



Turnhall-  
toppen





# Innhold

Om prosjektet	4
Området	6
Arkitekten sine tankar	8
Burettslag og IN-ordning	10
Fasilitetar	11
Kvalitetar	12
Golfargar	14
Veggargar	15
Planteikningar	16
Ein ny start	44
Leveransebeskriving for Turnhalltoppen	46
Lovverk	48
Stiftelser og vedtekter	51
Budsjett og byggje- og finansieringsplan	56
Opningsbalanse	57





## Turnhalltoppen - ein ny juvel i sommarbyen Stord

Ei livslang reise har ført deg her – til augneblinken der du kan omfamna ein ny fase i livet. For deg som har sett hjarte og sjel i heimen din, veit me at overgangen til ein ny livsstil er meir enn berre fysiske endringar. Turnhalltoppen representerar ikkje berre ein ny bustad, men ein ny start – ein moglegheit til å starta det enkle livet utan kompromissar.

## Ein stad der minner blir skapte!

Velkomne til Turnhalltoppen – 25 nye og moderne leilegheiter er klare for eigarane sine. Den ikoniske turnhallen som ein gong var hjarta i lokalsamfunnet sine aktivitetar, gjev dette staden si eiga unike sjel. Her kan du bu i eit område som har vore ei kjelde til glede, vekst og samhøyre i generasjonar. No er det din tur til å skape nye minner her!

Det er viktig å ha ein god heim. Kvar av leilegheitene i Turnhalltoppen er dermed skapte med omtanke og merksemd på detaljar. Moderne arkitektur møter funksjonalitet, og resultatet er ein harmonisk stad å bu, og som gjev den komforten du fortener.

I Turnhalltoppen er valfridom ein del av opplevinga. Utforsk vårt varierte utval av bustadar, frå romslege toromsleilegheiter til meir romslege leilegheiter. Finn leilegheita som passar livsstilen din og behovet ditt best. Uansett kva du vel, kan du vera sikker på at kvar einaste kvadratmeter er optimalt utnytta for ditt velvære.

Turnhalltoppen er eit leilegheitskompleks skreddarsydd for deg som ynskjer deg eit aktivt og sosialt miljø, men som også ynskjer å kunna trekkja deg tilbake og berre nytta frå eigen heim og eigen balkong. Med ei plassering som gir ei fantastisk utsikt over fjorden og den omkringliggjande naturen, kan du verkeleg oppleva ro. Likevel er det kort veg til alle nødvendigheiter i Leirvik sentrum.



## Området

Stord ligg som ei perle langs den norske vestlandskysten – med blandinga si av sjarmerande småbyliv og vakre naturopplevingar. I Leirvik sentrum kan du nyta lokale kafear, gå på oppdagingsferd i nærliggjande turstiar og ta ein avslappande spasertur langs fjorden. Turnhalltoppen er perfekt plassert for å gi deg tilgang til alt dette og mykje meir.

Stord kulturhus inviterer til eit mangfald av kunstnarlege og kulturelle opplevingar. Her kan du utforske teaterframsyningar, konsertar, utstillingar og arrangement, like i nærleiken av eigen heim.

Berre eit steinkast unna ligg Vidsteenparken som ein forlengd hage utanfor Turnhalltoppen. Blant frodige omgivnader kan du gå rolege turar, nyta solrike dagar og pusta inn den friske lufta. I tillegg kan du reisa tilbake til fortida på Sunnhordland Museum der regionens historie blir vekt til live gjennom engasjerande formidling.



Leirvik Gjestehamn  
6 minutt

Borggata  
2 minutt

Amfi  
7 minutt

Turnhalltoppen

Showroom

Vidtsteenparken  
2 minutt

Illustrasjonsbilde. Endringer kan forekomme.



Leirvik Gjestehamn  
6 minutt

Borggata  
2 minutt

Amfi  
7 minutt

Turnhalltoppen

Showroom

Vidtsteenparken  
2 minutt

Illustrasjonsbilette. Endringer kan førekomma.





Eg har stor tru på at du kjem til å trivast med å bu på Turnhalltoppen!

## Arkitekten sine tankar

Turnhalltoppen er eit leilegheitsprosjekt med 25 bueiningar som skal byggjast i Leirvik sentrum.

Leilegheitene blir bygd opp på eit eksisterande parkeringshus som er i tre etasjar, det gir parkering i garasje for alle som skal bu her. Det gjer og at leilegheitene kjem opp i høgda som gir gode utsiktsmoglegheiter.

Noko av det som er unikt med Turnhalltoppen er at det finst 22 ulike leilegheitstypar. Det er tre leilegheitstypar på baksida, medan alle leilegheitene som vender mot sjøen er unike både i storleik og form.

Når ein vel å flytta til leilegheit går ein ofte på kompromiss med tanke på privat uteområde, men her i Turnhalltoppen har me skjerma av balkongane og dessutan har me prøvd å gi kvar enkel leilegheit stor privat balkong. Samtidig har me hatt fokus på at felles uteopphaldsareal skal vera innbydande og invitera til leik og aktivitetar. Det er fleire felles uteopphaldsareal rundt bygget som kan brukast ved dei optimale ver- og solforholda. Turnhalltoppen ligg veldig godt plassert, det er gangavstand til fleire av restaurantane i byen, frisørar, helseteneste og velværetenester, og dessutan nærleik til sjø og grøntareal.

Ved val av materiale har det vore fokus på å velja produkt som har gode kvalitetar og at desse skal krevja lite vedlikehald.

Så ei lita innføring i kva du har å venta i Turnhalltoppen. Ved hovudinngangen i 1. etasje blir du møtt av eit ope uteområde som inviterer til opphald og aktivitetar, innramma med planting og blomar. Ved regnfulle dagar kan du trekkja deg under det romlege takoverbygget som er ved inngangsdøra. Materiala og fargane trekkjer me frå naturen.

Vidare kjem du inn til eit ope inngangsparti, kvar ein kan sitja og lesa avisa på ein lun og koseleg plass. Det er valat varme fargar på terrazzoflisene på golvet, lun bruntone på veggene og mørk himling. Når du går vidare innover bygget vil fargetonen på vegger og himling bli lysare desto lenger inn i bygget du kjem.

Takterrassane som er i 2. etasje og 6. etasje skal og blir ramma inn med plantig og blomar, og blir vidare forma ut av deg som er busett i Turnhalltoppen.

Eg har laga eit forslag på fargar og overflater for leilegheitene, som skal gi lune og trivelege rom, men her har du og lov til å komma med dine egne preferansar og ynskjer.

Kvar enkel leilegheit har sine fordelar og ulemper så her må kjøparen velja i forhold til egne prioriteringar. Ynskjer ein å stå opp, ta seg ein kopp kaffi og nyta soloppgangen med nydeleg sjøutsikt? Eller ønskjer ein å kunna siga ned i godstolen på ein innglasa balkong på ettermiddagen med solgløtt i ansiktet? Morgon- og kveldsol skal ein kunna nyta uansett kva leilegheit ein veljer, det blir felles terrassar som skal kunna gi høvet til akkurat det.

Det er fleire faktorar som er viktige for oss menneske. Ein av desse er dagslys, derfor er det lagt opp til store glasflater som gir godt innfall av lys. Ein annan er sosialisering, så det blir lagt opp til at bebuarane har fellesområde som skal vera tiltrekkjande; eit stort fellesrom, sitjeområde ved hovudinngang og ikkje minst uteområda. I tillegg treng ein ikkje å bu i ei større leilegheit for å kunna få overnattingsgjester på besøk – her har me ei felles leilegheit som bebuarane kan leiga ved behov.

Eg har stor tru på at du kjem til å trivast med å bu på Turnhalltoppen!

Helsing frå arkitekten,  
Elva Björk Margeirsdóttir

# Burettslag og IN-ordning

Turnhalltoppen er organisert som eit burettslag med 25 andelar gjennom Vestbo. Som bustadkjøpar blir du òg andelseigar i burettslaget med eksklusiv rett til å bruke di leilegheit, tilhøyrande parkeringsplass og din andel av fellesareala som høyrer til.

Å bu i burettslag gir deg fordelane med felles vedlikehald og drift, noko som reduserer ansvaret for kvar einskild bustadeigar. I tillegg blir felleskostnader delt, og du får tilgang til fellesskapsfasilitetar som bidreg til eit trygt og sosialt bumiljø.

For nedbetalingslånet vil utgangspunktet vere eit lån som utgjer 70 % av total omsetningsverdi. Lånet vil ha ei nedbetalingstid på totalt 40 år, der dei første 10 åra er avdragsfrie.

## **IN-ordning**

IN-ordninga som burettslaget skal etablere, gir andelseigarane fleksibiliteten til å betale ned heile eller delar av sin andel av fellesgjelda. Dette gjer at kvar enkelt bebuar kan tilpasse sin økonomi og moglegheit for å redusere felleskostnadene på lengre sikt.



## Fasilitetar

Når du opnar døra og går ut frå heimen din i Turnhalltoppen, trer du inn i ein stad av komfort og trivsel. Fasilitetane her er ikkje berre ein del av den daglege rutinen din, dei bidreg til ein meir behageleg kvardag.

Med tilgang til eit stort fellesrom kan du halde deg aktiv og sunn, medan gjestehybelen kan gje venner og familie eit behageleg opphald når dei kjem på besøk.

I tillegg til desse komfortable fasilitetane kan du nyta godt av den felles takterrassen i 6. etasje. Her kan du ta deg ein pust i bakken, nyta utsikta over nærområdet og sosialisere deg med naboar. Merk at takterrassen ikkje er eit leikeområde, men ein roleg plass med blomar og blomekassar, perfekt for å nyta ettermiddagssola. Fram mot byggetrinn 2 kan du og nyte morgonsola i fellesskap på takterrassen i 2. etasje.

Som ein ekstra fordel tilbyr me gratis gjesteparkering i 3. etasje, slik at besøkande enkelt kan parkere når dei kjem på besøk til deg.

# Kvalitetar

Frå pennen til arkitekten til din heim. Leilegheitene, som spenner frå 47 m<sup>2</sup> til 135 m<sup>2</sup>, er skapte med ein balanse mellom estetikk og funksjonalitet. Kvar kvadratmeter skal kjennast komfortabel.

Leilegheitene er gjennomtenkte ned til kvar minste detalj. Alt er nøye utvalt, frå materiale til utføring, for å sikra at du skal kjenna deg heime frå første stund. Med unike planløyser har kvar eining vorte designa for å komma behova dine i møte.

Kvar leilegheit tilbyr ein eigen balkong eller terrasse kor du kan nyta utsikta over sjø eller nærliggjande natur. Innomhus er moderne utforma med flislagde bad og varmekablar i golv. Elles er det 3-stavs eikeparkett frå Boen i opphaldsromma. Vassboren varme i golvet sørgjer for optimal komfort.

Kjøkkeninnreiinga og kvitevarene blir levert av Aubo, som sikrar høg kvalitet og stilreine linjer.

Leilegheitene har ei romsleg etasjehøgde som skapar ein open og luftig atmosfære. I 4. og 5. etasje er det ei etasjehøgde på 2,4 meter, medan 3. og 6. etasje har 2,6 meter etasjehøgde. Dette gir eit lyst og triveleg bumiljø som opnar for kreative designløyser.

Kvalitet er blant nøkkelorda som definerer Turnhalltoppen.



Illustrasjonsbilete. Endringer kan førekomma.

# 6 valfrie golvfargar - Pro Design

Pro Design er ein anvendeleg og moderne flisserie frå Spania. Flisene høver like godt til bad, kjøkken, gang som til større fellesareal, trappeoppgangar og dessutan andre hardbruksområde.

Blir levert av Flisdesign AS.



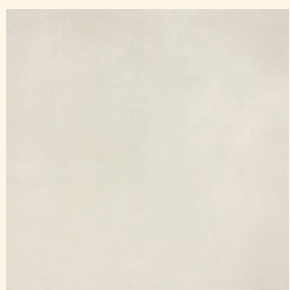
Black



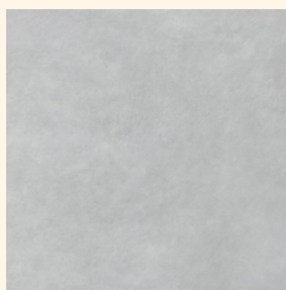
Dark grey



Greige



Ivory



Light grey



White

Klassifisering:	Porcellanato
Inne/ute:	Inne/Ute
Eining:	kvm
Storleikar:	30x30/30x60 - dusjgolv 10x10
Tjukn:	9mm
Bruk:	Gulv/Vegg
Overflate:	Matt
Fargespel:	V3
Sklitryggleik:	R10 / B

## 3 valfrie veggfargar - Jotun

Dei tre ulike fargevala til veggane kan gje eit heimeleg og tidlaus preg til din heim. “Klassisk Hvit” lyser opp og skapar ein luftig atmosfære, medan “Sand” bringar varme inn i rommet med sin mjuke tone. “Washed Linen” legg til ein touch av naturleg eleganse og ro. Desse harmoniske fargane passar til einkvar stil og skaper ein lun stemning i heimen din.

Blir levert av Jotun, [www.jotun.no](http://www.jotun.no)



Klassisk Hvit  
Jotun 9918



Sand  
Jotun 1140



Washed Linen  
Jotun 10679



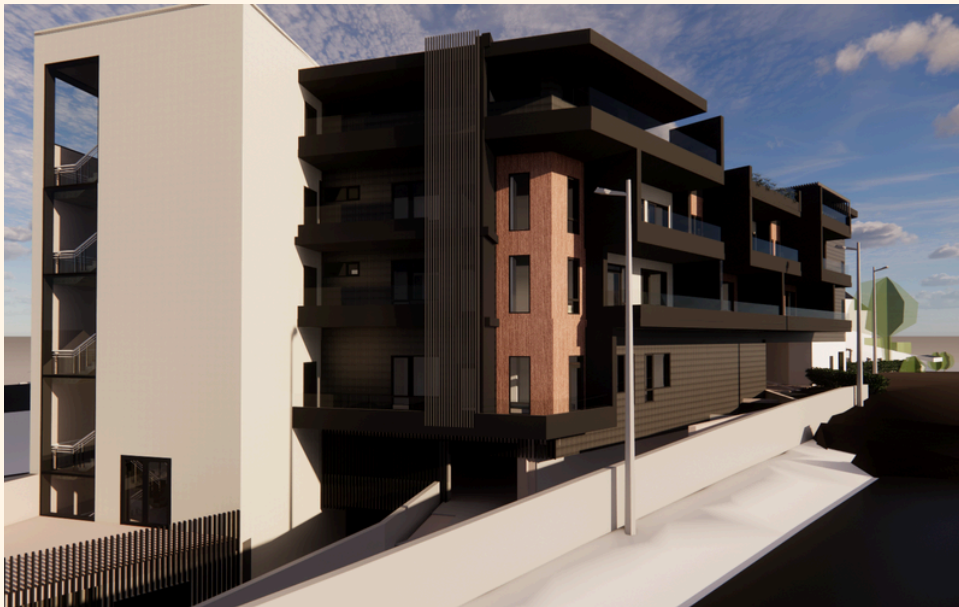
Illustrasjonsbilete. Endringar kan førekomma.





# Planteikningar og illustrasjonar

Me tilbyr eit breitt spekter av leilegheiter som passar til dei individuelle preferansane dine. Frå romslege toromsleilegheiter til luksuriøse toppleilegheiter, har me noko for alle. Utforsk dei detaljerte planteikningane våre for å finna den perfekte passforma for livsstilen din. Illustrasjonane gir deg ei meir realistisk førehandsvisning av korleis den framtidige draumeleilegheiten din vil sjå ut.

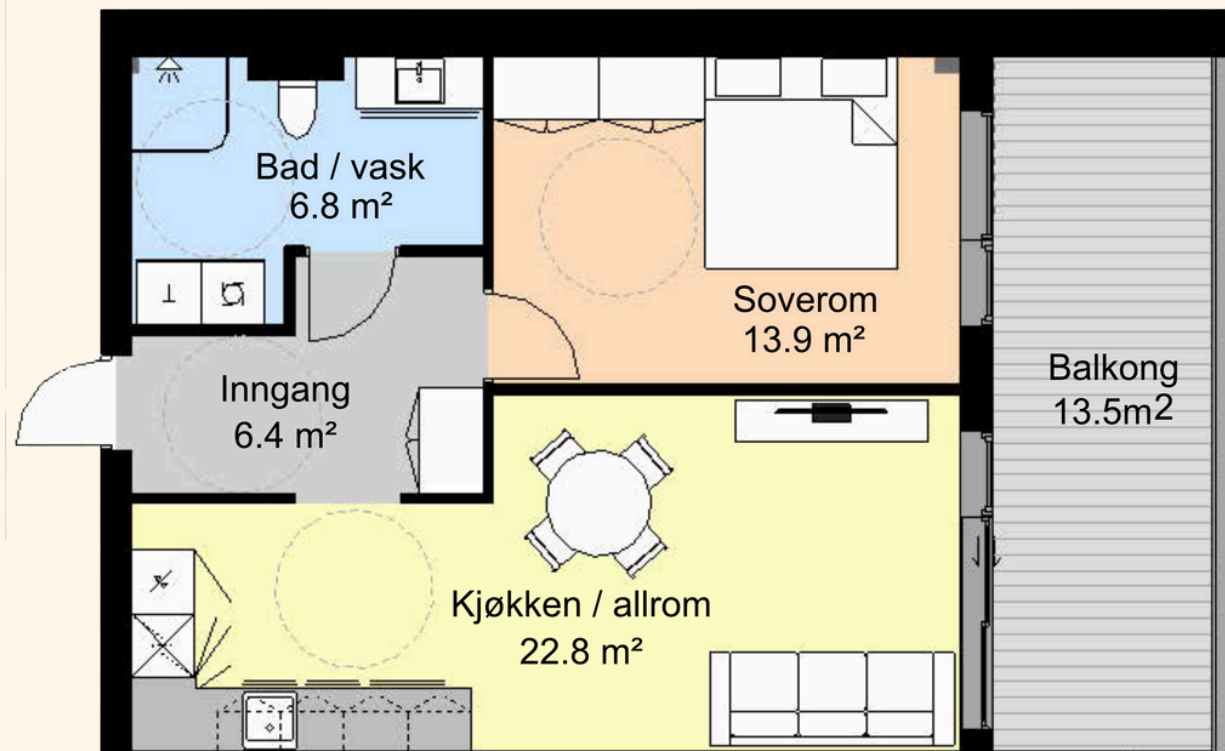


# Leilegheit 301

Bruksareal 51 m<sup>2</sup>

1 soverom // 1 bad/WC

Balkong 13.5 m<sup>2</sup>

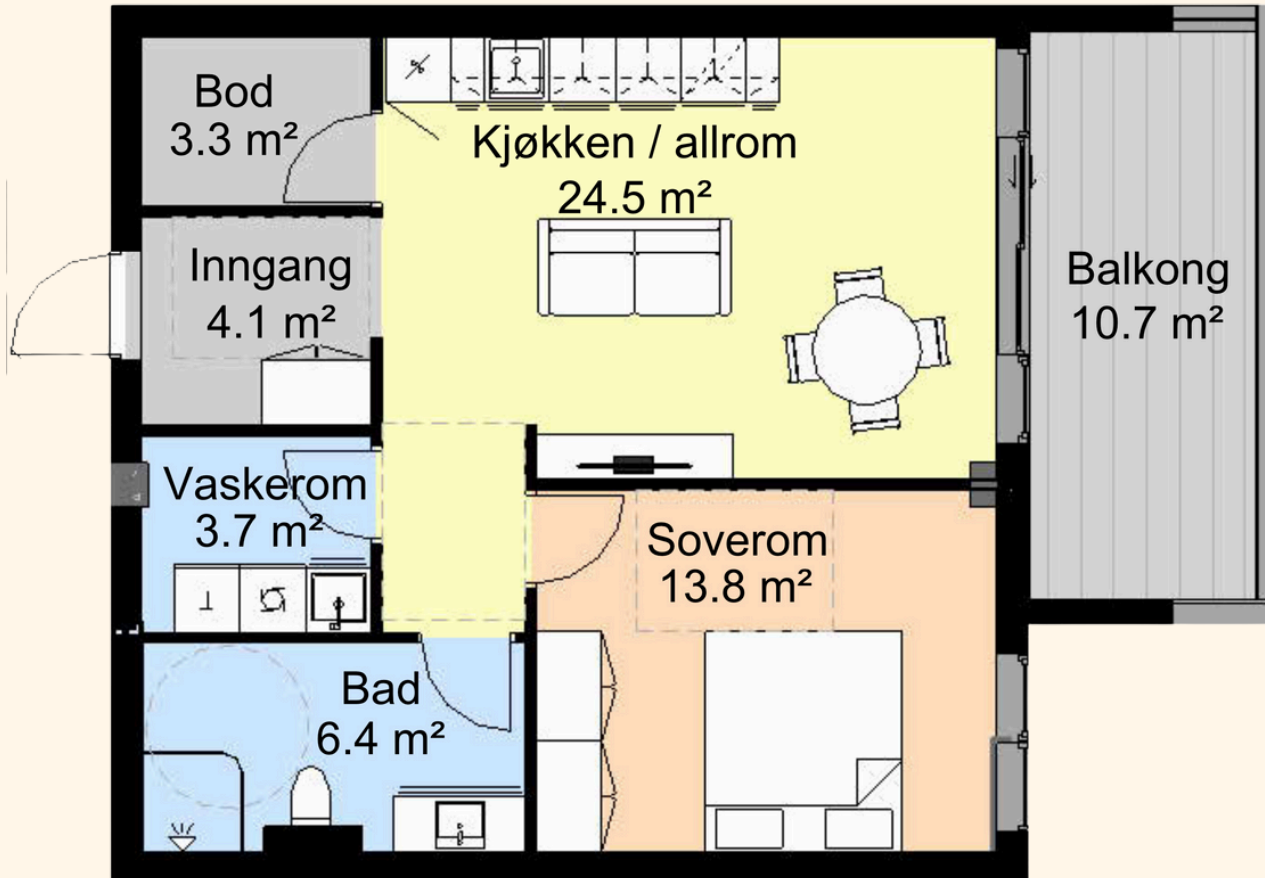


# Leilegheit 302

Bruksareal 58 m<sup>2</sup>

1 soverom // 1 bad/WC

Balkong 9.8 m<sup>2</sup>

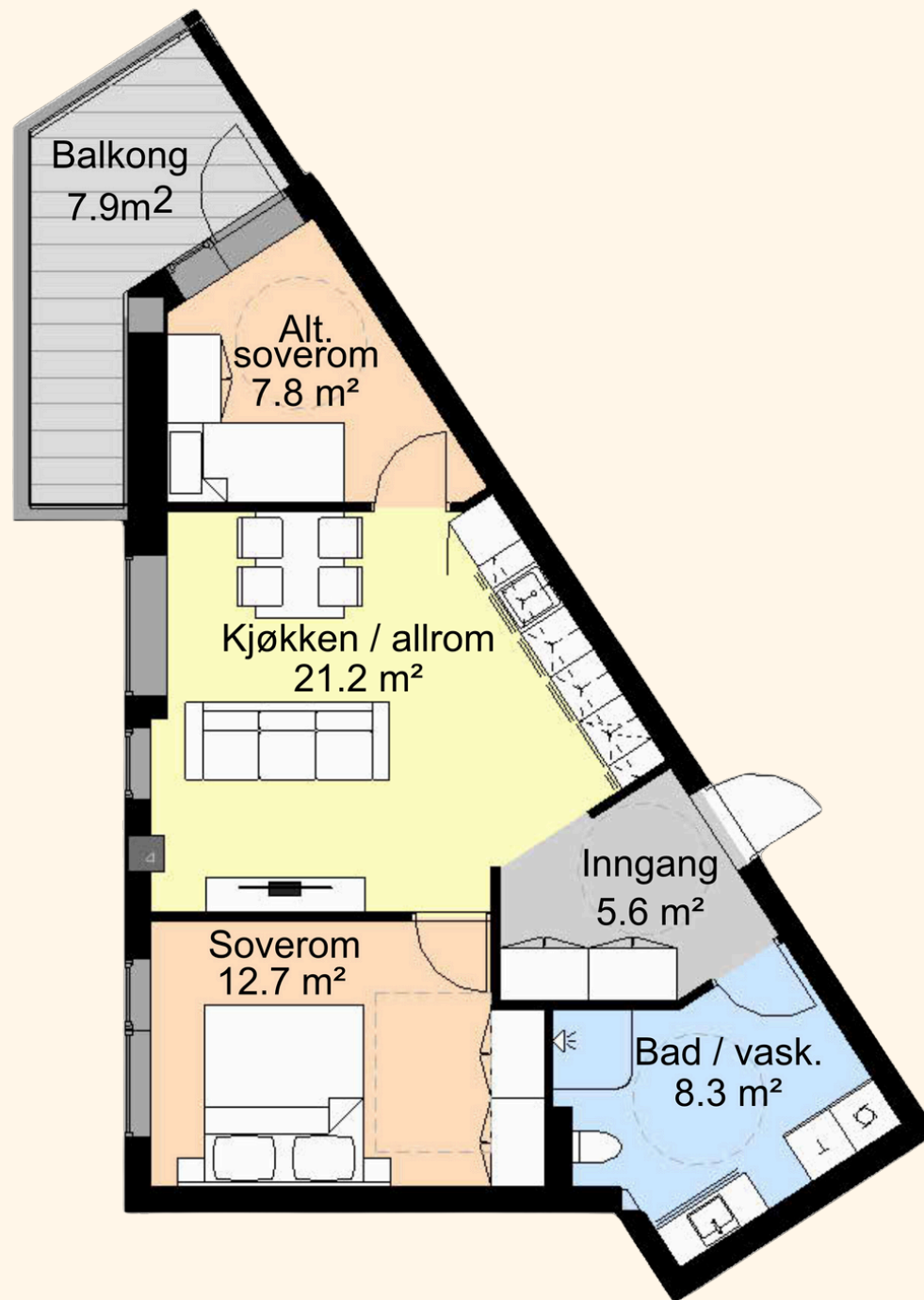


# Leilegheit 303

Bruksareal 58 m<sup>2</sup>

2 soverom // 1 bad/WC

Innglasset balkong 7.8 m<sup>2</sup>

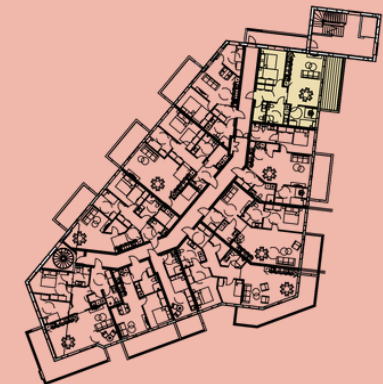
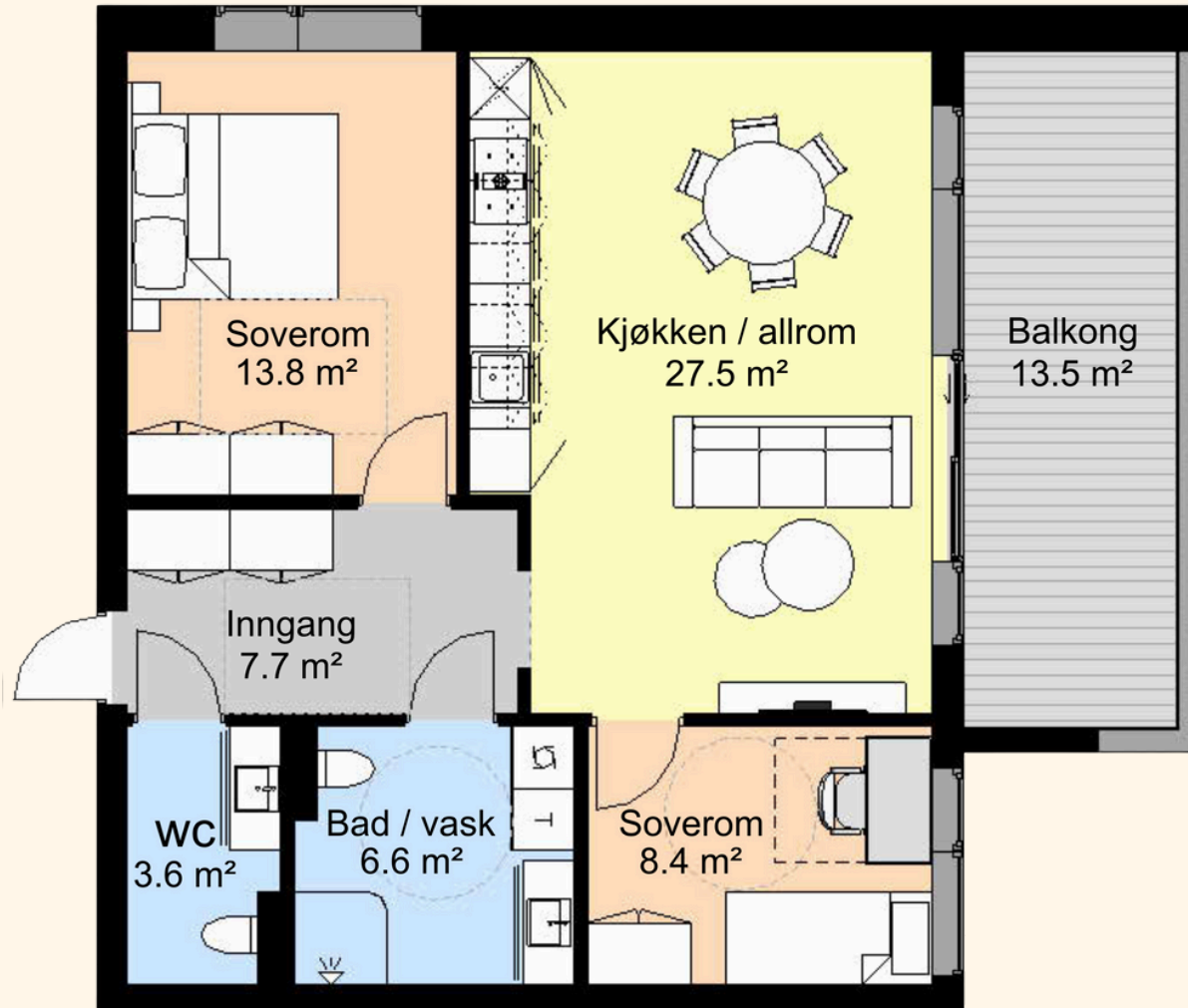


# Leilegheit 401

Bruksareal 71 m<sup>2</sup>

2 soverom // 2 bad/WC

Balkong 13.5 m<sup>2</sup>

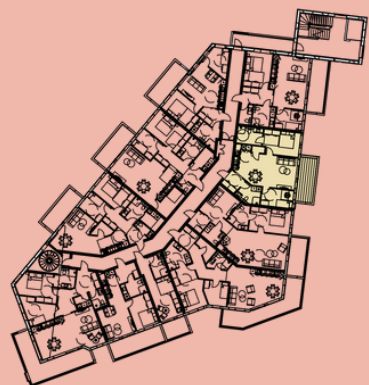
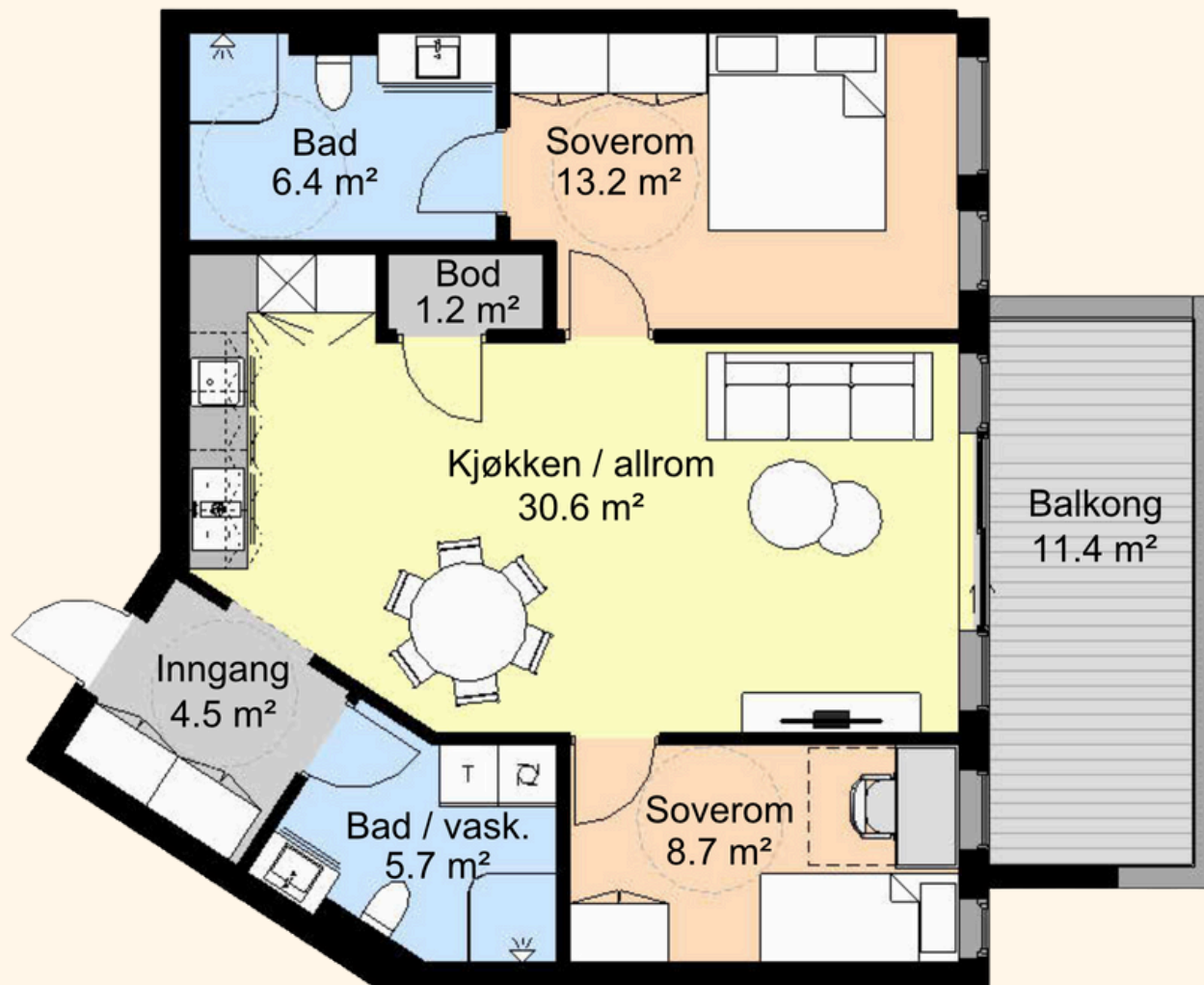


# Leilighet 402

Bruksareal 74 m<sup>2</sup>

2 soverom // 2 bad/WC

Balkong 11.4 m<sup>2</sup>



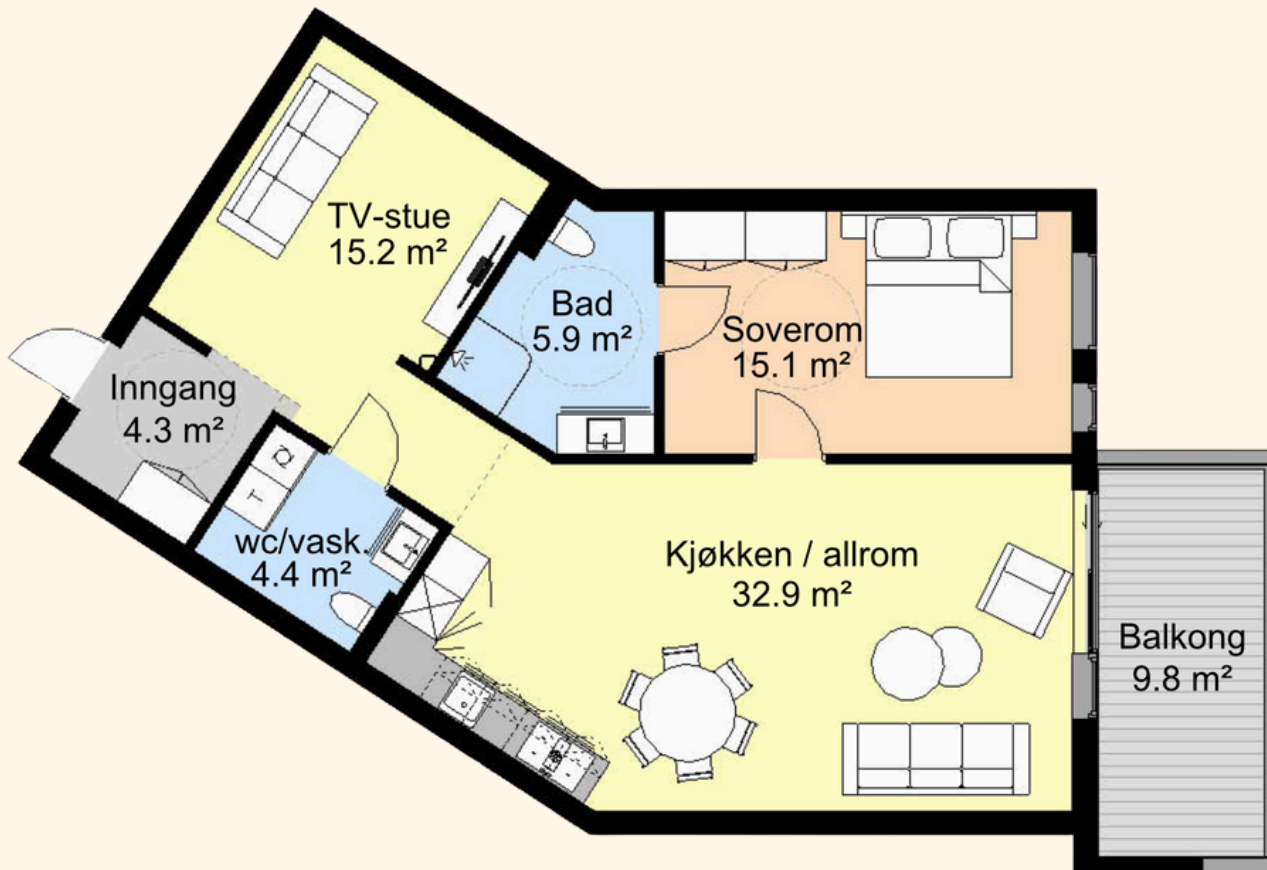


# Leilighet 403

Bruksareal 81 m<sup>2</sup>

1 soverom // 2 bad/WC

Balkong 9.8 m<sup>2</sup>

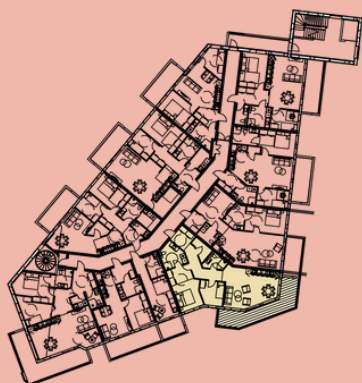
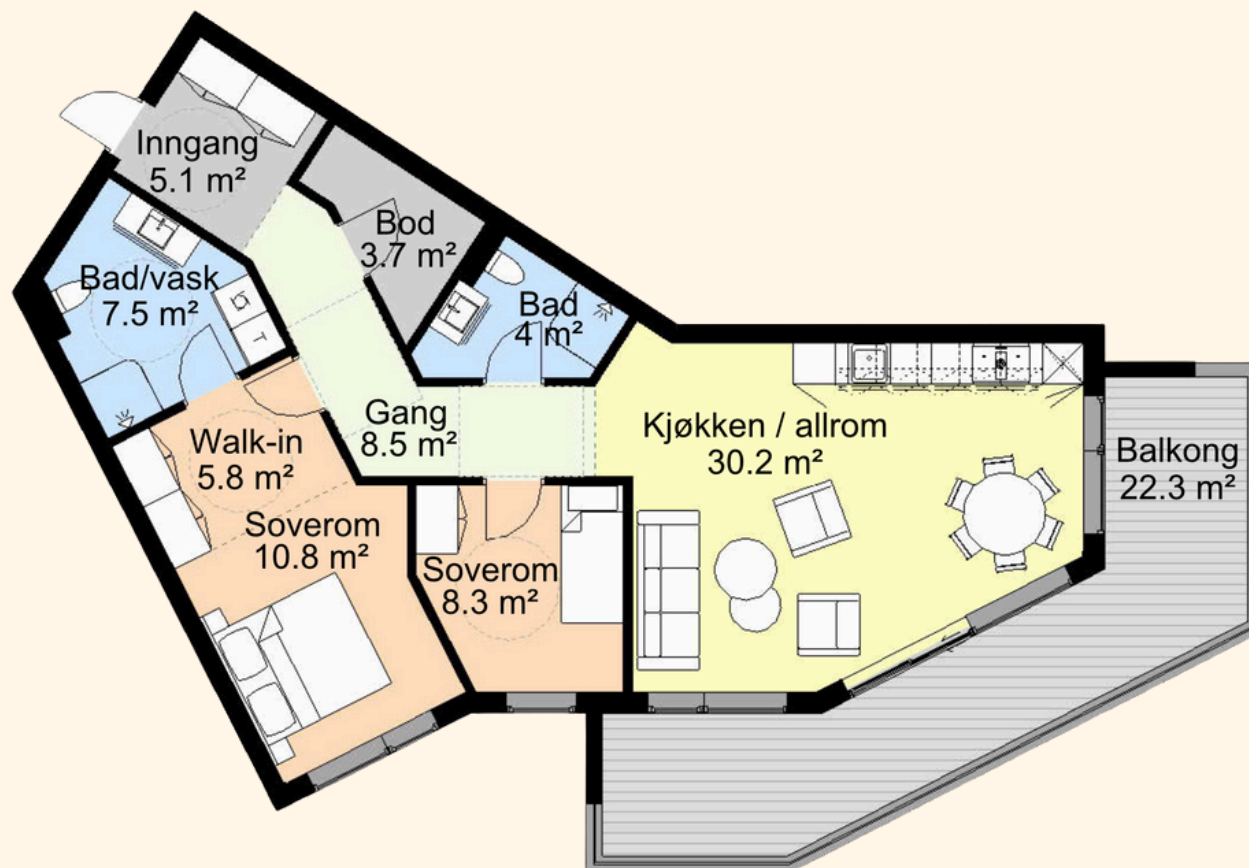


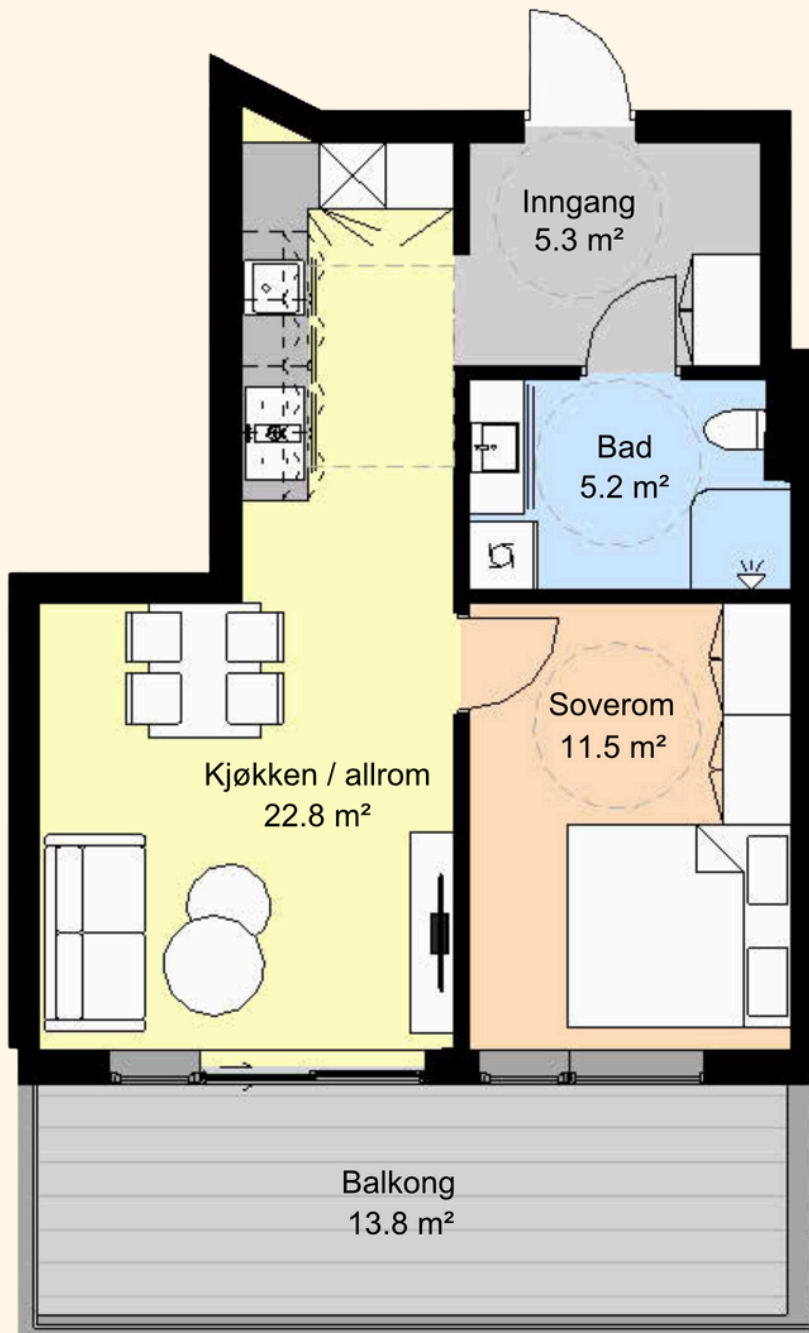
# Leilegheit 404

Bruksareal 88 m<sup>2</sup>

2 soverom // 2 bad/WC

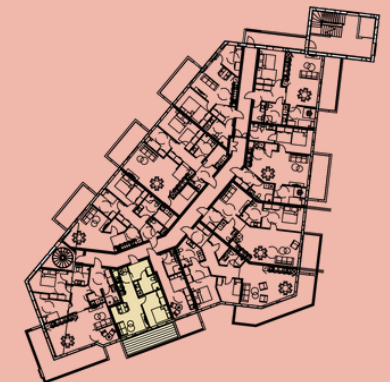
Balkong 22.3 m<sup>2</sup>





# Leilegheit 405

Bruksareal 47 m<sup>2</sup>  
 1 soverom // 1 bad/WC  
 Balkong 7.3 m<sup>2</sup>

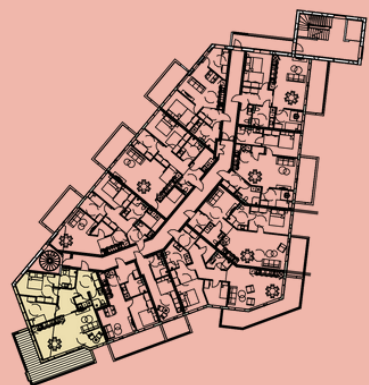


# Leilegheit 406

Bruksareal 90 m<sup>2</sup>

2 soverom // 2 bad/WC

Balkong 24.9 m<sup>2</sup>

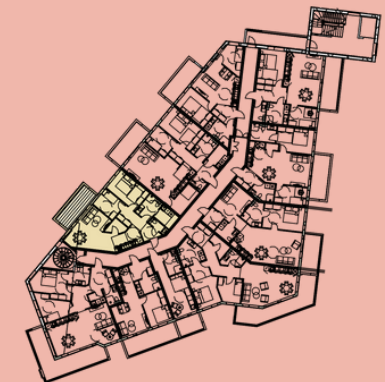


# Leilegheit 407

Bruksareal 78 m<sup>2</sup>

2 soverom // 2 bad/WC

Innglasset balkong 11.4 m<sup>2</sup>

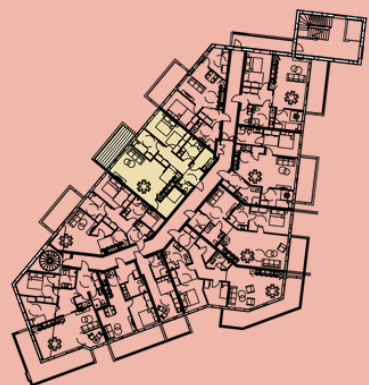
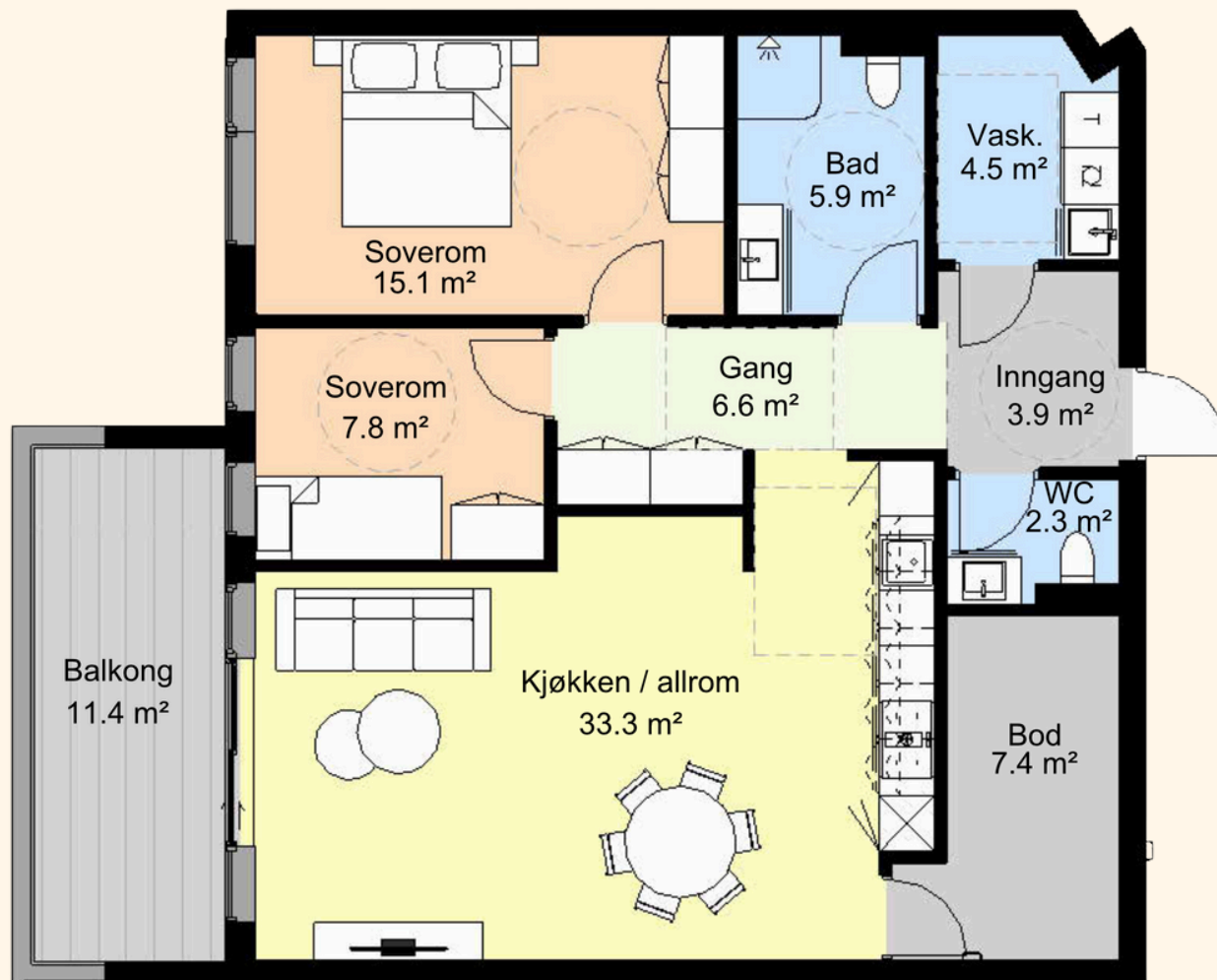


# Leilegheit 408

Bruksareal 92 m<sup>2</sup>

2 soverom // 2 bad/WC

Innglasset balkong 11.4 m<sup>2</sup>

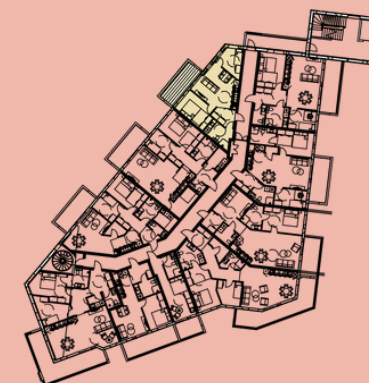
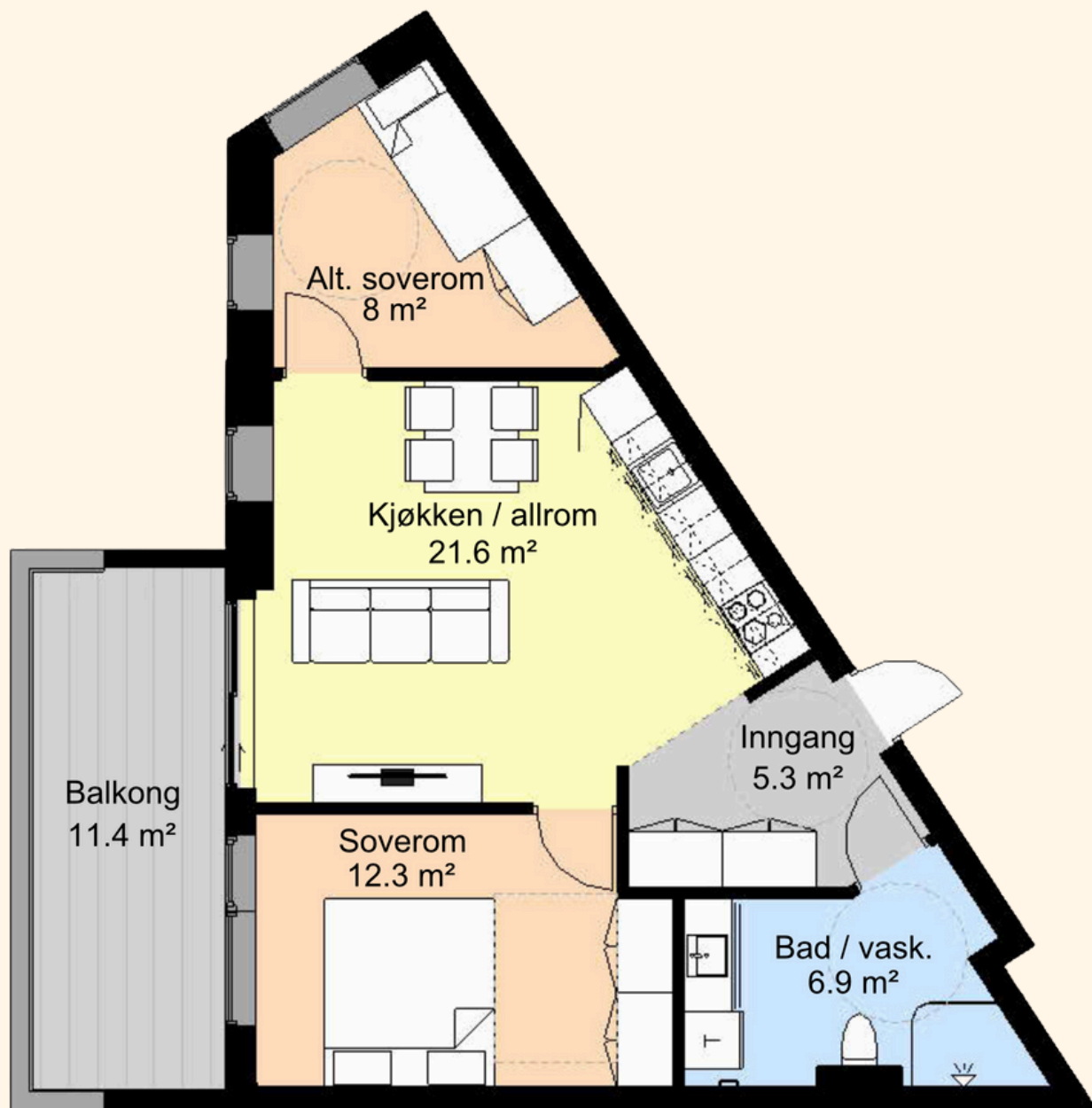


# Leilegheit 409

Bruksareal 56 m<sup>2</sup>

2 soverom // 1 bad/WC

Innglasset balkong 11.4 m<sup>2</sup>

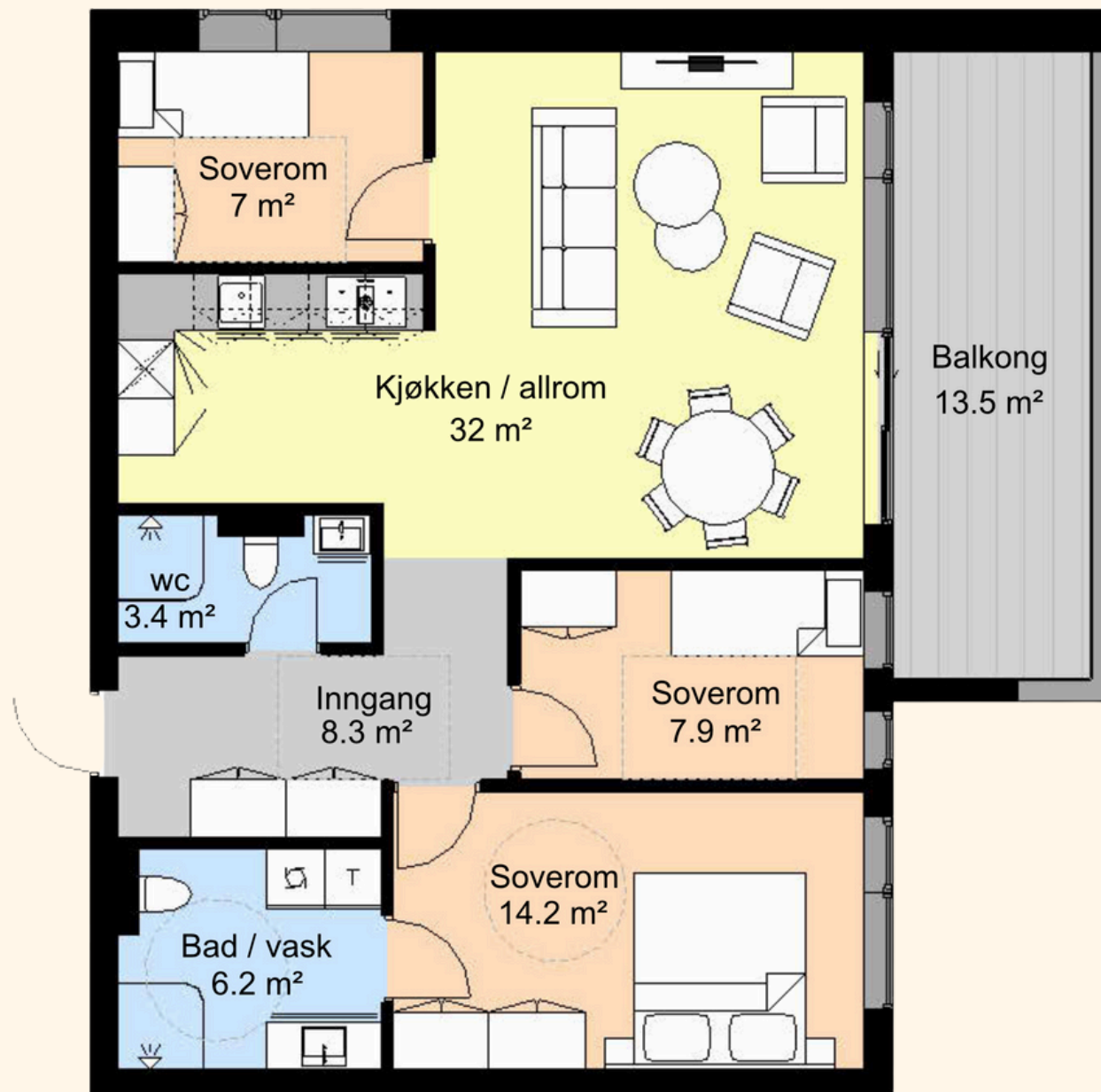
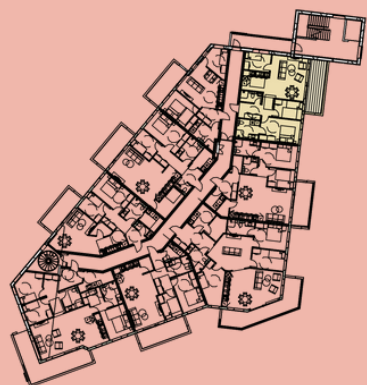


# Leilegheit 501

Bruksareal 83 m<sup>2</sup>

3 soverom // 2 bad/WC

Balkong 13.5 m<sup>2</sup>



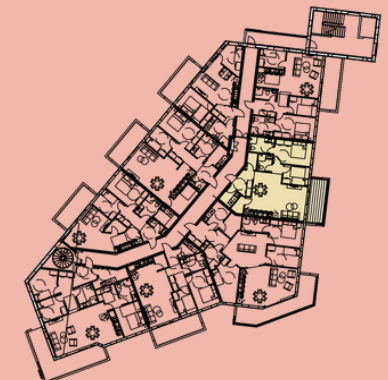
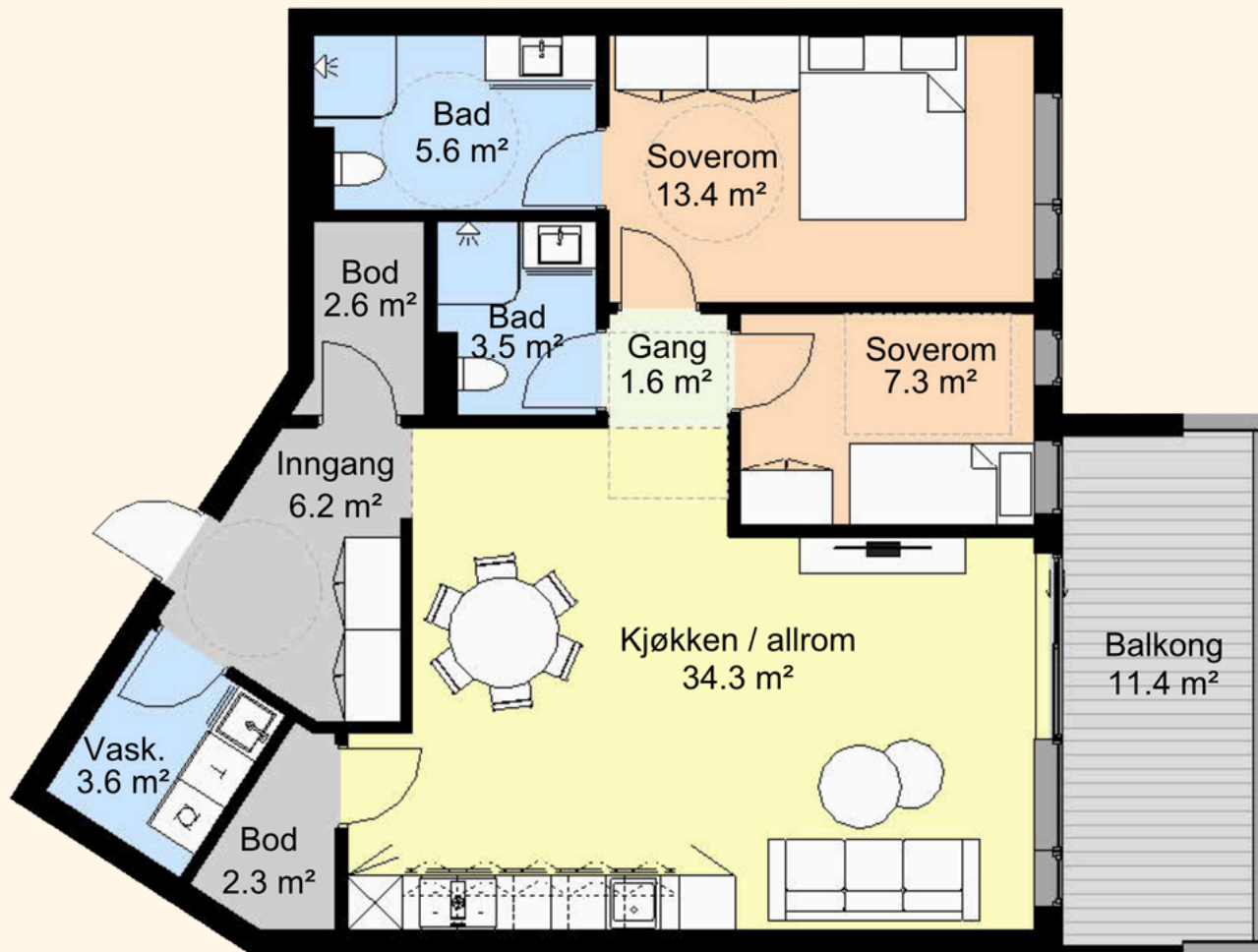


# Leilegheit 502

Bruksareal 85 m<sup>2</sup>

2 soverom // 2 bad/WC

Balkong 11.4 m<sup>2</sup>

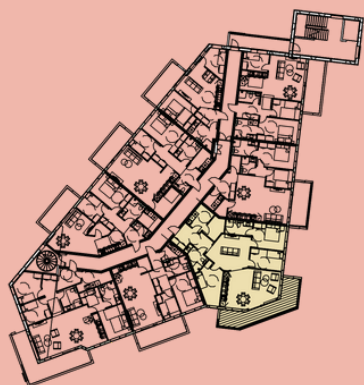


# Leilegheit 503

Bruksareal 124 m<sup>2</sup>

3 soverom // 2 bad/WC

Balkong 22.3 m<sup>2</sup>

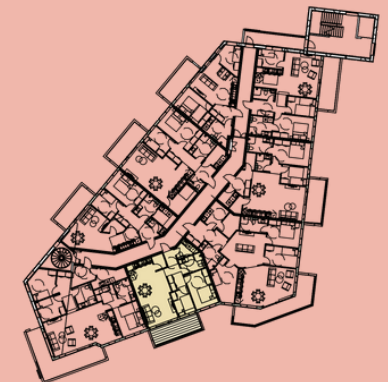
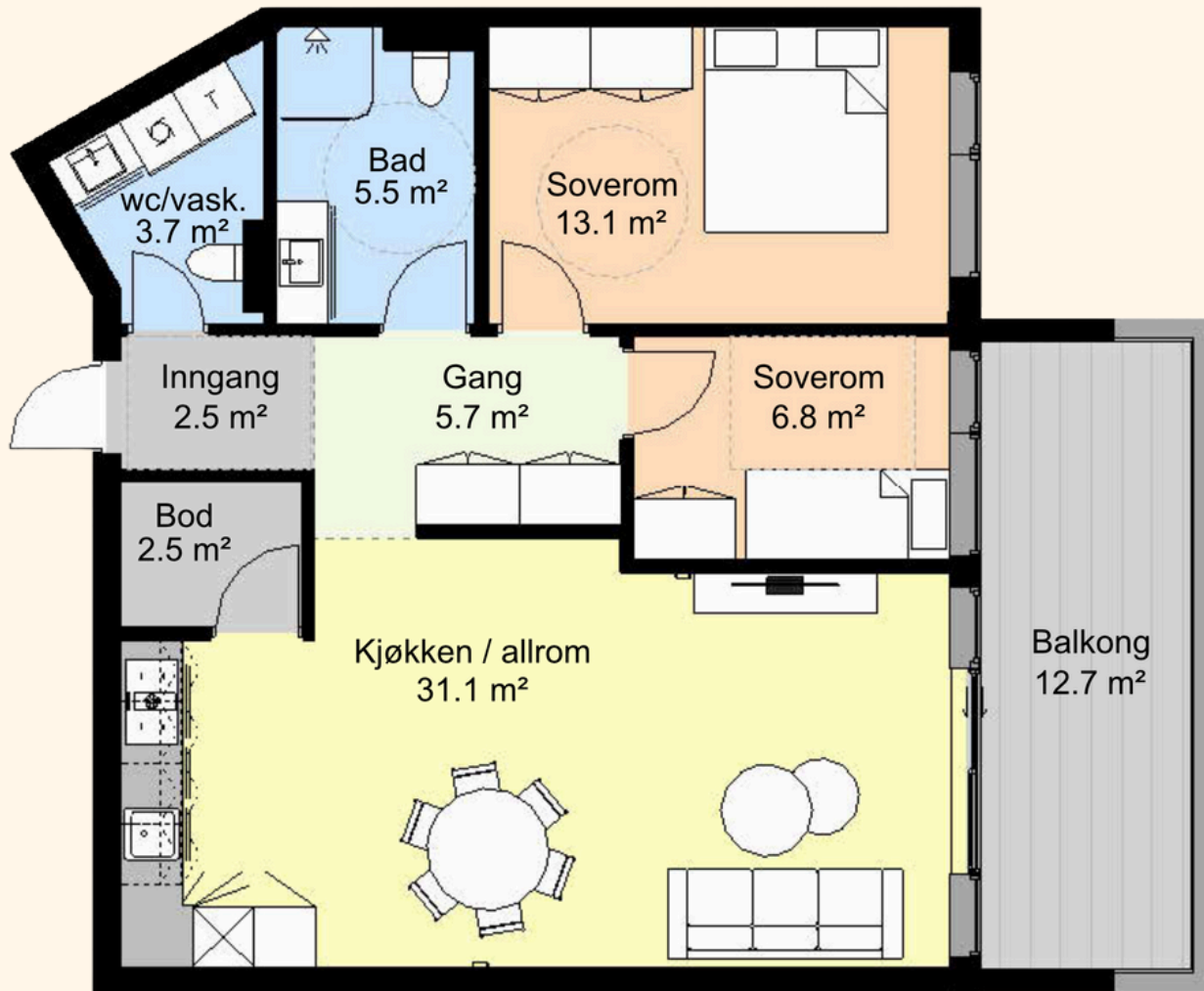


# Leilegheit 504

Bruksareal 75 m<sup>2</sup>

2 soverom // 2 bad/WC

Balkong 12.7 m<sup>2</sup>

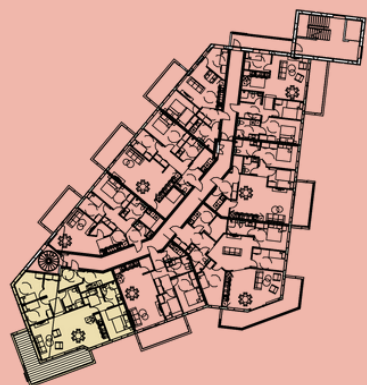
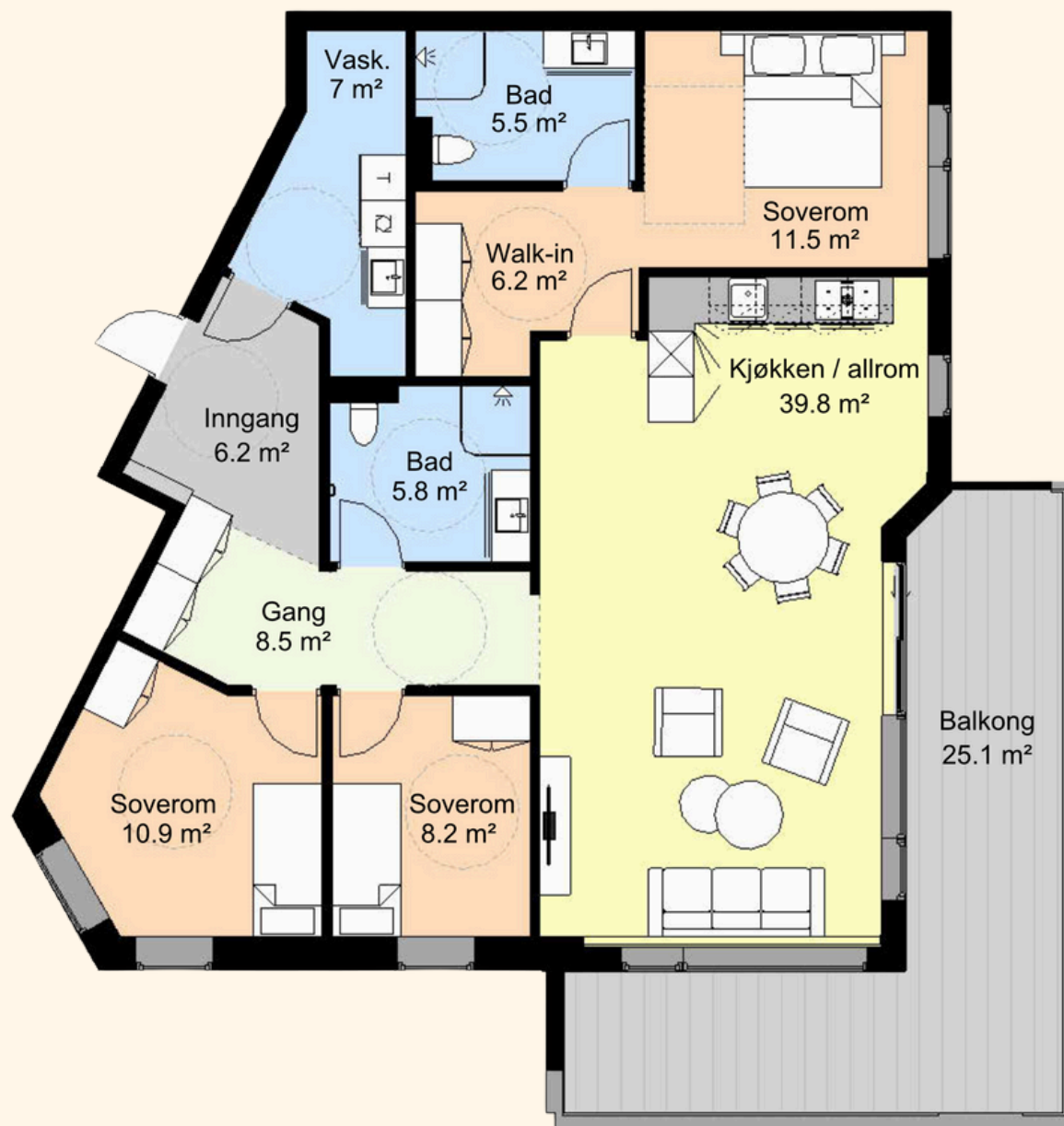


# Leilegheit 505

Bruksareal 115 m<sup>2</sup>

3 soverom // 2 bad/WC

Balkong 25.1 m<sup>2</sup>

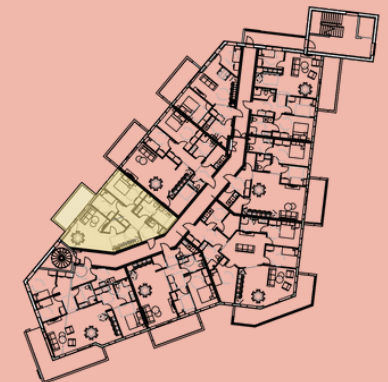


# Leilegheit 506

Bruksareal 78 m<sup>2</sup>

2 soverom // 2 bad/WC

Innglasset balkong 11.4 m<sup>2</sup>

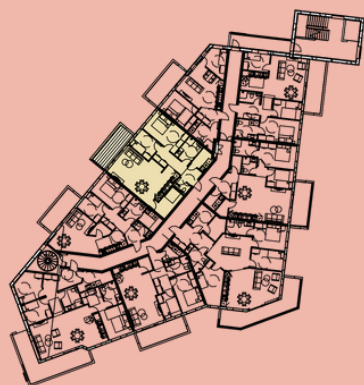
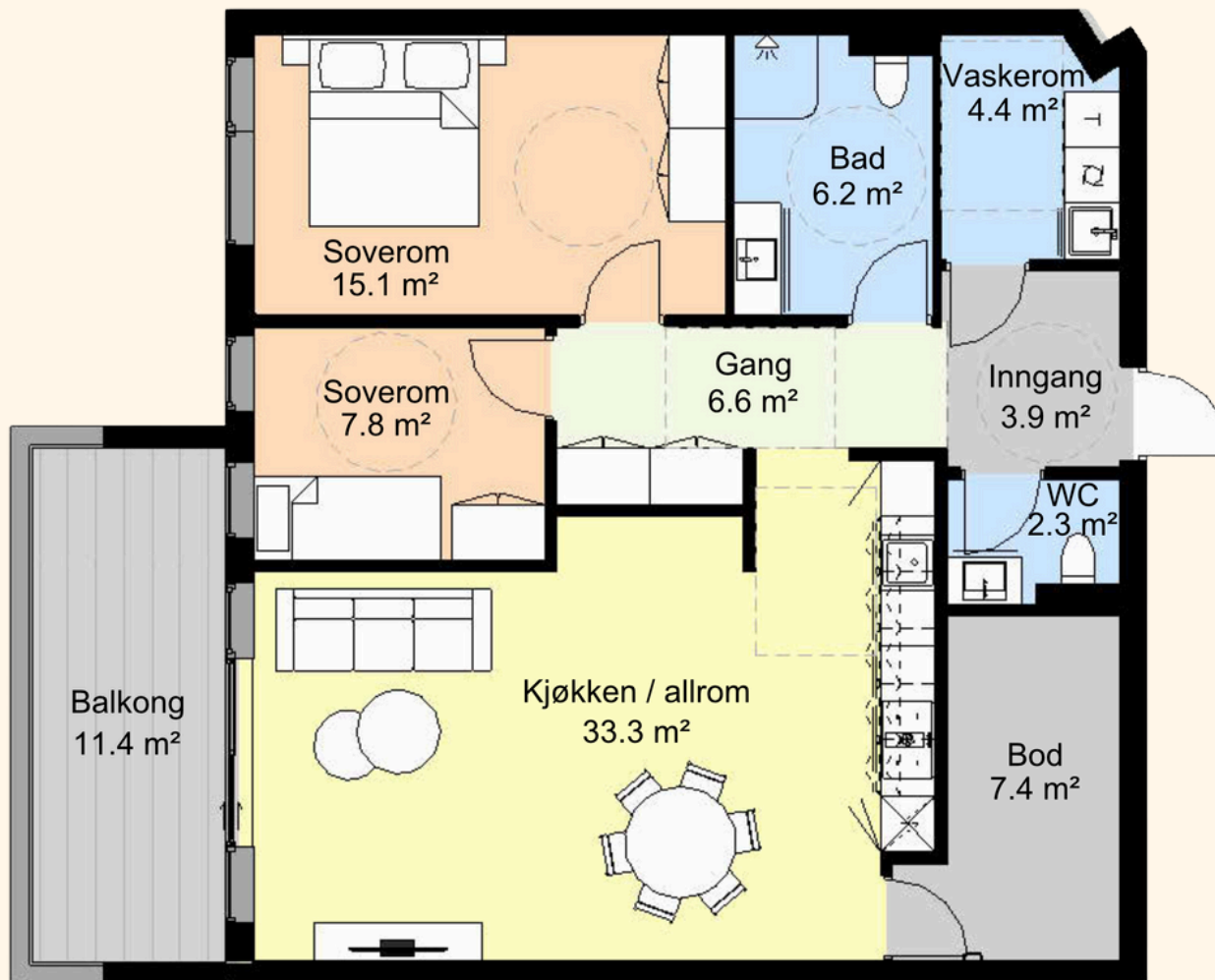


# Leilegheit 507

Bruksareal 92 m<sup>2</sup>

2 soverom // 2 bad/WC

Innglasset balkong 11.4 m<sup>2</sup>

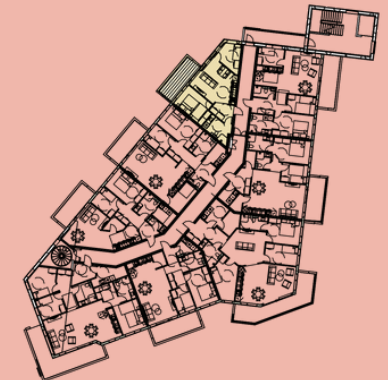
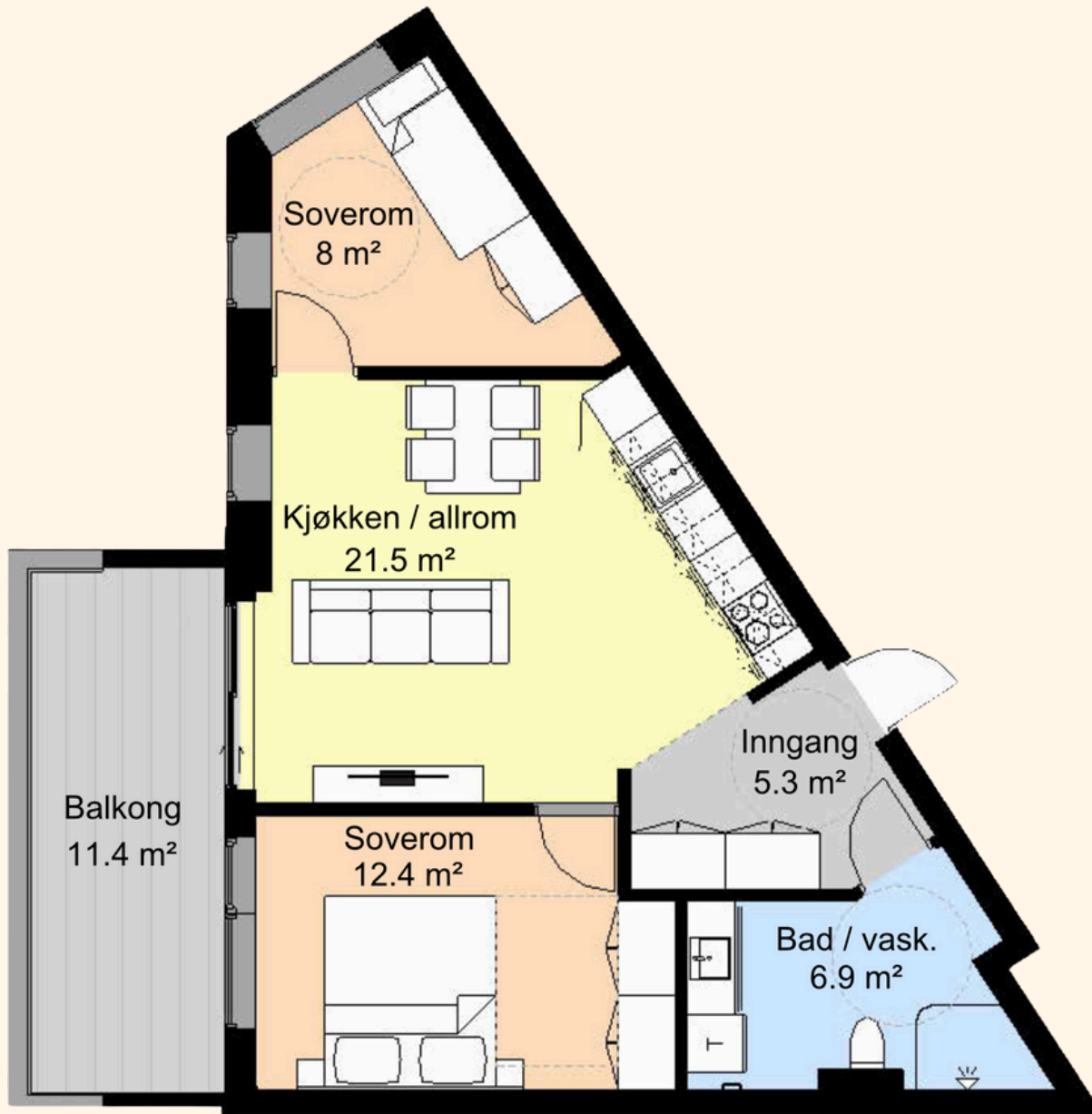


# Leilegheit 508

Bruksareal 56 m<sup>2</sup>

2 soverom // 1 bad/WC

Innglasset balkong 11.4 m<sup>2</sup>

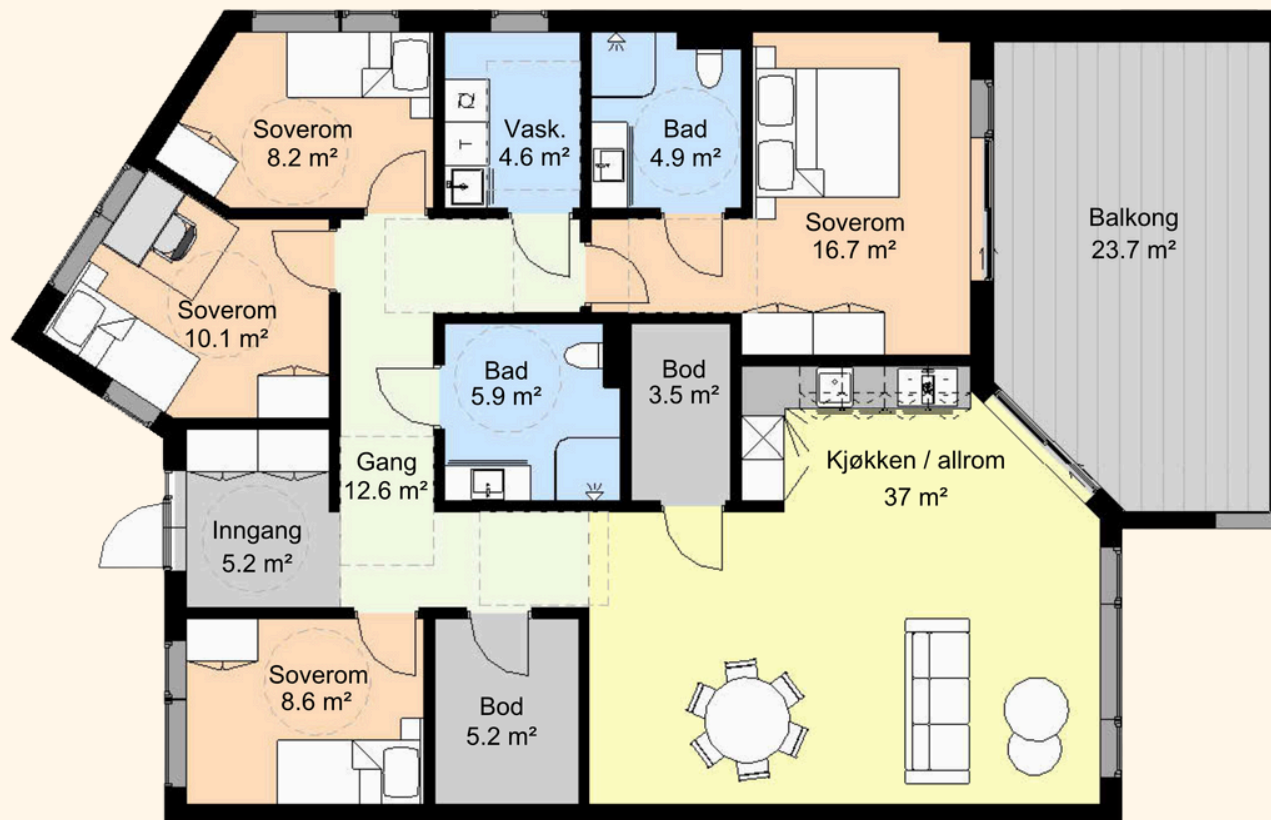


# Leilegheit 601

Bruksareal 131 m<sup>2</sup>

4 soverom // 2 bad/WC

Balkong 23.7 m<sup>2</sup>



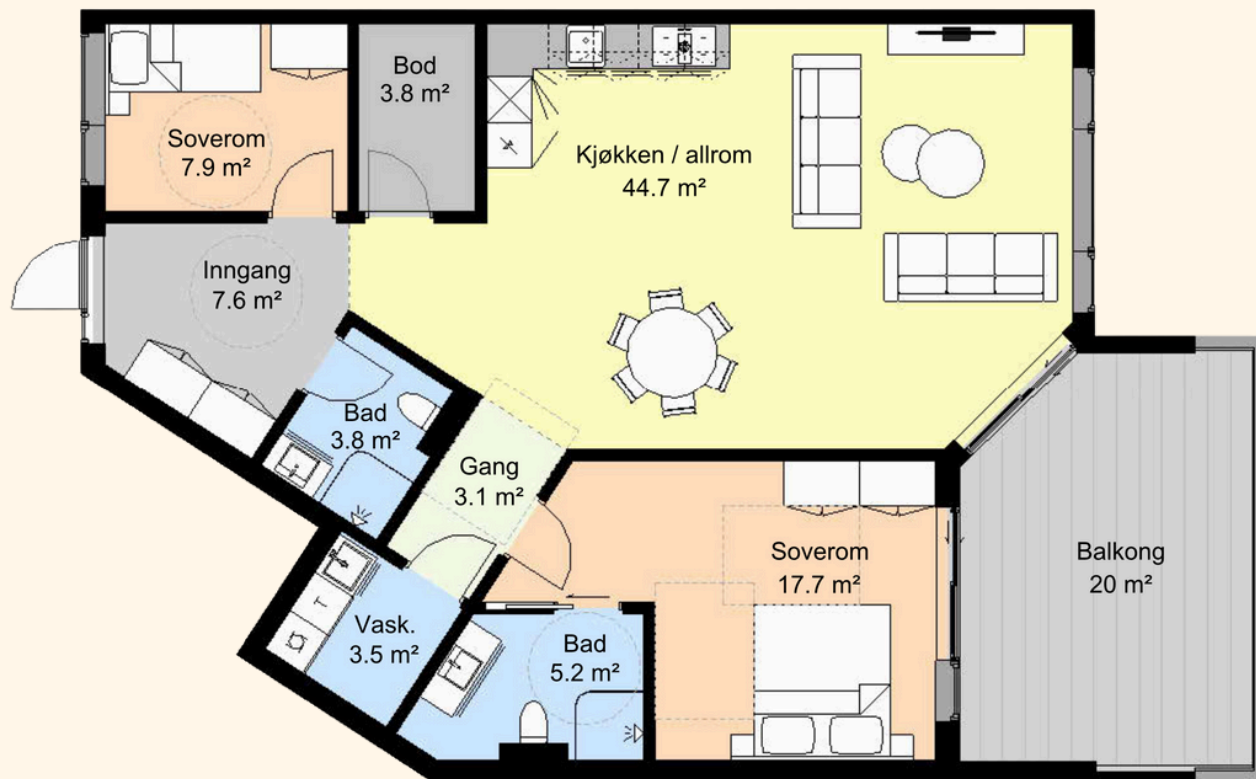


# Leilegheit 602

Bruksareal 102 m<sup>2</sup>

2 soverom // 2 bad/WC

Balkong 20 m<sup>2</sup>



# Leilegheit 603

Bruksareal 135 m<sup>2</sup>

3 soverom // 2 bad/WC

Balkong 29.2 m<sup>2</sup>

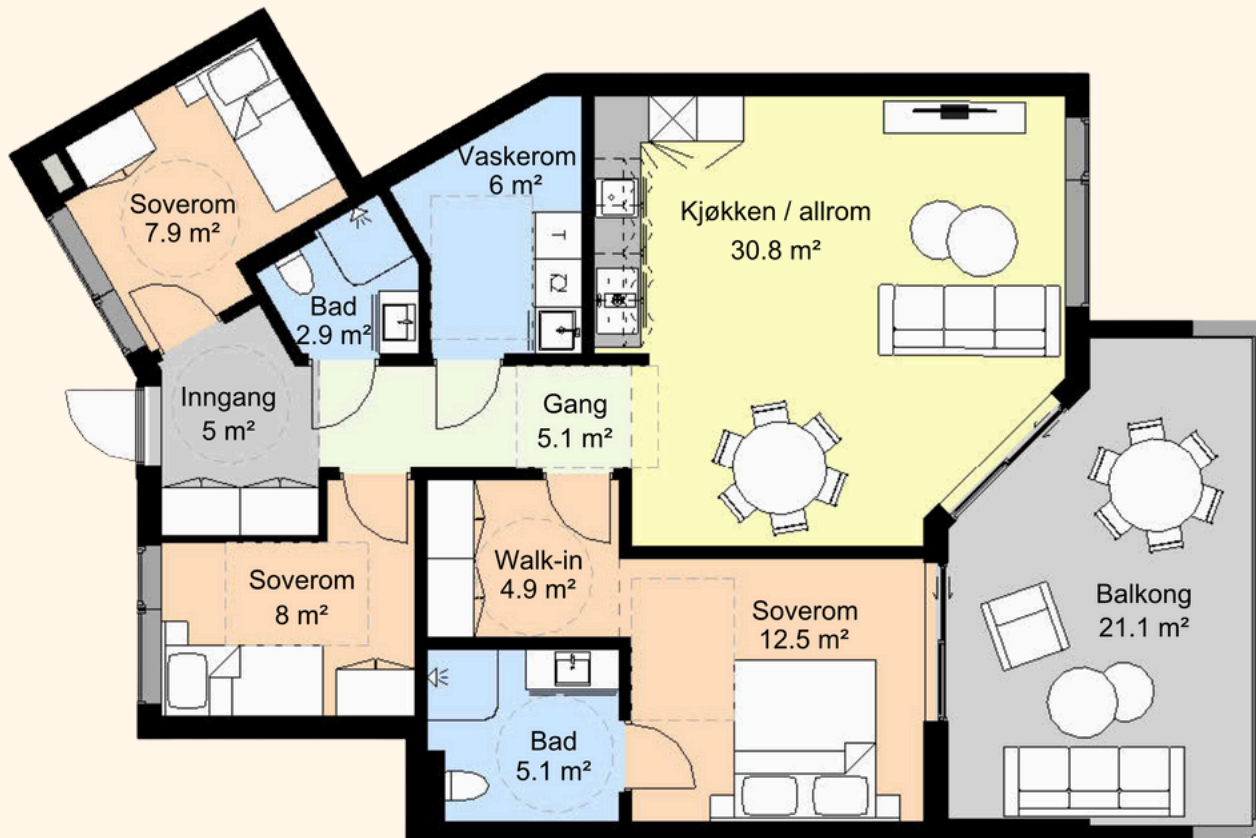


# Leilegheit 604

Bruksareal 94 m<sup>2</sup>

3 soverom // 2 bad/WC

Balkong 21.1 m<sup>2</sup>



# Leilegheit 605

Bruksareal 128 m<sup>2</sup>

3 soverom // 2 bad/WC

Balkong 31 m<sup>2</sup>

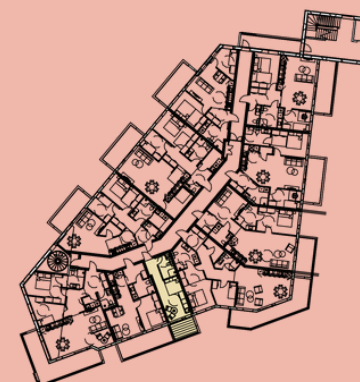
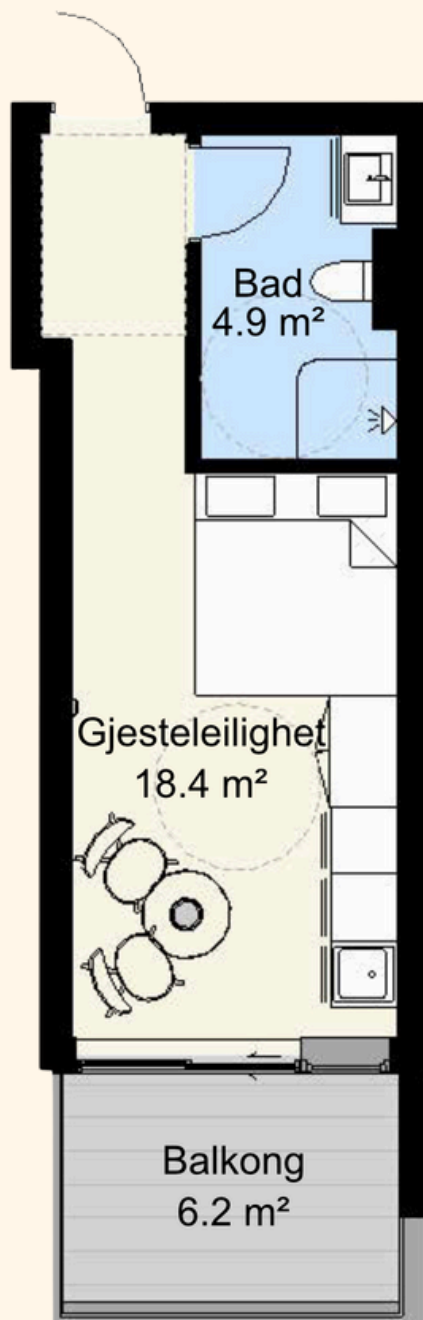


# Gjesterom med bad

Bruksareal 24 m<sup>2</sup>

1 soverom // 1 bad/WC

Balkong 6.2 m<sup>2</sup>



# Ein ny start

Målet med Turnhalltoppen Burettslag var å skape ein ny start og eit enklare liv utan kompromiss. Leiligheitene bidreg til eit komfortabelt heim i eit godt bumiljø på følgjande måtar:

- Utvendig vedlikehald tek andre seg av
- Stor, solrik og skjerma altan
- Eigen parkeringsplass og sportsbod
- Heis frå inngangsplanet, i tillegg til trapp
- Porttelefon for gjester og besøkjande
- Gode planløysingar som gjer romma godt tilgjengelege
- Stort felles hageanlegg med sittjegrupper og leikeapparat
- Gangavstand til butikk, apotek, lege og andre tilbod





Illustrasjonsbilde.  
Endringer kan forekomme.







# Leveransebeskriving for Turnhalltoppen

Leveransebeskriving 10.05.2024

Utbyggjar av prosjektet er Turnhalltoppen AS. Bustadprosjektet Turnhalltoppen er prosjektert av firmaet Ing. Jørgensen med arkitekt Elva Björk Margeirsdóttir i spissen. Leveransar til Turnhalltoppen basert på salsprospekt, teikningar og i samsvar med følgjande:

## Fellesskapsfasilitetar for alle leilegheitene:

- 25 stk leilegheiter i 3.-6. etg.
- Gjestehybel i 4. etg.
- Altan/balkong til kvar leilegheit
- Tett rekkverk utført med fasadeplater/ aluminiumsbeslag og glas
- Beresystemer med betong, betongelementet og stål
- 2,4 meter etasje høgde i 4. og 5. etasje – 2,6 meter etasje høgde i 3. og 6. etasje (kan bli nedføring for teknisk utstyr)
- Heis og trappehus
- Brannører og automatisk opning/lukking i samsvar med brannkonseptet for prosjektet
- Felles varmtvassberedar i teknisk rom i 1. etasje
- Sprinklaranlegg for heile bygget, bustadssprinklar i alle leilegheitene med synleg sprinklarhovud
- Sentralt brannalarmanlegg med røykdetektor i kvar leilegheit i samsvar med krav
- 1 parkeringsplass er inkludert i kjøpesummen
- 25 parkeringsplassar pluss gjesteparkering
- Tilrettelegging for ladestasjonar til El-bil på alle parkeringsplassar
- 2 sykkelparkeringar per leilegheit
- 1 sportsbod i parkeringskjellaren til kvar leilegheit
- Postkassar i felles stativ sentralt plassert i 1. etasje
- Stort fellesrom
- Felles terrasser/altan i 2. etasje og 6. etasje
- Felles avfallsrom
- Felles uteopphaldsareal på plan 1 og plan 3
- 7 stk balkonger ut mot Skrivarvegen, frå 3. til 5. etasje, blir levert med innglassa balkong

## Leilegheitene vert levert nøkkelferdige med følgjande kvalitetar:

- Hovudinngangsdør i RAL 7016 Mørk grå, handtak i børsta stål
- Nøkkelsystem med tilgang til fellesareal, parkeringsanlegg og eigen bustad, 3 stk. nøklar
- Kvite glatte innerdører med dempeliste i kvitmåla karm, handtak i børsta stål
- Listverk på vindu/ytterdør/innerdør kvitmåla, synlege spikarhol
- Overgang tak/vegg blir løyst utan lister, der det er mogleg
- Vassboren varme i golv i stue/kjøken
- Varmekablar i golv på badet
- 3-stavs eikeparkett på tørre rom
- Flislagt bad med fliser på 30x30 cm på golv og 30x60 cm på vegger
- Vegger og tak blir levert med gipsplater, som sparklast/målast
- Taket blir måla kvitt, og det vert nytta 3 standard fargar på veggane
- Kjøkkeninnreiing frå Aubo med kvitevarer (oppvaskmaskin, kjøl/frys, induksjonstopp, steikeovn), Røros Metall ventilator med kullfilter
- Garderobeskap på 100 cm per sengeplass, H=236 cm (frå golv til tak)
- Garderobeskap i inngangsparti på 100 cm, H=236 cm (frå golv til tak)
- Veggghengt toalett på badet med innbygd sisterne og soft close/quick release sete
- Samanleggberre dusjvegger på 90x90 cm med forkrommet profil
- Termostatbatteri og dusjsett med handdusj
- Badeseksjon tilpassa i breidde etter plassen, utgangspunkt på 80, 100 eller 120 cm breidde, med 2 skuffer og helstøypert servant, speil med LED-lys i same breidde
- Servantbatteri til kjøken og bad
- Opplegg for vatn/avløp til vaskemaskin på badet eller vaskerommet (sjå teikning)
- Røyr-i-røyrskap komplett (inkludert vatnmålar)
- Elektrisk anlegg i samsvar med NEK 400
- Plass til bredbånd/TV-løysing i sikringsskapet
- Komfyrvakt i samsvar med gjeldande krav
- Utelys på terrassen med eigen brytar og stikkontakt
- Takbelysning med LED-lampar på soverom, bod, bad, vaskerom og inngangsparti
- Innfelt LED-spotter i stue/kjøkken, 8 stk. i leilegheiter på opptil 90 m<sup>2</sup>, 12 stk. i leilegheiter over 90 m<sup>2</sup>
- Opplegg for TV/data i stova tilknyttta bredbandsleverandør (Altibox)
- Porttelefon med svarapparat i gangen/inngangspartiet
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning, aggregatet er veggghengt i boden eller tilsvarende

## Fasadar inkludert overflater, gangar og fellesareal

### Utvendige fasadar:

- Yttervegg i betongelement malt utvendig i 2 farger. Innvendig vegg sparkla og malt.
- Yttervegg i trekonstruksjon kledd med fasadeplater Rockpanel eller tilsvarande i 2 farger.
- Vinduer/terrassedører med 3-lags isolerglass, utvendig aluminiums beslag i farge RAL 7016.
- Porter levert med aluminiums ramme, pulverlakkerte porter i farge RAL 7016.
- Taktekking med beslag, utvendig himling utført med fasadeplater.
- Terrasser og balkongar med dekke i thermofuru og betongheller.
- Fellesareal og gang i 1. etasje vert levert med fliser, trapp levert med golvbelegg. Korridorar og repos vert levert med golvbelegg i 2.-6. etasje, betongvegger sparkla og malt.

### Utomhusområde:

- Betong og/eller asfaltert parkerings- og køyreområde.
- Utvendig grøntanlegg levert med enkel beplantning. Blomsterbed med høgde ca. 40 cm vert bygd til prosjektet, med same uttrykk som brukt på bygget. Benker i thermofuru.
- Felles utvendig vassuttak for vedlikehald av uteoppfallsareal og hageanlegg.
- Takvatn/takrenner vert tilkopa overvasssystem.
- Lav utebelysning ved gangsoner på 1. og 3. plan, tak- og veggelysning ellers på felles uteoppfallsareal
- Leikeområde på 3. plan med større del med gummidekke under og rundt leikeapparat. Balanse- og turnapparata vert levert til leikeplassen. Ved inngangspartiet vert det levert eitt platå med gummidekke under leikeapparat. Endeleg utforming av leikeområdet med avklaringar mellom arkitekt og Stord kommune.
- Områdebelysning utvendig i henhald til utomhusplan.

## Generelt

- Prosjektet er prosjektert etter TEK17.
- Ingen eigeninnsats i leilegheiter/bueiningar
- Ikkje anledning til å bytte leverandørar.
- Utbygger kan endre konstruksjonar, materialval, utstyrsleveranse og material dimensjoner så lenge same kvalitet vert oppretthaldt.
- I nye bygg vil det normalt være sprekker i og ved samanføyingar, samt overgang vegg/tak. Dette er ikkje reklamasjonsberettiga.
- Eventuelle små merker på behandla overflater blir utbetra, ikkje overmåla.
- Det blir utført ein enkel utvask før overtaking.
- Kvar bueining vert levert med FDV-dokumentasjon på minnepenn.
- Det vil være mogleg for tilval som kjøkken, bad, garderobe, innerdører, parkett, fliser, farge på maling, elektro og sanitær.



# Lowverk

Kjøpet reguleres av Lov om avtale med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 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.

## ADRESSE:

Borggata 56, 5417 Stord.

## BORETTSLAGETS EIENDOM:

Gnr. 27/bnr. 697/andel 1-25 i Stord kommune. Hver andelsleilighet vil bli tildelt eit andelsnummer og adresse. Eiendommen skal deles opp i flere eiendommer ettersom prosjektet skal bygges ut i flere byggetrinn. Det vises til nærmere beskrivelse i salgsoppgaven samt vedlagte kartskisse som viser borettslagets eiendom slik den vil fremstå etter fradeling.

## BYGGEÅR/FORVENTET FERDIGSTILLELSE:

Prosjektet har stipulert byggetid på ca. 1,5 år, med forventet oppstart i siste halvdel av 2024.

## SELGERS FORBEHOLD:

Selger tar forbehold om at 14 enheter er solgt innen 1.12.24

## 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.

## EVENTUELL TRANSPORT AV AVTALEN:

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

Før overtakelse har utbygger rett til å transportere kjøpekontrakten til et selskap som direkte eller indirekte er kontrollert av Sunnhordland Eiendomsinvest AS og/eller Solbakken Stord AS.

## BOLIGTYPE:

Prosjekterte borettslagsleiligheter. Borettslaget vil bestå av 25 andeler.

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. Du eier altså ikke boligen direkte, men indirekte gjennom at du eier en andel som gir bruksrett til boligen.

## EIERFORM:

Andel

## EIERBRØK:

Se vedlagt prisliste.

Ved fastsettelsen av eierbrøken er det ikke tatt hensyn til balkongareal som ligger innenfor innglassing på noen av balkongene.

## EIERFORMENS LOVVERK:

Eierforholdet reguleres av lov om borettslag av 6. juni 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 vedtektfestes i tillegg at selger eller selskap i samme konsern som selger, selskap eller annen sammenslutning med samfunnsnyttig formål, og arbeidsgivere som skal leie ut bolig til sine ansatte, har rett til å eie opp til det antall andeler som til enhver tid følger av borettslagsloven § 4-3 (for tiden inntil 20 %). Dette innebærer blant annet at det i borettslagets vedtekter åpnes for å benytte boligkjøpsmodellene leie til eie og/eller deleie i prosjektet.

Kommunal- og distriktsdepartementet har igangsatt et arbeid som har til formål å endre borettslagsloven og eierseksjonsloven slik at det skal være mulig å benytte leie-til-eie og deleie i større omfang enn det som følger av dagens lovverk. Når de nye reglene trer i kraft tas det forbehold om å tilpasse borettslagets vedtekter slik at leie-til-eie og deleie kan benyttes i det omfang de nye reglene tillater.

## INFO OM KJØPS- OG LÅNEVILKÅR

### Totalpris:

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

### Innskudd:

Utgjør 30% av totalprisen og er ikke forhåndsfinansiering. Dette skal innbetales enten i form av egenkapital eller topplån (eksempelvis lån i bank).

### Fellesgjeld:

Utgjør 70% av totalprisen og finansieres gjennom bank. Det er borettslaget og ikke hver enkelt kjøper som søker/innvilges som låntaker. Fellesgjelden vil derfor også følge borettslaget og ikke kjøperen dersom andelen videreselges.

### Lånevilkår fellesgjeld:

Långiver: DNB, eller annen bank.

Type lån: Annuitetslån

Rentesats per innflytting (stipulert): 5 %

Totalt lånebeløp: Kr 111 867 000

Løpetid: Løpetiden er 40 år hvorav de 10 første årene er avdragsfrie. Deretter nedbetales felleslånet.

### Rente:

Renten er flytende og endres i samsvar med den generelle renteutviklingen. Renten og avdrag betales av borettslaget via andelseierens betaling av fellesutgifter. I oppgitte fellesutgifter er det hensyntatt en rente på 5 %, som reflekterer stipulert rentenivå ved ferdigstillelse i 2026 (Grønt Lån)

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

### TOMT:

Ca. 2423 m2 eiet tomt som skal eies av Turnhalltoppen Borettslag. I tillegg vil borettslaget eie en ideell andel av felles garasjeanlegg og utendørs fellesareal, herunder 25 parkeringsplasser og 25 sportsboder i garasjeanlegget.

Arealet er ikke endelig fastsatt som følge av at deling av eiendommen ikke er gjennomført. Det tas forbehold om at tomtens areal kan bli justert i forbindelse med delingen. Se for øvrig vedlagte kartskisse som viser tomtens planlagte grenser.

**BEBYGGELSENS AREALER:**

Arealer pr bolig fremkommer i vedlagt prisliste. Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA-i) som er arealet innenfor boligens yttervegger inklusive evt. 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.

**BYGGEMÅTE:**

Se vedlagt leveransebeskrivelse.

**STANDARD:**

Nye og moderne leiligheter med god standard. 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, maling 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 som fastsettes av utbygger. 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 utføre egeninnsats. Partene kan kreve justering av vederlaget ved endringer og tilleggsarbeid etter Bustadoppføringslova § 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. Bustadoppføringslova § 9. Selgeren kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på forbrukerens side, jf. Bustadoppføringslova § 43. Selger skal skriftlig klargjøre for brukeren de kostnadsmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene forbrukeren krever.

Mot sikkerhet fra selgeren etter Bustadoppføringslova § 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. Kjøper har også rett til å forholde seg direkte til entreprenør i denne prosessen.

Selger kan beslutte at tilvalg tillegges totalprisen til hver enkelt bolig. Dersom tilvalg tas inn i totalprisen øker borettslagets fellesgjeld, men likevel slik at det er den aktuelle andel som hefter for økningen i form av at fellesgjelden på den aktuelle andelen økes. Andre kjøperes fellesgjeld vil ikke påvirkes av at andre boligkjøpere velger tilvalg.

**FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE:**

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge skriftlig før overtakelsen kan finne sted. I motsatt fall anbefaler megler at overtakelsen utsettes og at kjøper ikke overtar. Det er ulovlig å ta boligen i bruk før midlertidig brukstillatelse foreligger. Kjøper har heller ingen plikt til å innbetale oppgjør før midlertidig brukstillatelse foreligger. Hvis garanti etter Bustadoppføringslova § 47 ikke er stilt, skal tilleggsvederlaget først betales innen overtakelse.

**HVITEVARER:**

Hvitevarer på kjøkken medfølger. Se leveransebeskrivelse fra utbygger.

**OVERTAGELSE:**

Selgerens frist til å ha boligen klar til overtakelse fastsettes til 730 dager etter at forbeholdene er bortfalt. Selgeren kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdager skriftlig varsel. Det beregnes dagmulk fra det nye overtakelsestidspunktet.

Ferdigstillelsesfristen forlenges dessuten med 21 kalenderdager dersom arbeidene berøres av fellesferien. Berøres arbeidene av juleferien, forlenges den med 7 kalenderdager. Det samme gjelder om 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.

Selv om forbrukeren overtar boligen tas det forbehold om at eierskapet til andelen formelt overføres først når prosjektet er ferdigstilt, jf. Borettslagsloven § 2-13 hvor det bl.a. fremgår at en yrkesutøver kan eie samtlige andeler i borettslaget i inntil to år etter overtakelse selv om forbrukerne overtar boligene, mot at det i grunnboken tinglyses en borettslag og en rett til boligen til fordel for forbrukeren.

**IN-ORDNING:**

Borettslaget skal etablere 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, normalt 2 ganger pr. kalenderår, og kjøper må være oppmerksom på eventuell under/overkurs dersom borettslaget har bundet renten på felleslånet. Andelseiere som velger å nedbetale fellesgjelden må også 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 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.

**INDEKSREGULERING:**

Vederlaget skal ikke indeksreguleres. Opplysninger om kjøpesum og totalkostnad som omfatter alle gebyr, avgifter og øvrige kostnader: Se prislisten på [www.turnhalltoppen.no](http://www.turnhalltoppen.no)

**PRIS:**

Hver av enhetene selges til faste priser. Usolgte leiligheter kan til enhver tid prisjusteres av utbygger. Dette kan innebære at borettslagets fellesgjeld økes, men likevel slik at det er den aktuelle andel som hefter for økningen i form av at fellesgjelden på den aktuelle andelen økes eller reduseres. Andre kjøperes fellesgjeld vil ikke påvirkes av at usolgte enheter prisjusteres. Prislisten: [www.turnhalltoppen.no](http://www.turnhalltoppen.no)

**OMKOSTNINGER:**

Forbrukeren skal betale følgende omkostninger i tillegg til innskuddet (pr. 1.1.2024):  
500,- Registrering (avtale om borettslag)  
500,- Hjemmelsovergang  
500,- Pantsettelse  
240,- Attestgebyr  
50.000,- (ca.) Tilknytning for vann og avløp

51.740,- (omkostninger totalt)

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.

**ANDRE LØPENDE UTGIFTER:**

Andelseier må selv betale løpende utgifter utover fellesutgiftene, herunder blant annet innboforsikring, strøm m.v.

**BETALINGSPLAN:**

Kjøpesummen (inkludert eventuelle tilvalg dersom tilvalg inngår i totalprisen) og omkostninger betales i sin helhet innen overtakelse. Forbrukeren er ikke forpliktet til å betale noen deler av vederlaget før selger har stilt sikkerhet (garanti), jf. Bustadoppføringslova § 12 og evt. § 47. Vederlaget utbetales ikke til selger uten at kjøper har fått tinglyst hjemmel til andelen eller borettslag iht. Bustadoppføringslova § 2-3 (evt. garantistillelse etter Bustadoppføringslova § 47). Ved forsinket betaling av deloppgjør, sluttoppgjør, endrings- eller tilleggsarbeider kommer Bustadoppføringslova § 55 til anvendelse.

**OPPGJØRSMEGLER (BETALES AV OPPDRAGSGIVER):**

Det er avtalt en fastpris til oppgjørsmegler pr. enhet på ca. kr. 15.000,- eks.mva.

### 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.

### BORETTSLAGET:

Eiendommen og bygningsmassen er organisert som et borettslag med 25 andeler. Forbrukerne blir andelseiere i borettslaget med enerett til å bruke leiligheten, med tilhørende parkeringsplass og andel av fellesarealer, som hører til sin andel.

Den daglige driften av samtlige leiligheter vil bli organisert som et borettslag iht. lov av 6. juni 2003, nr. 9. Utbygger stifter borettslaget som skal bestå av 25 andeler.

Fysiske personer kan ikke eie mer enn 1 andel i borettslaget. Borettslaget er pliktig å avholde årlige generalforsamlinger hvor regnskap og budsjett fremlegges. Andelseierne har rett til å delta i generalforsamlingen. Hver andel har en stemme i generalforsamlingen. Styret i borettslaget har ansvar for borettslagets løpende drift i samsvar med vedtektene og loven. Utomhusarealene på området ferdigstilles samtidig med ferdigstillelse av bygningsmasse eller så snart årstiden tillater det. Opprettelse av borettslaget kan ta tid som følge av lang saksbehandlingstid i kommunen, Statens Kartverk og Brønnøysundregistrene. Selgeren kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på forbrukerens side, jf. Bustadoppføringslova § 43.

Prosjektet er tenkt gjennomført som to byggetrinn, hvor Turnhalltoppen Borettslag er byggetrinn 1 og Turnhallen er byggetrinn 2. Dette innebærer blant annet at byggetrinn 2 og dets beboere vil ha like rettigheter til å benytte seg av utomhusareal / fellesareal m.v. samt felles parkeringsanlegg inkludert heis og trapperom.

Før byggetrinn 2 er ferdigstilt vil borettslaget eie parkeringsanlegget og uteomhusareal/fellesarealer i sameie med selger / utbygger. Når borettslag 2 er ferdigstilt vil borettslaget og borettslaget som opprettes i forbindelse med byggetrinn 2 eie de nevnte arealer i sameie. Gjennomføring av byggetrinn 2 forutsetter tilfredsstillende forhåndssalg.

Selger tar forbehold om å gjennomføre en sammenslåing (fusjon) av borettslaget og det borettslaget som opprettes i forbindelse med byggetrinn 2 dersom forholdene etter selgers vurdering tilsier at en slik sammenslåing er hensiktsmessig. Samtlige andelseiere plikter å medvirke til at en slik sammenslåing gjennomføres. Selger dekker alle kostnader som er forbundet med en eventuell sammenslåing av borettslagene.

### INNHold:

Se vedlagte plantegninger for innhold til den enkelte enhet.

BRA-i: Internt bruksareal – arealet innenfor boenheten.  
 BRA-e: Eksternt bruksareal – alle rom utenfor boenheten, og som tilhører denne. For eksempel boder.  
 BRA-b: Innglasset balkong – areal av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheter.

### ANTALL SOVEROM:

Boligene leveres med 1 til 4 soverom.

### PARKERING, BODER OG FELLESAREAL:

En parkeringsplass i lukket parkeringsanlegg er inkludert med boligen. På et senere tidspunkt kan det bli aktuelt å åpne for salg av mer enn én parkeringsplass pr. bolig. Det avsettes gjesteparkeringss plasser i henhold til reguleringsplanens eller byggetillatelsens krav. Alle parkeringsplasser som ikke er solgt eller avsatt til gjesteparkering, tilhører og disponeres av selger. For øvrig parkering i offentlig gate etter gjeldende bestemmelser.

Det medfølger 1 stk. sportsbod til hver bolig. Videre har hver andel lik tilgang til borettslagets fellesarealer, herunder garasjeanlegg, uteområder, felles gjesteparkering og felles fasiliteter for øvrig.

Parkeringskjelleren er planlagt organisert som en egen eiendom eller seksjon, som etter ferdigstillelse av byggetrinn 2 skal eies i sameie mellom borettslagene, utbygger/selger og/eller andre aktører som eier egen parkeringsplass i anlegget, slik at borettslagene vil være med å dele på drifts- og vedlikeholdsansvaret for parkeringsanlegget. Utbygger tar forbehold om å endre den formelle organiseringen dersom forholdene etter utbyggers vurdering tilsier at en annen organiseringen er mer hensiktsmessig. Uavhengig av formell organisering vil andelseierne være sikret rett til eksklusiv bruk av egen parkeringsplass og bod.

Utbygger forbeholder seg retten til å tildele parkeringsplass til de ulike andelene. Eventuell fordeling som fremgår av salgsoppgraden med vedlegg må derfor påregnes at kan bli endret.

### OPPVARMING:

Vannbåren varme i stue og kjøkken. Varmekabler på bad.

### ADKOMST:

Eiendommen vil få adkomst via Skrivarvegen. Gateadresse vil være Borggata 56.

### FELLESAREALER / UTOMHUSAREALER:

Overtakelse av fellesarealer gjennomføres med styret i borettslaget. Forbrukeren er kjent med at utomhusarbeider, avhengig av årstid, vil kunne bli ferdigstilt og overtakelsesforretning for disse avholdt etter forbrukerens overtakelse av boligen. Overtakelse av boligene kan ikke nektes av kjøper selv om utomhusarealer ikke er ferdigstilt. Såfremt deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelse av boligen, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen. Det gjøres oppmerksom på at leveransebeskrivelsen/utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert, og at endringer vil forekomme. Kjøper kan utøve tilbakehold av nødvendige beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene. Tilbakehold av beløp må stå i samsvar med manglene. Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillelsen. Ovennevnte oppfordring om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest.

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

### ANDRE RELEVANTE OPPLYSNINGER:

Selger forbeholder seg retten til å leie ut, etablere LeieEie-forhold og/eller andre kjøpsbetingelser på usolgte enheter (herunder endre pris), 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 terrasser/fasade på kontraktstegning 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.

Det vil bli etablert en gjestehybel i byggetrinn 1 som kan lånes eller leies ut på kortvarig basis til gjester i begge borettslagene (byggetrinn 1 eller 2), med lik rett til bruk for begge. Kostnadene til drift og vedlikehold av hybelen forutsettes dekket av inntekter fra hybelens bruk. Hvis inntektene ikke dekker kostnadene, skal overskytende utgifter fordeles mellom borettslagene, etter et forholdstall fastsatt etter borettslagenes antall andeler.

#### **KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT:**

Kjøper plikter å sette seg inn i salgsoppgave fra megler, leveransebeskrivelse og de vedlegg som fremkommer av salgsoppgaven 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 i. Dersom noe er uklart oppfordres kjøper til å ta kontakt med megler før bindende avtale om kjøp inngås.

#### **DETALJPROSJEKTERING:**

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

#### **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 oppdragsgiver og/ eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Megler er også pålagt å innhente opplysninger om reelle rettighetshavere i foretak som eier eller kontrollerer mer enn 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.

#### **AVBESTILLING:**

Dersom forbrukeren avbestiller fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Meglers rett til å stanse gjennomføringen av en transaksjon: I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 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 oppdragsgiver og/ eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet.

#### **VEDTEKTER:**

Utkast til vedtekter og stiftelsesdokument for borettslaget følger vedlagt. Selger kan gjøre endringer i vedtektene og stiftelsesdokumentet i forbindelse med etableringsprosessen med mindre endringene er å anse som vesentlige.

#### **KONTAKT:**

Bjørn Øyvind Jørgensen, Solbakken Stord AS  
466 32 733  
bjoern@ingjorgens.no

#### **SELGER/UTBYGGER:**

Selger vil være Turnhalltoppen AS (under etablering) som direkte eller indirekte skal eies av Sunnhordland Eiendomsinvest AS (org. nr. 914 196 426) og Solbakken Stord AS (org. nr. 997 672 712). Byggherre vil være Turnhalltoppen Eiendom AS (under etablering) og Turnhalltoppen Borettslag (under etablering). Før Turnhalltoppen AS er etablert vil avtaleinngåelse skje med Solbakken Stord AS som kan transportere kjøpekontrakten til Turnhalltoppen AS så snart dette er etablert.

#### **Totalentreprenør:**

Engelsen Entreprenør AS, org. nr.: 988 964 190

#### **Hjemmelshaver:**

Turnhallen 2 AS, org.nr. 914 196 426. Ved overtakelse skal hjemmelshaver være Turnhalltoppen Borettslag.

#### **VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE:**

Følgende dokument er vedlegg til salgsoppgave:

- Leveransebeskrivelse
- Bygningstegninger
- Prisliste
- Reguleringskart
- Grunnboksutskrift
- Stiftelsesdokument og vedtekter for borettslag
- 

Salgsoppgaven er ufullstendig uten alle vedlegg.

#### **SALGSOPPGAVEDATO:**

10.05.2024

# Stiftelser og vedtekter

#### **BORETTSLAGETS STIFTER:**

Turnhalltoppen AS, Borggata 56, 5417 Stord. org. nr.....  
Til stede på vegne av stifter var.....

#### **STIFTELSESVILKÅR:**

1. Borettslaget skal ha til formål å gi andelseierne borettil til egen bolig i lagets eiendom.
2. Borettslaget kan også drive annen virksomheten som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.
3. Borettslaget skal ha sitt forretningskontor i Stord kommune.
4. Andelene skal lyde på 5.000,- kroner.
5. Vedlagte bygge- (erverts-) og finansieringsplan datert 05.05.2024 er en del av dette stiftelsesdokument.
6. Andelseierne er forpliktet til å betale innskudd i henhold til det som framgår av bygge- (erverts-) og finansieringsplanen.

#### **VEDTEKTER:**

For Turnhalltoppen Borettslag org. nr.....  
vedtatt på stiftelsesmøtet den 05.05.2024 sist endret den.....

## **1. INNLEDENDE BESTEMMELSER**

### **1-1 Formål**

Turnhalltoppen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borettil) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### **1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

- (1) Borettslaget ligger i Stord kommune og har forretningskontor i Stord kommune.
- (2) Borettslaget er et frittstående borettslag.
- (3) Borettslaget skal ha forretningsfører.

## **2. ANDELER OG ANDELSEIERE**

### **2-1 Andeler og andelseiere**

- (1) Andelene skal være på kroner 5.000,
- (2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og

som blii 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 [Turnhalltoppen Utbygging AS / utbygger], selskap eller annen sammenslutning med samfunnsnyttig formål, og arbeidsgivere som skal leie ut bolig til sine ansatte, rett til å eie det antall andeler som til enhver tid følger av borettslagsloven § 4-3 eller tilsvarende bestemmelse som åpner for slikt eierskap.

(5) [Turnhalltoppen Utbygging AS / utbygger] 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.

(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 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 dln tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmålsene i husstandsfellesskapslovens § 3. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til en person som i medhold av vedtekten § 4-2 har vært leietaker av en bolig hvor utleier som eier andelen har rett til å eie andeler i medhold av vedtekten § (4) os § 2-1 (s).

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt iførste 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 måned er, 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, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg kan andelen selges fritt.

(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 ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

## 4. Boret 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. Dyrehold er uansett tillatt og ikke søknadspliktig, dersom dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

### 4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlata 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 overlata bruken av hele boligen for opptil tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

### 4-3 Parkering

(1) Borettslaget eier [sett inn ideell andel] av eiendommen [Gnr. 27, Bnr. 697] hvor borettslaget blant annet disponerer 25 parkeringsplasser og felles gjesteparkering, trappeoppgang, heis og avfallshåndtering.

(2) Øvrig utendørs parkering skal være til felles bruk for andelseierne og til besøkende. Parkeringsarealet utendørs eies og disponeres i fellesskap med naboeiendommene.

(3) Borettslaget er ansvarlig for drift og vedlikehold av [Gnr. 27, Bnr. 697] sammen med de andre eierne av [Gnr. 27, Bnr. 697], herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

## 5. VEDLIKEHOLD

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og fellesareal som andelseier har enerett til å bruke i forsvarlig stand. Dette inkluderer blant annet vedlikehold av slikt som vinduer, dører, karmen, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vask, apparater, tapet, gulvbelegg, membran, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdsplikten etter (1) omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting. Dette gjelder likevel ikke ytterdører og vinduer der andelseier kun er ansvarlig for innvendig vedlikehold og reparasjon, se punkt 5-2 (3).

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(4) Andelseier har bare ansvaret for å vedlikeholde innvendige overflater og rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger, takterrasser og lignende.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr, plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold som skulle vært utført av tidligere andelseier.

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

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og borettslagets eiendommer for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

(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.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold og utskifting av ytterdører og vinduer, herunder utskifting av glassruter. Vedlikeholdsplikten omfatter også innglassing av balkonger som er gjort i forbindelse med byggingen. Dersom det senere tillates innglassing av ytterligere balkonger, kan styret sette som vilkår at senere utført innglassing skal vedlikeholdes av den aktuelle andelseier.

(4) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

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

## 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

Oppfører andelseieren eller brukeren seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for øvrige brukere av eiendommen, kan styret kreve fravikelse av boligen etter tvangsfull byrdeslovens kapittel 13.

## 7. Felleskostnader og pantessikkerhet

### 7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader i borettslaget skal fordeles mellom andelseierne slik det går frem av bygge- og finansieringsplanen av 05.05.2024

(2) Fordelingen av felleskostnadene skal justeres dersom endringer i boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring i verdifordelene.

(3) Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) Med tilslutning fra de andelseierne det gjelder, kan det fastsettes en annen fordeling enn etter (1), (2) og (3).

(5) Kostnader til vedlikehold og reparasjon av installasjoner, utstyr, tilbygg eller andre innretninger som nåværende eller tidligere andelseier har montert på fellesarealet skal belastes den andelen innretningen tilhører, om ikke annet er skriftlig avtalt. Kostnader til de- og remontering av innretningen, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andelen innretningen tilhører.

(6) Felleskostnadene betales hver måned. Styret fastsetter felleskostnadene og kan endre disse med én måneds skriftlig varsel.

(7) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

## 7-2 Borettslagets pantessikkerhet

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 tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, minst to andre medlemmer og inntil 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, om ikke annet er fastsatt av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

### 8-2 Styrets oppgaver

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

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

(3) Styreleder avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte.



(4) Styreleder skal lede styremøtet. Er ikke styrelederen eller en eventuell nestleder til stede, så skal styret velge en møteleder.

(5) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal signeres av de styremedlemmene som deltok.

### 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, gjelder det møtelederen stemte for. 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:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- 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,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, 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 ifellesskap representerer laget utad. Styret kan beslutte at forretningsføreren gis fullmakt til å representere laget utad i saker som gjelder den daglige ledelsen. Forretningsfører må uansett ha særskilt fullmakt for å representere laget i saker om tvangssalg, salgspålegg, fravikelse og lignende.

## 9. Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

### 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

### 9-5 Møteledelse og protokoll

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

### 9-6 Stemmerett og fullmakt

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

### 9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller

vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 10-1 Inhabilitet

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

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

### 10-2 Taushetsplikt

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

### 10-3 Mindretallsvern

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

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra [Utbygger / Turnhalltoppen Utbygging AS (org. nr.....)], jf. borettslagsloven § 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.

### ÅPNINGSBALANSE

Vedlagte revisorstadfestede åpningsbalanse er en del av dette stiftelsesdokument.

### TEGNING AV ANDELER

Turnhalltoppen Utbygging AS skal tegne samtlige 25 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 innen tre måneder etter stiftelsesmøte.

### BORETTSLAGETS STYRE

Borettslagets styre skal bestå av følgende personer:

Styrets leder: .....

Styremedlemmer:.....

Varamedlem: .....

### REVISOR

Borettslagets revisor skal være **XX, org.nr.....**

På bakgrunn av ovennevnte er Turnhalltoppen Borettslag stiftet.

Vedlegg:

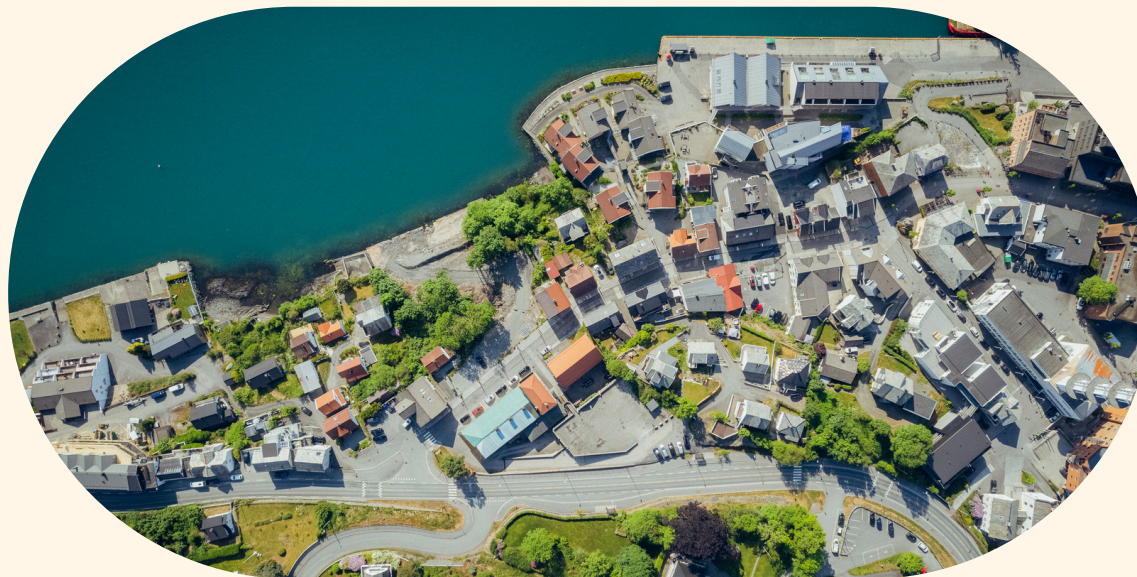
A.Bygge- (erverts-) og finansieringsplan

B.Åpningsbalanse for borettslaget

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

D.Villighetserklæring fra revisor

Stord, 05.05.2024



Illustrasjonsbilde. Endringer kan forekomma.



# Budsjett og bygge- og finansieringsplan

	Pr. år	Fordeling
Kommunale avgifter	250.000,-	Brøk
Renovasjon	70.000,-	Brøk
Styrehonorar	30.000,-	Brøk
Forretningsførerhonorar	50.000,-	Brøk
Vedlikehald	125.000,-	Brøk
Revisjon	6.000,-	Brøk
Vedlikehald av heis	50.000,-	Brøk
Forsikring	110.000,-	Brøk
Felles straum	30.000,-	Brøk
Eigendomsskatt	108.000,-	Brøk
Diverse	50.000,-	Brøk
Sum	879.000,-	Brøk
<b>Medl. VESTBO</b>		
AltiBox	119.700,-	Pr. enh.
Sum	119.700,-	
<b>Totalt</b>	<b>998.700,-</b>	

Prisar gjeldande pr. 05/2024

	Pr. år	Fordeling	Pr. mnd
Fellesgjeld	7.238.555,-	Brøk	Brøk
Fellesgjeld	70%	Brøk	
Innskot	30%	Brøk	
Lån	111.867.000,-,		
Rente	5.00%		
Tal år	30		
Rente p.a.	5.593.985,-	466.113,-	
<b>Bygge- og finansieringsplan - Turnhalltoppen Burettslag</b>			
Bygg			0,-
Andre byggjekostnader			0,-
Tomt o.l.			0,-
Sum			0,-
Andelskapital; 25 andeler á kr. 5.000,-			125.000,-
Innskot			47.938.000,-
Fellesgjeld			112.147.000,-
Sum			160.210.000,-

# Opningsbalanse

Opningsbalanse - Turnhalltoppen Burettslag	
Eigedelar	
Omløpsmidlar	
Fordringar	
Innbetalt andelskapital	125.000,-
Sum omløpsmidlar	125.000,-
Sum eigedelar	125.000,-

Eigenkapital og gjeld	
Eigenkapital	
Innskoten egenkapital	
Andelskapital, 25 andelar; kvar pålydande kr. 5.000,-	125.000,-
Sum eigenkapital	125.000,-

Prisar gjeldande pr. 05/2024.



# Kjøpetilbud Turnhalltoppen



Turnhalltoppen, Borggata 56, 5417 Stord. Gnr. 27, Bnr. 697 i Stord kommune.  
Basert på salgsoppgave datert 10.05.2024

Bolig/leilighetsnummer iht. prisliste: \_\_\_\_\_  
Kjøpesum (innskudd) 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 undertegnede finansiering.

LÅNEGIVER 1: \_\_\_\_\_ LÅNEGIVER 2: \_\_\_\_\_  
Kontaktperson: \_\_\_\_\_ Kontaktperson: \_\_\_\_\_  
Telefon til kontaktperson/bank: \_\_\_\_\_ Telefon til kontaktperson/bank: \_\_\_\_\_

## SIGNATUR OG FULLMAKT

Undertegnede bekrefter med dette bindende bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Bindende kjøpetilbud er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Kjøper er innforstått med at kopi av legitimasjon og finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges selger sammen med nærværende bindende bekreftelse for kjøp. Bindende bekreftelse for kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for selger. Bindende avtale er regulert iht. Lov om avtaler av 31. mai 1918.

Dato: \_\_\_\_\_ Signatur (Kjøper 1) \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Signatur (Kjøper 2) \_\_\_\_\_

## Kontaktinformasjon



### Salsansvarleg

Bjørn Øyvind Jørgensen  
Ingeniør - Bygg og anlegg  
+47 466 32 733  
bjoern@ingjorgens.no



### Seljar

Leif Helge Østebø  
Engelsen Bygg  
+47 970 59 565  
leif.helge.ostebo@engelsenbygg.no

## Finn oss



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



[/turnhalltoppen](https://www.facebook.com/turnhalltoppen)