



KINOTUNET

– ET MODERNE BOLIGPROSJEKT, I SENTRUM AV KOPERVIK





Utbygger: Kinotunet AS
Prosjekteier: Skude Bygg og Dion Eiendom
Arkitekt: Sivilarkitekt Leif Larsen



Innhold

Kontakt s. 4

Om prosjektet s. 5

Fasiliteter s. 8-9

Heime-app s. 10

Kart s. 13

Bilder s. 14-24

Leveransebeskrivelse s. 25-27

Plantegninger s. 28-31

Salgsbeskrivelse og kjøpsbetingelser s. 34-39



Ta kontakt



Daniel Gård
Prosjektmegler

+47 466 23 945
daniel@em-a.no



Les mer om prosjektet på www.kinotunet.no



Kinotunet

– der historien møter fremtiden

Drømmer du om et enklere liv med Kopervik sentrum rett utenfor døren?
Da er Kinotunet det perfekte valget.

Kopervik har alltid vært definert av sitt sterke fellesskap. Fra de tidligste dagene, da havnen var livsnerven og naboer stolte på hverandre, til tildelingen av bystatus i 1866, har behovet for felles møteplasser vært tydelig. Da Losjehuset reiste seg i 1900, ble det et viktig samlingspunkt, og musikken fra Kopervik musikkorps fylte gatene med en følelse av samhørighet.

Så kom Kinoen – et magisk sted som fortryllet generasjoner. Her, i mørket foran det store lerretet, delte byens innbyggere latter, spenning og drømmer. Kinoen ble raskt et kjært landemerke, et naturlig anker som byens sentrum vokste og pulserte rundt.

Tidene forandrer seg, men behovet for fellesskap og et trygt, sentralt hjem består. Nå skjer det noe spennende rett ved siden av denne kjære kulturinstitusjonen. Kinotunet reiser seg – et nytt kapittel i historien om samhold i Kopervik. Som nabo til den fortsatt eksisterende kinoen, knyttes fortid og nåtid sammen på en unik måte. Kinotunet er ikke bare et boligprosjekt; det er en naturlig fortsettelse av Koperviks sterke fellesskapsånd, plassert der byens puls alltid har vært sterkest.

Høy bokkvalitet. Enklere liv.

An aerial photograph of a modern, multi-story apartment building with a mix of orange and white facade and large glass windows. The building is situated in a residential area with other houses and greenery visible in the background. A dark blue location pin icon is overlaid on the image, pointing towards the building.

**Kino-
tunet!**



Bo godt på Kinotunet!



**Sentralt og bekvemt midt
i Kopervik sentrum!**



**Planløsning tilrettelagt
for alle livsfaser.**



**Inkluderende fellesarealer,
felles uteområde og hagestue.**



Høy bokvalitet. Enklere liv.

Kinotunet består av 13 gjennomtenkte leiligheter fordelt på fire etasjer. Her får du en urban livsstil uten å ofre bokvalitet og komfort.

Borettslaget er designet for å fremme livskvalitet for alle beboere, med vekt på å tilrettelegge for fellesskap og velvære i hverdagen.

Sentralt og bekvemt: Gjør hverdagen enklere med gangavstand til absolutt alle servicetilbud – butikker, apotek, kafeer, restauranter og kulturtilbud.

Problemfri tilgjengelighet: Nyt full komfort med heis fra den private parkeringskjelleren og opp til din etasje. Dette sikrer enkel tilgjengelighet for alle livsfaser.

Utsikt: Mange av leilighetene har delvis havutsikt, som gir deg en daglig påminnelse om Koperviks maritime sjel.

Eksklusive Fellesarealer: Uteområdene bugner av fine sitteplasser og et vakkert innslag av levende vann som ender i en liten dam – perfekt for ro og rekreasjon.

Felles Hagestue: I tilknytning til inngangspartiet etableres en lys og innbydende hagestue – en naturlig forlengelse av Koperviks samlingskultur, ideell for sosiale sammenkomster.

Gjesteleilighet (Hotellrom): Få besøk av familie og venner uten at det går på bekostning av plassen hjemme! Borettslaget har et eget, utleibart hotellrom for overnattingsgjester.

Digitalt Naboskap med Bate Heime: Som beboer får du tilgang til Bate sin app Heime. Denne digitale plattformen er et verktøy for å organisere fellesaktiviteter, som turgrupper, fellesmiddager eller nabohjelp, og vil aktivt øke livsgleden og det sosiale samholdet i borettslaget.

Heime-appen

– legger til rette for fellesskap

Fremtiden er nabolag der man deler og lever bærekraftig. Heime-appen driver denne transformasjonen, og muliggjør både sømløse interaksjoner og smarte løsninger

Heime er en unik nabolagsplattform som forener beboere, styret og utbyggere gjennom praktiske verktøy og engasjerende aktiviteter. Ved å organisere og optimalisere bruken av fellesareal, fremme delingsøkonomi og skape meningsfulle sosiale opplevelser, bidrar vi til å bygge sterke og levende nabolag der alle føler seg hjemme.

Gjennom vår nabolagsplattform gjør vi det enklere for beboere å kommunisere, samhandle og dele ressurser med naboen. Vår innovative teknologi og intuitive verktøy gir styret et effektivt verktøy for organisering og kommunikasjon, samtidig som vi legger til rette for en trygg og inkluderende atmosfære der beboerne kan trives. Med Heime blir nabolagene våre til livlige fellesskap der mennesker virkelig føler seg hjemme.



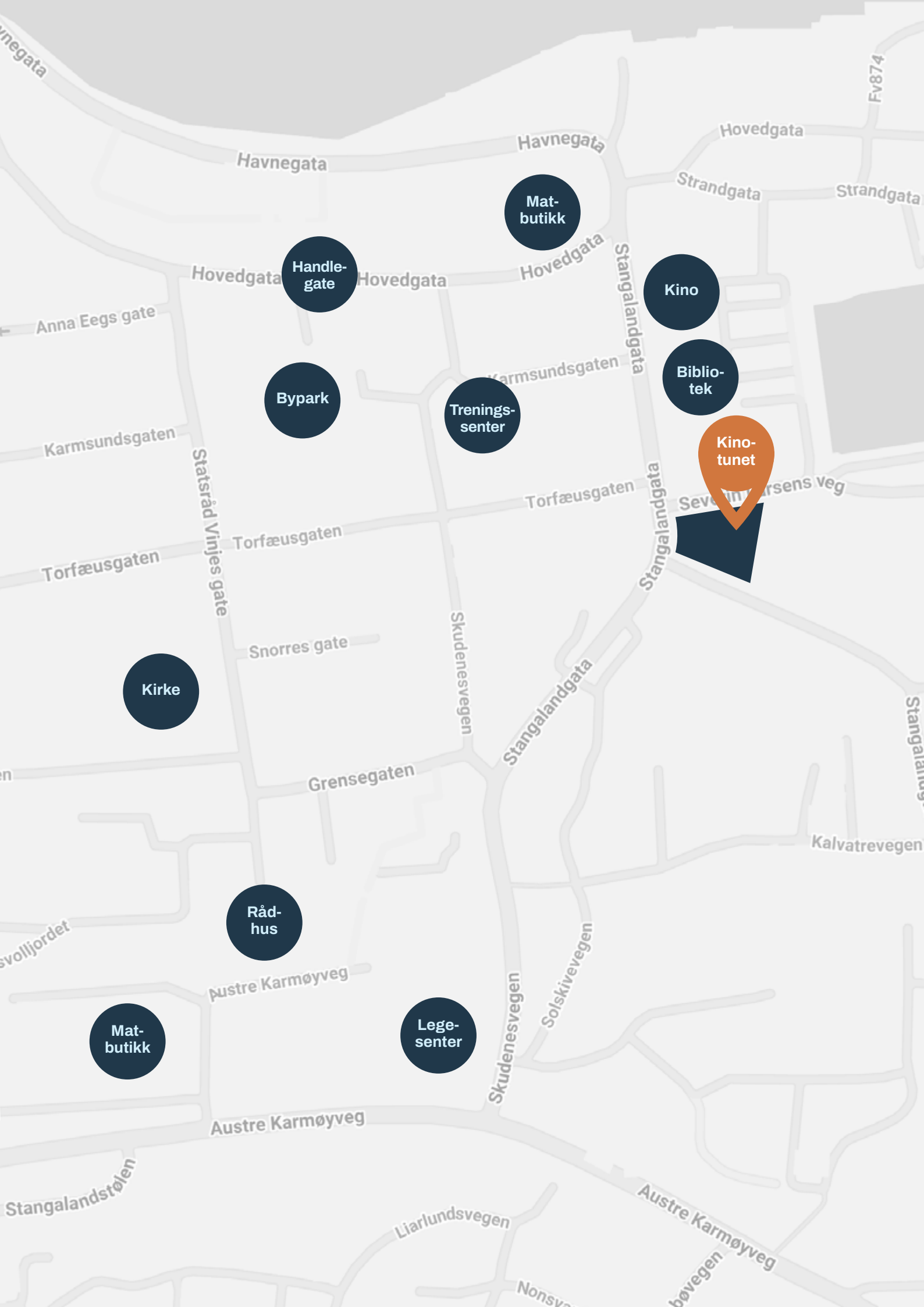


Kinotunet Borettslag er et solid og fremtidsrettet boligtilbud for alle som verdsetter sentral beliggenhet, moderne standard og et sosialt, bekymringsløst liv i Kopervik sentrum. Sikre deg din plass i dette attraktive prosjektet, der byhistorien og din nye hverdag møtes!



Skann meg og les mer på vår nettside!





Mat-butikk

Handle-gate

Kino

Biblio-tek

Kino-tunet

Trenings-senter

Bypark

Kirke

Råd-hus

Mat-butikk

Lege-senter























Leveransebeskrivelse

13 nøkkelferdige leiligheter og én fellesleilighet med utleierom.

Generell informasjon

Kinotunet Borettslag er et moderne boligprosjekt tegnet av Sivilarkitekt Leif Larsen AS, og består av 13 leiligheter samt én fellesleilighet med utleierom.

Prosjektet oppføres med høy teknisk standard og gode materialvalg, og har fokus på universell utforming og lavt vedlikeholdsbehov.

Hovedfakta

- 1 parkeringsplass pr leilighet i lukket garasjeanlegg (min. bredde 230 cm)
- 1 sportsbod per leilighet
- Terrasse til alle leiligheter
- Heis
- Livsløpstandard
- Betongdekker med god lydisolering mellom etasjer
- Utvendig kledning i tre/plater i varierte kombinasjoner

Standard

Gulv: 3-stavs eikeparkett i stue, kjøkken, gang og soverom.

Vegger og himling: Sparklet og malt gips/betong med listfrie overganger.

Bad: Flislagt gulv og vegger med varme i gulv.

Kjøkken: Kjøkkeninnredning fra Friestad Interiør inkl. hvitevarer (kombi-skap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp).

Ventilasjon: Ventilasjonsvarmepumpe (NIBE F470) med varme-gjenvinning.

Belysning: Spot-/LED-lys i bad og vindfang.

Fargevalg: Tre stk standard veggfarger kan velges.

Utomhus og infrastruktur

Innkjørsel og internveier opparbeides i henhold til situasjonsplan, med fast dekke.

Utomhusområder ferdigstilles i samarbeid med arkitekt og byggherre.

Avfallsstasjon etableres iht. situasjonsplan. Situasjonsplan følger som vedlegg til prospekt

Konstruksjon og materialbruk

Bæresystem: Plasstøpte gulv, vegger og etasjeskiller med isolasjon i samsvar med TEK17.

Fasade: Grunnet trekledning og platekledninger i arkitektvalgte kombinasjoner. Taknedløp tilkobles overvannssystem.

Terrasser

Utføres iht. tegninger, med tett dekke og fall mot nedløp. Rekkverk iht. fasadetegninger.

Leilighetene 1.1–3.2 leveres innglasset. Øvrige kan få innglassing som tilvalg.

Innvendige arbeider

Skillevegger mellom leiligheter i tre eller betong iht. brann- og lydkrav.

Innvendige dører: Slette, hvitmalte med karm og beslag i børstet stål. Glassdør mellom stue og gang. Flat terskel/universell utforming. Hvitmalte foringer og listverk.

Bad og sanitær

60x60 cm fliser på gulv og vegg. Vegghengt toalett, servantskap med speil, dusjvegger og termostattyrt blandebatteri. Avløp og opplegg for vaskemaskin på bad. Alt sanitærutstyr i hvit utførelse. Utvendig frostfri spylekran sentralt plassert.

Elektriske installasjoner

Utført etter NEK 399/400. Sikringsskap plassert i gang/bod, måler i felles skap i garasjeanlegg.

Skjult anlegg (åpent der brann-/lydkrav krever). Komplette IKT/Ekom-

installasjoner etter NEK 700. Belysning iht. belysningsplan – inkludert garasje, trapp, fellesareal og uteområder. Felles flatkabel for elbillading – kjøper installerer egen lader.

Brann og sikkerhet

Fulldekkende boligsprinkleranlegg. Røykdetektorer tilkoblet brannkonsept. 6 kg pulverapparat i hver leilighet. Felles brann- og nødlysanlegg iht. NS 3960 og NS-EN 1838.

Fellesanlegg

Heis: Båreheis 1,1 x 2,1 m, hastighet 0,8 m/s. Postkasser plassert sentralt for alle leiligheter.

Sportsbod: Type Troax nettingbod m/hengelåsbeslag. Garasjeanlegg med drenerende dekke, synlige rørføringer må påregnes.

Overflatebehandling og fellesarealer

Felles trapperom og ganger: Malt betong/gips, gulvbelegg. Overganger mellom vegg og tak fuges og males uten taklister. Små riss og setningssprekker som følge av uttørking er ikke reklamasjonsgrunnlag.

Tilvalg og endringer

Det vil tilbys en egen kundebehandlingsperiode for tilvalg innen kjøkken, bad, garderobe, parkett, fliser, elektro og sanitær. Etter denne perioden kan ingen endringer gjennomføres.

Egeninnsats og bytte av leverandør tillates ikke.

Generelle bestemmelser

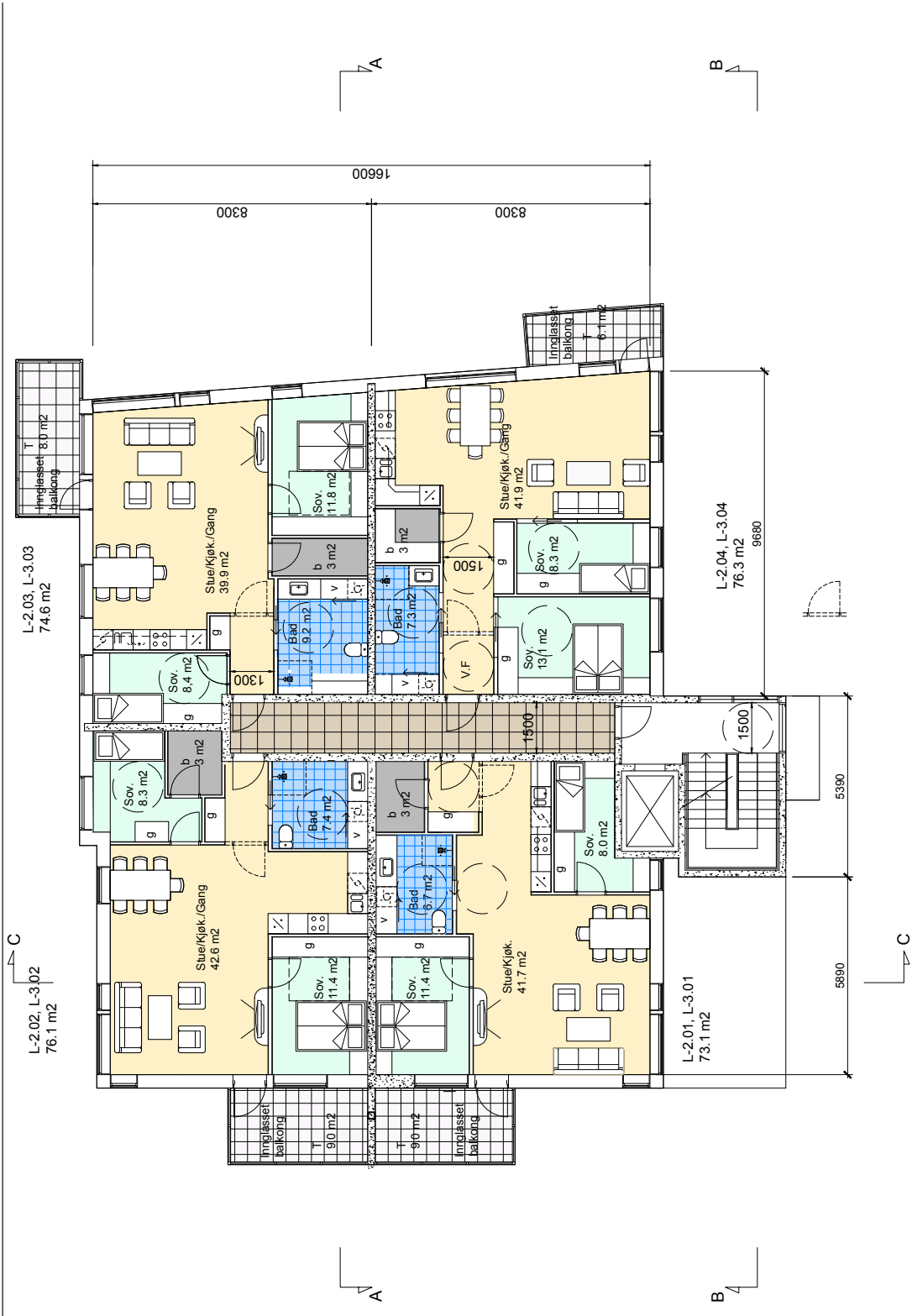
Utbygger forbeholder seg retten til mindre endringer i materialvalg og løsninger, forutsatt at kvalitet og funksjon opprettholdes. Leiligheten leveres med FDV-dokumentasjon og enkel utvask ved overtakelse. Skjærte flater på trekledning, søyler og dragere behandles ikke. Møbler og innredninger vist på tegninger er kun illustrasjon.

Opplyste arealer er utregnet av arkitekt basert på tegninger. Faktisk areal vil kunne avvike noe uten at dette utgjør en mangel.

Plantegninger – 1. etg.



Plantegninger – 2. etg.



Plantegninger – 3. etg.



Plantegninger – 4. etg.







Salgsinformasjon og kjøpsbetingelser

Boligtype: Andelsleiligheter i Kinotunet Borettslag

Kjøpet reguleres av: Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (Bustadoppføringslova – Buofl).

Buofl. § 3 sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten.

Avtaleinngåelse, kjøpekontrakt og garanti: Bindende avtale om kjøp av bolig er først inngått når inngitt kjøpetilbud er akseptert av selger. Interessenter og kjøpere må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Det benyttes kjøpekontrakt «Byggblankett 3427, borettslag» basert på Buofl, utarbeidet av Standard Norge. Selger plikter å besørge garantier jfr §12 og evt. §47 iht. samme lov. Etter at prosjektet er ferdigstilt, vil kjøpekontrakt basert på Avhendingsloven bli benyttet.

Eiendommens registerbetegnelse og adresse: Gnr 58, bnr 222 i Karmøy kommune. Eiendommen ligger i Severin Larsens veg 2, 4250 Kopervik.

Vann, vei og avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett for vann og avløp via private stikkledninger.

Reguleringsplan og rammetillatelse: Detaljregulering for Severin Larsens veg 2, gnr. 58/222 er gjeldende. Det tas forbehold om godkjent rammetillatelse.

Forbehold: Forbehold om godkjent rammetillatelse, samt salgsgrad 60%.

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest: Kjøper skal overta boligen ved overtakelsesforretning. Selger plikter å besørge ferdigattest innen overtagelse. Dersom overtagelse blir avholdt ved midlertidig brukstillatelse (foreligger) skal selger rekvirere ferdigattest innen brukstillatelsens utløp. Overtakelse av felles- og utearealer skal gjennomføres

av selger og borettslagets styre, og overtakelse av boligen kan skje uavhengig av dette.

Adgang til utleie: Etter borettslagslovens bestemmelser kan andelseieren ikke uten samtykke fra styret leie ut boligen utenom til familie i opp og nedadstigende rekkefølge. Det er noen unntaksbestemmelser, konferer megler.

Eierforhold og stiftelse av borettslag: Hjemmelshaver til eiendommen og selger av andelene er Kinotunet AS. Eiendommen overføres til Kinotunet Borettslag (us). BATE stifter borettslaget basert på Lov om Borettslag (Borettslagslova), herunder midlertidig styre, utarbeidelse av vedtekter, åpningsbalanse og budsjett for fellesutgifter i borettslaget. Eventuelle forslag til endringer i budsjett eller vedtekter kan fremmes i henhold til vedtektene og gjeldende lover/forskrifter på senere årsmøter.

Informasjon om borettslag som eierform: Når du kjøper en bolig i et borettslag blir du andelseier i selskapet og får boret til boligen. Denne er fritt omsettelig til markedspris, og kan tjene som sikkerhet for evt. private lån på linje med selveierboliger. Andelseierne eier bygningen og tomt gjennom borettslaget, og tar i fellesskap beslutninger om drift og vedlikehold av bygninger og fellesarealer. Borettslagets årsmøte velger styre og behandler regnskap, budsjett, vedlikeholdsplan og andre innmeldte saker. Utgangspunktet er at kun privatpersoner kan kjøpe og eie bolig i et borettslag. Vedtektene vil ha bestemmelser om utleie, forkjøpsrett ved senere salg, og krav til styregodkjenning av ny andelseier. Med godkjenning fra styret kan eier leie ut i opptil 3 år dersom eier har bebodd boligen i minst 1 av de 2 siste årene. Se for øvrig Borettslagslova §§ 5-5 og 5-6. Juridiske personer kan eie andeler på gitte vilkår, herunder arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte. Se for øvrig Borettslagslova §§ 4-3. Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre blir valgt, samt en gjennomgang av borettslagets budsjett, vedtekter og ev. husordensregler. Stipulering av budsjett samt stifting av borettslag anses ikke som eiendomsmegling og omfattes dermed ikke av den sikkerhetsstillelse/ansvarsforsikring som gjelder i eiendomsmeglingsloven.

Trygghet og sikringsordning: BATE vil være forretningsfører og bistår i prosesser som blant annet budsjettering, regnskap, rådgivning og årsmøte. Borettslag er en velprøvd organiseringsform som gjør prosesser som daglig drift og vedlikehold enklere. I borettslag er også hensikten at de som kjøper skal bo der, noe som skaper et trygt og godt bomiljø.

Kinotunet BRL vil være sikret mot tap av felleskostnader i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS (SBS). Ordningen innebærer at andelseierne etter nærmere regler er forsikret mot å kunne bli ansvarlig for andres felleskostnader.

Fleksibel finansieringsløsning via IN-ordning: Ved kjøp av bolig i Kinotunet BRL får du stor frihet til valg av finansieringsløsning og -form. Andelen overdras med den andel fellesgjeld som fremgår av prislisten, men med senere mulighet for individuell nedbetaling via IN-ordning, etter gjeldende regler for nedbetaling.

Ønsker du å ha minst mulig privat gjeld og en fellesgjeld med gunstige betingelser?

Innskuddet betales innen overtakelsen, mens fellesgjelden betjenes gjennom felleskostnadene dine og følger boligen. Dette betyr at andel fellesgjeld overføres til ny eier den dagen du selger boligen. Fellesgjelden vil bli etablert med en avdragsfri periode på 5 år, og du betaler bare renter frem til den avdragsfrie perioden utløper. Dette gir samtidig tid til nedbetaling av eventuelt eget lån i denne perioden, slik at privat gjeld er lavere eller nedbetalt før avdragene på fellesgjelden starter.

Ønsker du en bolig med lavere felleskostnader? Du kan foreta nedbetalinger av hele eller deler av din fellesgjeld ved terminforfall på borettslagets lån etter fastsatte regler (IN-ordning). Enten ved bruk av egenkapital eller som en kombinasjon av egenkapital og eget lån. Ved nedbetaling av andel fellesgjeld vil dine fellesutgifter reduseres tilsvarende. En eventuell nedbetaling av fellesgjeld er ikke reverserbar.

Prisliste: Boligene selges til fast pris iht. til den enhver tid gjeldende prisliste. I tillegg kommer omkostninger, samt bestilte tilvalg/endringer. Selger forbeholder seg retten til uten varsel å kunne endre priser og betingelser for usolgte boliger.

Komplett prisliste er vedlegg til prospekt.

Omkostninger ved kjøp:

Tinglysning hjemmelsoverføring kr 545,-.

Tinglysning pr. pantenotering kr 545,-.

Innmeldingsgebyr BATE kr 300,- pr kjøper, deretter kr 350,- pr år (2025)

Andelskapital kr. 5.000 pr. leilighet

Det vil kunne bli endringer i disse satsene.

Betalingsplan: Innskuddet med tillegg av omkostninger og avtalte tilvalg/ endringer innbetales meglers klientkonto senest 2 dager før avtalt dato for overtakelse.

Garanti: Kjøpet er trygt – utbygger stiller garanti i henhold til bustad-oppføringslova § 12.

Dette betyr at du som kjøper er sikret med en garanti på 3% av kjøpesummen frem til overtakelse, og 5 % i fem år etterpå.

Fellesutgifter, kommunale avgifter: Hver andel vil ha månedlige fellesutgifter som består av felleskostnader, samt renter på fellesgjeld. Felleskostnader fordeles iht. vedtektene. Etter den avdragsfrie perioden på 5 år etter opptak av felleslån vil det i tillegg påløpe avdrag på andel fellesgjeld.

BATE utarbeider ved oppstart budsjett for fellesutgifter for borettslaget, faktisk innhold og beløp vil kunne avvike. Kinotunet BRL overtar deretter ansvaret for budsjettering og -oppfølging i samarbeid med BATE.

I budsjettet for fellesutgifter Kinotunet BRL inntas bygningsforsikring, renovasjonsavgifter, drift & vedlikehold av bygg, heis og uteområder, snørydding & strøing, renhold & strøm fellesarealer, administrasjon & forretningsførsel, samt finanskostnader andel fellesgjeld.

Formuesverdi: Andelens formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse i forbindelse med første ligningsoppgjør. Kjøper kan påregne at ligningsverdien ved bruk som primærbolig vil utgjøre ca 25% av markedsverdi iht dagens regler.

Kjøpers undersøkelsesplikt: Kjøper plikter å sette seg inn i dette dokumentet fra utbygger, samt annen dokumentasjon som kjøper får 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. Se også punkt om vedlegg.

Overdragelse av kontraktsposisjoner: Selger forbeholder seg rett til å nekte overdragelse av rettsposisjoner i henhold til kjøpekontrakten før overtakelse har funnet sted. Ved selgers eventuelle godkjennelse av en slik overdragelse, vil kjøper bli belastet et gebyr. Selger forbeholder seg retten til å stille absolutte vilkår for aksept av slik overdragelse. For salg av kontraktsposisjon skal Eiendomsmegler A benyttes.

Avbestilling: Dersom forbrukeren avbestiller før det er gitt igangsettsings-tillatelse, betaler forbrukeren avbestillingsgebyr, jf. buofl. § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 5 % av vederlaget inkludert merverdiavgift. Dersom forbrukeren avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med buofl. §§ 52 og 53.

Overtakelse, ferdigattest/midlertidig brukstillatelse: Kjøper skal overta boligen ved overtakelsesforretning jfr. Buofl. §14 og 15. Selger plikter å besørge ferdigattest innen overtagelse. Dersom overtagelse blir avholdt ved midlertidig brukstillatelse skal selger rekvirere ferdigattest innen brukstillatelsens utløp. Overtakelse av felles- og utearealer skal gjennomføres av selger og borettslagets styre, og overtakelse av boligen kan skje uavhengig av dette.

Selgers forbehold/særkilte opplysninger: Selger tar følgende forbehold før beslutning om byggestart fattes:

- 60% av andelene i Kinotunet Brl målt etter verdi, er solgt. Denne kan dog endres begge retninger av byggherre.
- Det foreligger rammetillatelse og igangsettingstillatelse.
- Selgers frist til å avklare sine forbehold settes til 01.10.2026

Selger kan når som helst velge å frafalle sine forbehold, og beslutte byggestart. Selger plikter å stille garanti jfr §12 i Bustadoppføringslova så snart forbeholdene i kjøpekontrakten er frafalt. Dersom byggestart ikke besluttet ref. over, løses kjøper fra kjøpekontrakten om dette ønskes. Partene har i så tilfelle intet økonomisk ansvar overfor hverandre.

Estimert fremdriftplan: Byggetid er beregnet til 18 måneder fra besluttet byggestart, med evt. tillegg jfr. Buofl. Det må påregnes ledetid før overlevering til kjøper for å kvalitetssikre leveransene. Endelig dato varsels hver kjøper iht. Buofl.

Meglerforetak, ansvarlig megler. Verdivurdering:

Eiendomsmegler A, org. nr. 893 527 702, Pb 450 5501 Haugesund.

E-post post@em-a.no

Telefon 52 80 43 00

Adresse: Rådhusgata 2, 4270 Åkrehamn

Eiendomsmeglerfullmektig Daniel Gård,

E-post daniel@em-a.no

Mobil 466 23 945

Ansvarlig megler Hege Stange,

E-post hege@em-a.no

Mobil 928 06 412

Eiendomsmegler A tilbyr gratis verdivurdering av din nåværende bolig.

Vedlegg. Informasjon i salgsmateriell: Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i Salgsoppgaven med vedleggskriv, samt alle vedlegg, herunder: Prislister, Fellesutgifter, Salgstegninger, Etasjeplaner. Fasade og snitt-tegninger. Illustrasjonsplan og reguleringsplan/-bestemmelser. Salgsmateriell er utarbeidet på grunnlag av opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger

Selger forbeholder seg retten til å endre tegninger, utomhusplan, konstruksjoner, materialvalg, utstyrsleveranse og materialdimensjoner forutsatt at funksjon og kvalitet opprettholdes.

Med forbehold om trykkfeil.

