



P A R K



TEATERET





P A R K



TEATERET

## PARK-TEATERET

17 nye HAUBO-leiligheter med orkesterplass til grønne omgivelser, gode solforhold og byens fasiliteter. I Park-Teateret bor du midt i smørøyet, med alt som trengs innen få minutters gangavstand – men likevel i et trygt, godt og rolig område med lite trafikk og frisk luft.

En trygg og velplassert base i hjertet av byen, hvor du kan nyte en avslappet tilværelse så vel som aktive dager i en spennende region. Park-Teateret skal sette et positivt avtrykk i byrommet. Vise åpenhet mot Byparken, bidra til å skape et levende, lekent og kreativt byliv.

Nå gjør Park-Teateret sin entré – og du har det beste setet. Velkommen!





TEATER  
CAFE

BARNE- OG  
UNGDOMSTEATER

218

218





## HAUBOs BIDRAG TIL Å BYGGE BYEN

Like ved Park-Teateret holder HAUBO (Haugesund Boligbyggelag) til, som har de fleste boligselskapene på Haugalandet til forvaltning – for det meste organisert i borettslag og sameier, men også stiftelser og boligaksjeselskap.

Hver dag gjør vi vårt beste for at flest mulig haugalendinger skal ha en god og trygg bosituasjon. En viktig del av dette er å etablere nye kvalitetsboliger til en levelig pris – slik som Park-Teateret.

Vi ønsker å være en viktig bidragsyter i å bygge byen, skape et levende byliv, bidra til et godt miljø. Derfor har vi inngått en avtale hvor vi tilrettelegger for at Haugesund barne- og ungdomsteater kan ta del i bygget, og få sitt eget teater med scene og øvingslokaler.

Teateret vil disponere etasjen på bakkeplan, mens selve teatersalen vil ligge under hagen, godt isolert – ingen støy, bare gøy!



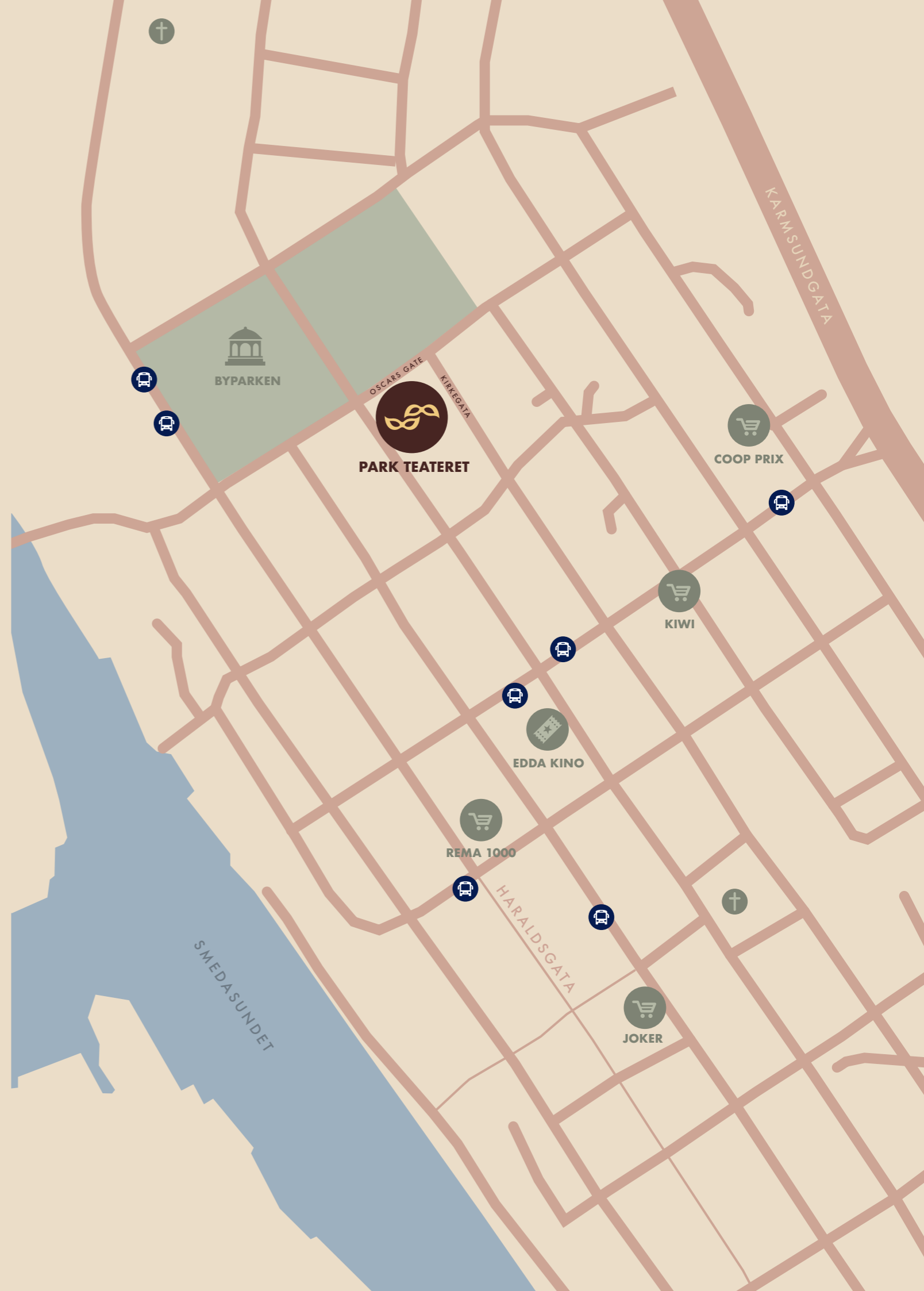
# BELEILIG BELEIGGENHET

**Park-Teaterets beliggenhet i kvartalet Kirkegata, Oscars gate og Skåregata legger til rette for at du kan nyte – og dra nytte – av alt byen har å by på.**

Rusle til restauranter, kafeer og butikker på få minutter. Prikkedager, Sildajazzen og Filmfestivalen. FKH-kamper på stadion, kinoforestillinger i Edda Kino. En inspirerende tur til Billedgalleriet, eller en forfriskende langs Kyststien. En enda mer oppkvikkende dukkert i Asalvikå. Kort vei til Skeisvang og Haraldsvang, med idrettsparken og sitt brede aktivitets- og idretts tilbud. Gåavstand til skoler, barnehager og Havnaberg seniorsenter. Og med Byparken som nærmeste nabo, har du – kanskje sammen med hunden din – en perfekt spasertur i grønne omgivelser like utenfor dørene.

Legg fra deg logistikken rundt hvem som skal kjøre, og hvor lang tid det tar å komme seg rundt. Bilen kan nemlig stort sett bli stående i parkeringskjelleren – hvis du i det hele tatt trenger bil. Aktive dager i en spennende region, eller en avslappet tilværelse i den beleilige basen din. Du bestemmer.

For til tross for den urbane beliggenheten, oppleves likevel nærområdet som rolig, trygt og privat. Her er det lite trafikk, og en behagelig avstand til selve sentrums kjernen.





# NABOLAGET FOR DEG?



## PERFEKT FOR STUDENTER, PAR, ENSLIGE OG GODT VOKSNE

Park-Teaterets sentrale og nære beliggenhet til butikker, spisesteder, skoler, barnehage, idrettsanlegg og seniorsenter, gjør nabolaget aktuelt og spesielt anbefalt både for enslige, par, studenter og godt voksne.

## DAGLIGVARE

Med knapt 3 minutters gangavstand til Kiwi og 5 minutter til Coop Prix Flotmyr med post i butikk, har både du, handleposene og pakkene svært kort vei. Du har også dagligvarebutikker som Rema1000 og Extra Helsehuset like i nærheten.



## VARER OG TJENESTER

Nærområdet er fullspekket av fasiliteter og tjenester som trengs i hverdagen. Kun en kort spasertur til bl.a. apotek, butikker, helse og velvære-tjenester, spisesteder, post i butikk, kjøpesenter og treningssenter.



## OFFENTLIG TRANSPORT

Park-Teateret ligger svært sentralt og nær offentlig transport. Busstopp med hyppige bussavganger knapt ett minutt unna. 5 minutter gangavstand til Flotmyr Bussterminal. Like kort avstand til hurtigbåter fra kaien. Med andre ord; ypperlig beliggenhet dersom du skal på en lengre tur og trenger offentlig transport.



## NATUR I NÆRHETEN

Nærområdet rundt Park-Teateret byr på gode tuområder og fine naturopplevelser. Her har du Byparken som nærmeste nabo, og kort vei til blant annet Kyststien, om du vil nyte havutsikt og frisk sjøluft. Badeplassen Asalvikå ligger noen minutter unna, og beliggenheten er også beleilig for å komme seg ut i terrenget.



## OPPLEVES VELDIG TRYGT

111 lokalkjente har i gjennomsnitt rangert nabolaget som veldig trygt. Nærområdet oppleves som rolig, trygt og privat, med lite trafikk og behagelig avstand til selve sentrumskjernen.





# KJØKKEN OG BAD

# KVALITETER



## KORTREIST KJØKKEN

Alle leilighetene får et kortreist kvalitetskjøkken fra Sigdal, levert av **Knapphus Kjøkkensenter Karmøy**.

**Sigdal** er en norsk, veletablert og solid merkevare, som bygger på ekte håndverkskunnskap med funksjonalitet og brukertilfredshet i første rekke. De er også helt i tet når det gjelder trender og design. Sammen med komplett kjøkkenløsning leveres det integrerte hvitevarer fra Electrolux av god standard – og det du trenger for å tilberede ethvert måltid.

Og selvfølgelig blir det muligheter for individuelle valg og oppgraderinger. Med andre ord: selv om du får gåavstand til byens restauranter og kafeer, har vi selvfølgelig ikke dempet fokuset på kjøkkenet – avdelingen hvor det skal skapes gode måltider og minner i mange år. Vel bekomme!



## BAD I FLOTTE KVALITETER

Badet er stedet hvor trivselen skal være høy og følelsen være god. Det har vi selvfølgelig tenkt på i Park-Teateret.

Din nye baderomsinnredning blir levert av den lokale leverandøren Badeva Karmøy, med sin lange erfaring og mange kvalitetsmerker. Lyse overflater, stilrent møblement og god oppbevaringsplass – her møtes det delikate og det fine med det praktiske.

Fargen på flisene kan du selv velge fra et flott og håndplukket utvalg.



# ARKITEKTENS ORD

## **Gode boliger, flotte utearealer og levende arkitektur har vært utgangspunktet i utformingen av Park-Teateret.**

Barne- og ungdomsteateret har gitt arkitektonisk inspirasjon til hele bygningen i form av livlighet og fargerike fasader, samt variasjon i volum og vindusfelt. Samtidig er det en tidløshet i forbindelse med omkringliggende bygningsskikk og virkemidler som spiller tilbake til Baptistkirken med runde hjørner.

### **Arkitektur som gir aktivitet og identitet**

Arkitekturen skal vise åpenhet mot Byparken, i motsetning til nåværende lukkede fasader mot parken. Hovedfokus for å få en levende by er å åpne opp funksjoner mot gater, byrom og parker for å stimulere aktivitet.

### **Fasade**

Fargene på fasaden gir en fargerik og karakteristisk gate mot Byparken som er lett gjenkjennelig, identitetssterk og stemningsfull.

Hjem for folk i mange ulike livssituasjoner har vært et felles utgangspunkt for leilighetene. Her skal det være trygt og godt å bo – en privat og fin base i hjertet av byen.

Leilighetene har oppholdsrom mot Byparken, som gir variasjon i vindusflater med lys og bevegelser. Store vinduer er med på å gi godt dagslys inn i hjemmet.

Leilighetene i andre og tredje etasje får private terrasser mot sør, mens fjerde etasje får terrasse både mot nord og sør. Den store felles takterrassen vendt mot Byparken gir en urban og levende følelse, og blir en herlig uteplass for beboerne.

### **Grøntareal**

Grøntarealene vil ligge inne i atrium, godt skjermet for biltrafikk, og i le for vind og vær. Beplantning og utforming med sitteplasser og sosiale soner vil gi et flott samlingssted for beboerne.



**Lilly Margrethe Kvilhaug**  
Master i arkitektur





# PLAN TILGANGENGER

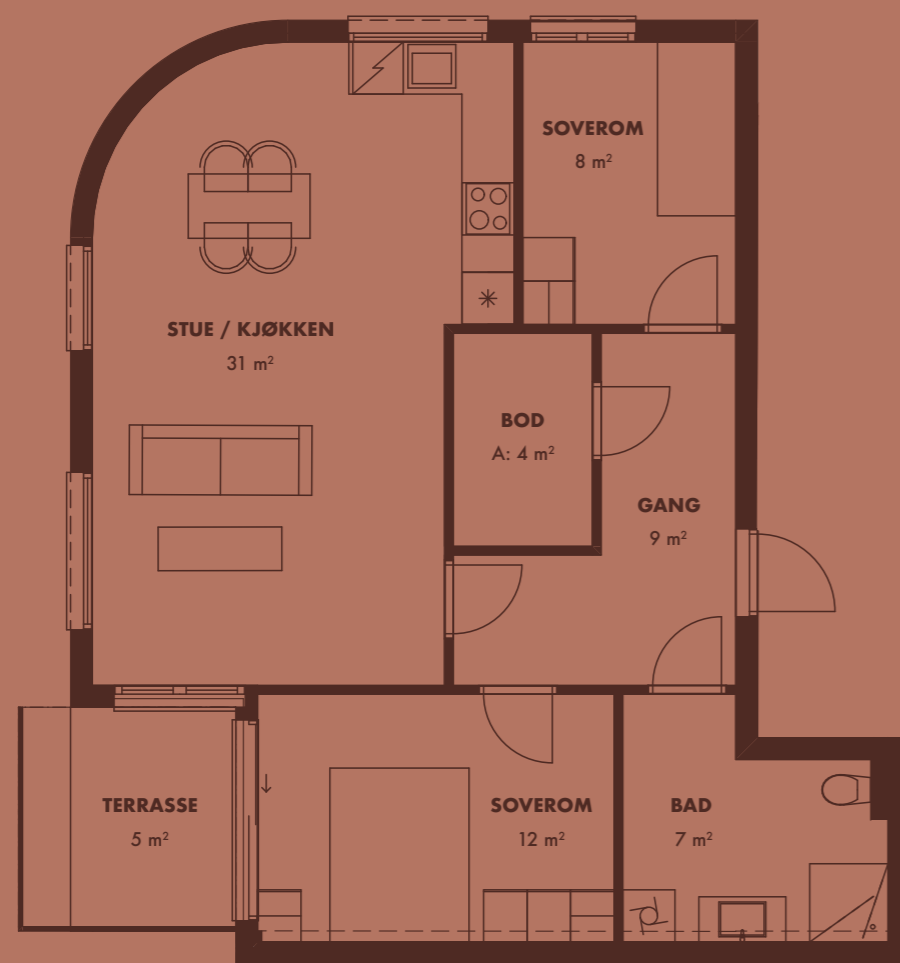
**ANDRE ETASJE**

**ANDRE ETASJE**



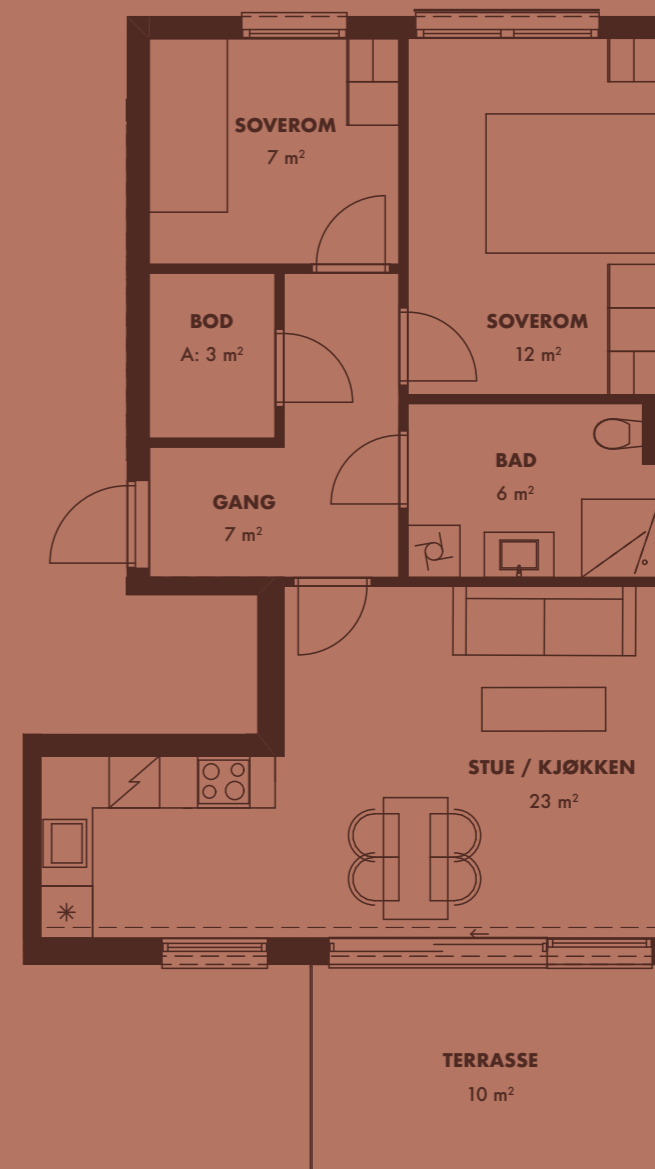
# Leilighet 201

74 m<sup>2</sup>



# Leilighet 202

60 m<sup>2</sup>



Nord fasade mot Oscarsgate



Plantegningene kan avvike

Nord fasade mot Oscarsgate

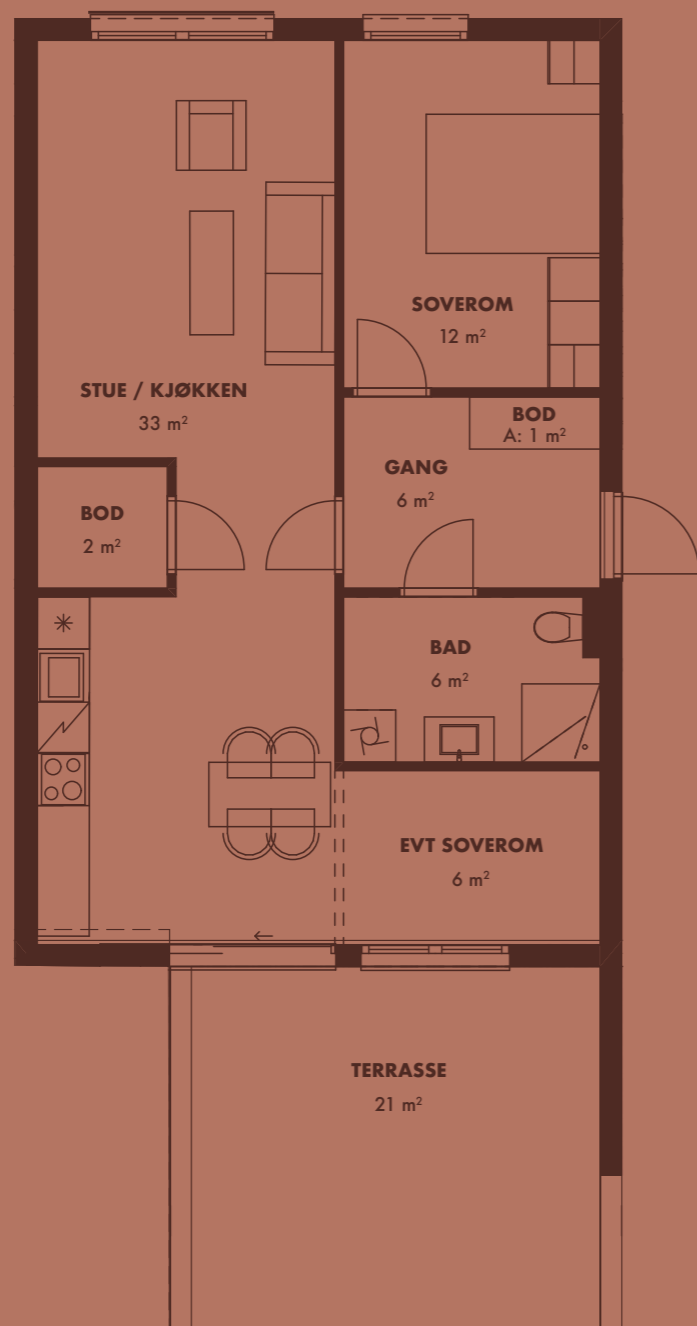


Plantegningene kan avvike



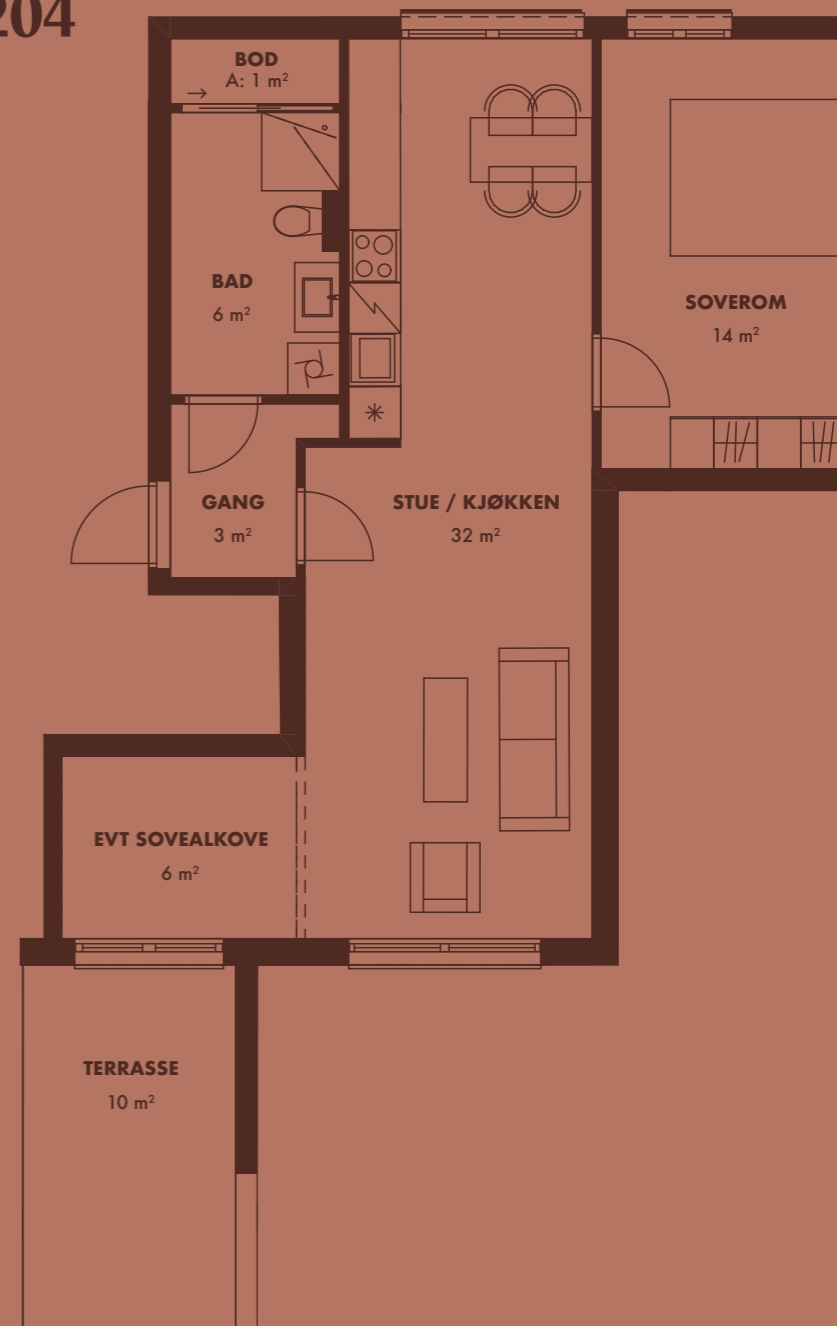
# Leilighet 203

67 m<sup>2</sup>



# Leilighet 204

64 m<sup>2</sup>



Nord fasade mot Oscarsgate



Plantegningene kan avvike

Nord fasade mot Oscarsgate

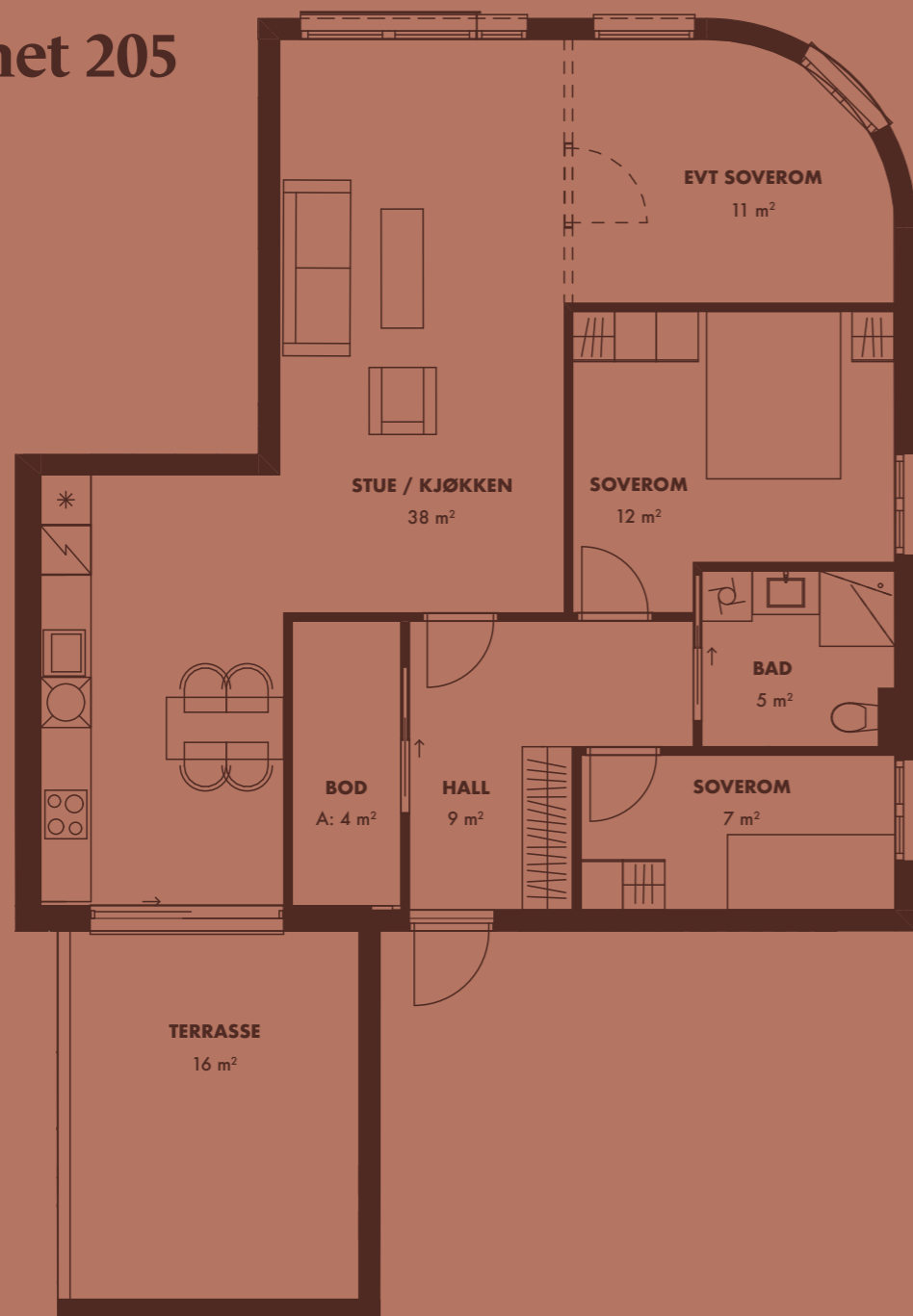


Plantegningene kan avvike



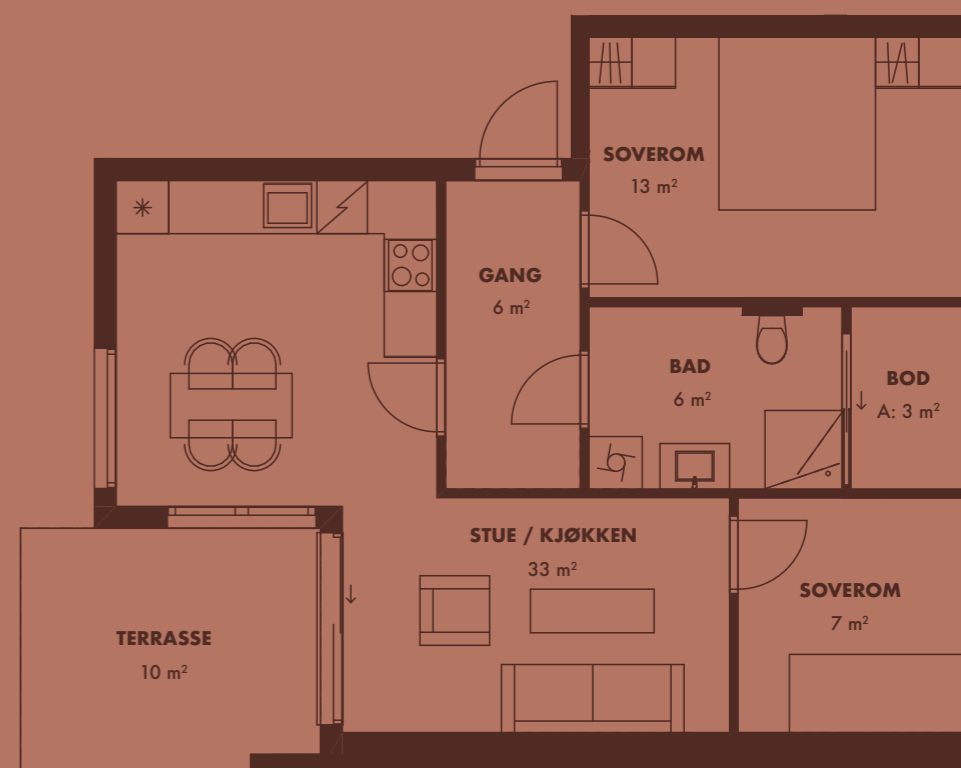
# Leilighet 205

90 m<sup>2</sup>



# Leilighet 206

62 m<sup>2</sup>



Nord fasade mot Oscarsgate

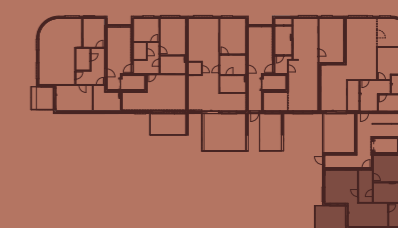


Øst fasade mot Kirkegata



Plantegningene kan avvike

Øst fasade mot Kirkegata

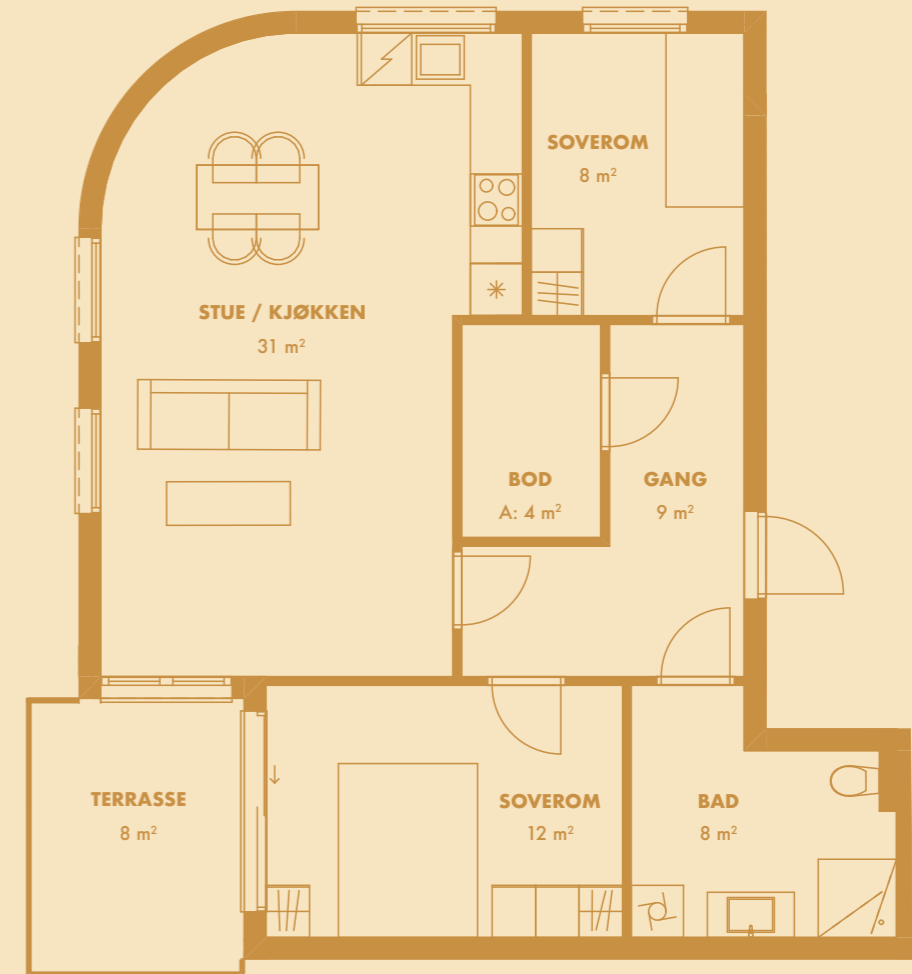


Plantegningene kan avvike

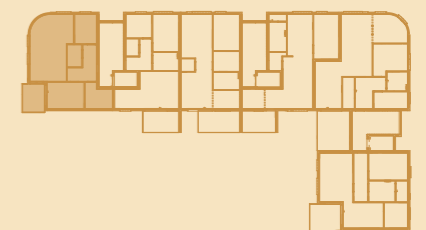


## Leilighet 301

74 m<sup>2</sup>



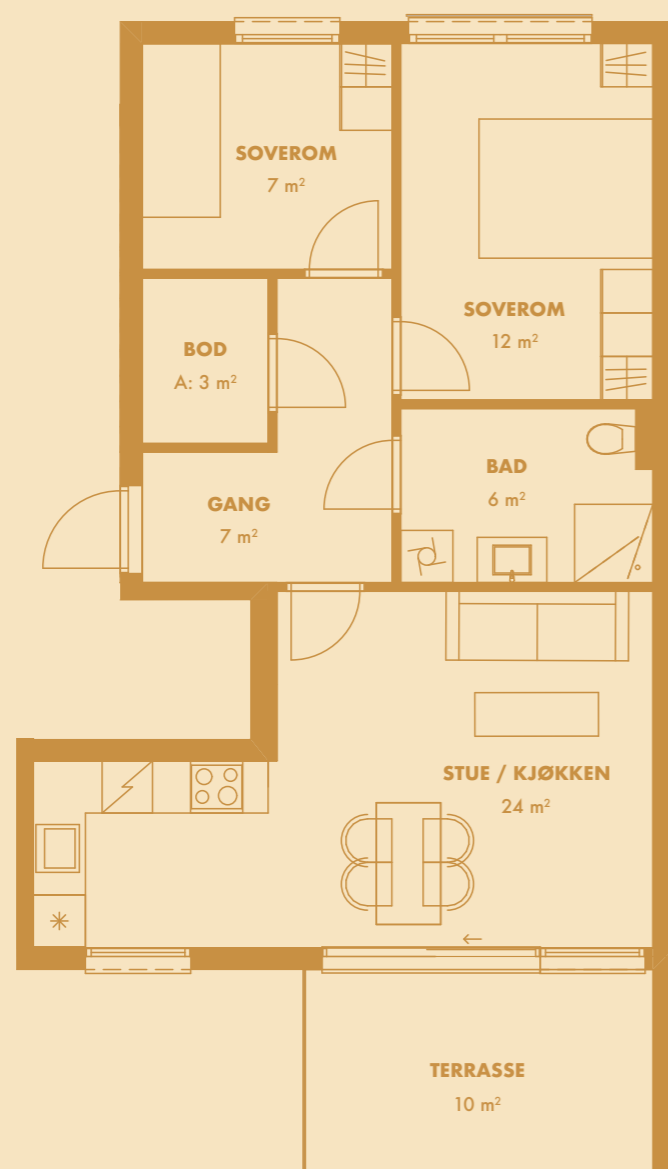
Nord fasade mot Oscarsgate



Plantegningene kan avvike

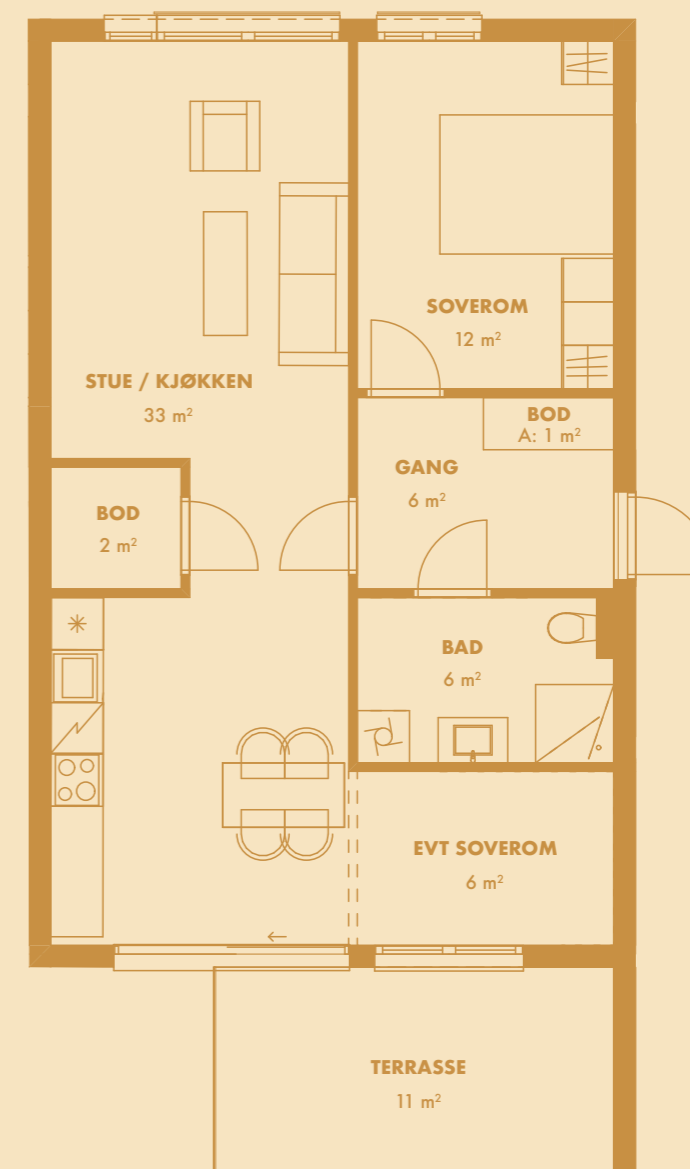
## Leilighet 302

61 m<sup>2</sup>

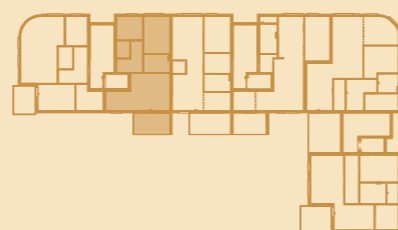


## Leilighet 303

67 m<sup>2</sup>

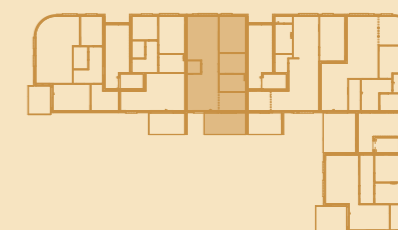


Nord fasade mot Oscarsgate



Plantegningene kan avvike

Nord fasade mot Oscarsgate

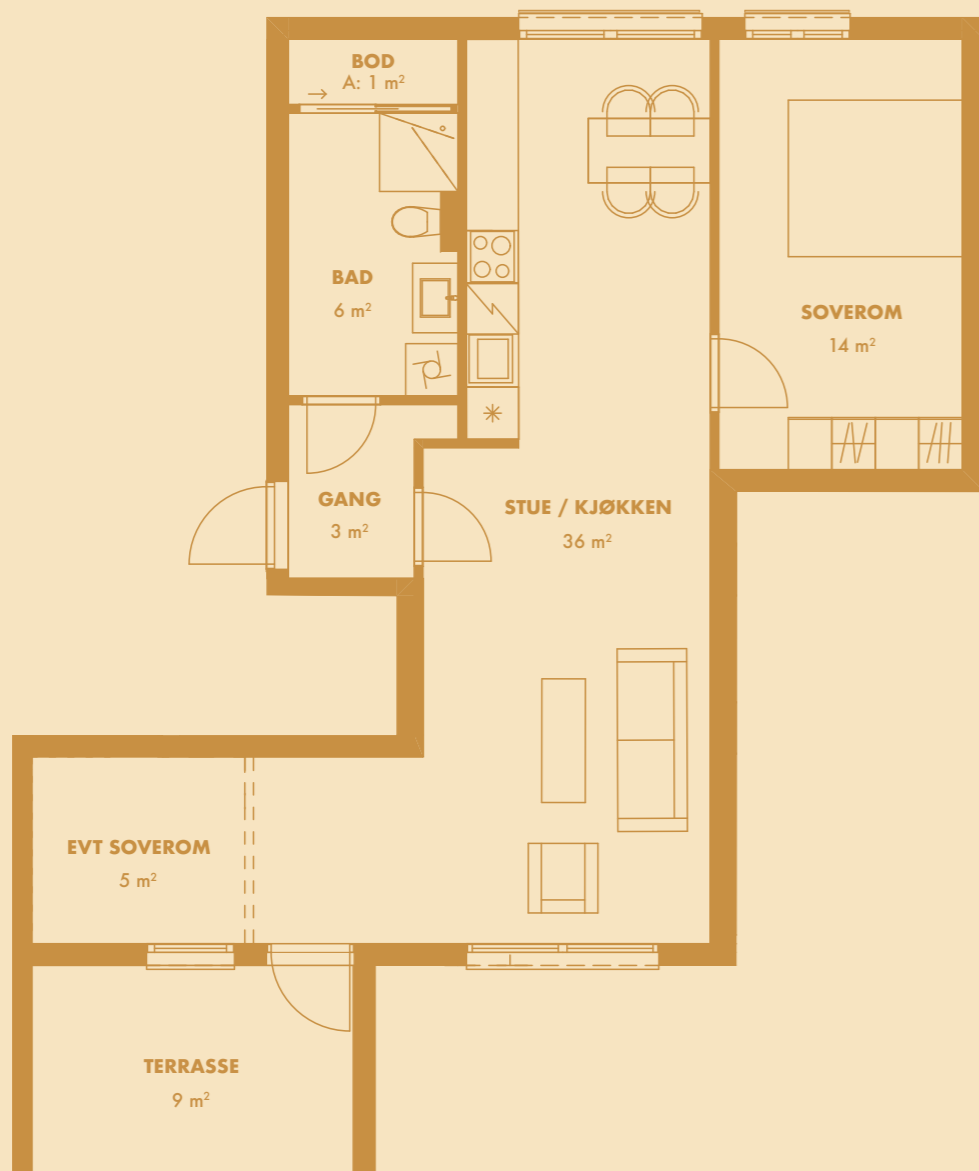


Plantegningene kan avvike



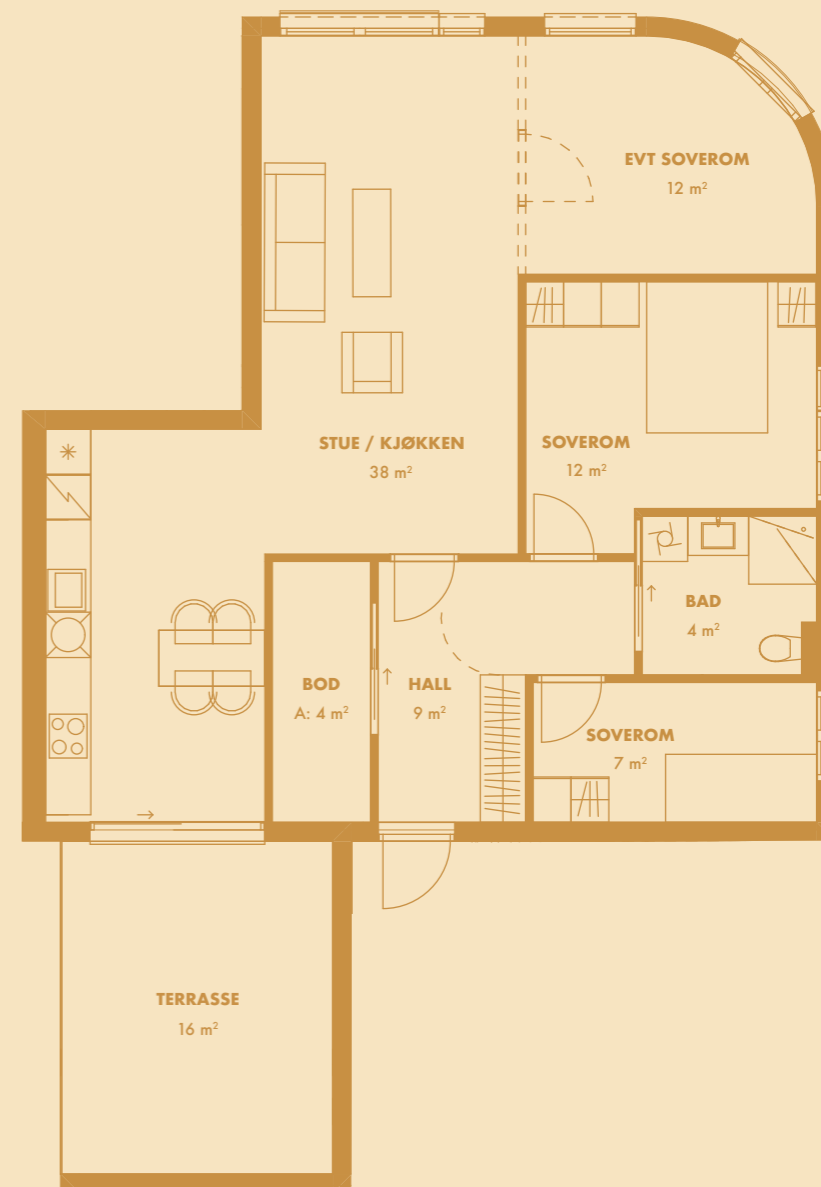
# Leilighet 304

68 m<sup>2</sup>

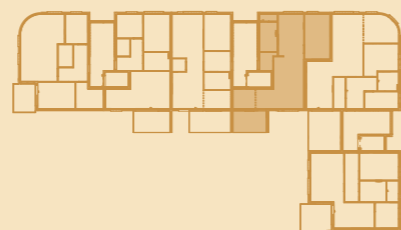


# Leilighet 305

90 m<sup>2</sup>



Nord fasade mot Oscarsgate

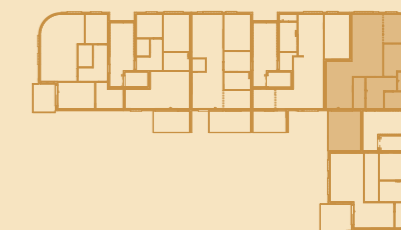


Plantegningene kan avvike

Nord fasade mot Oscarsgate



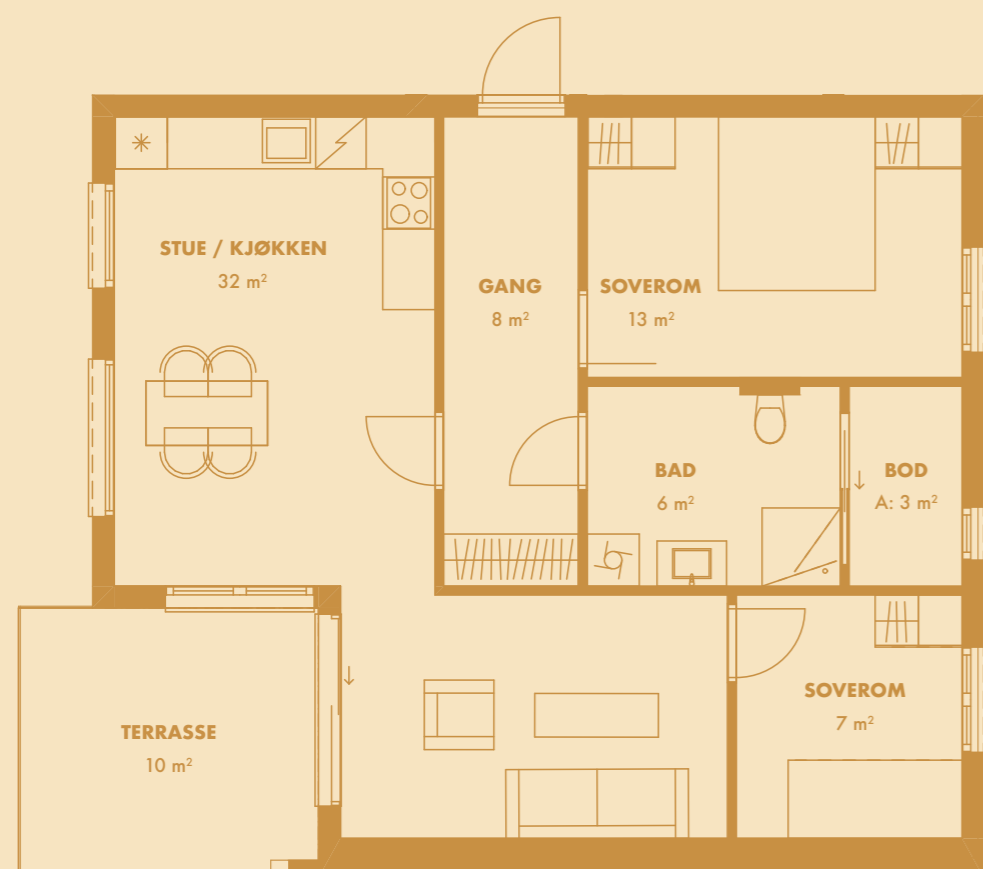
Øst fasade mot Kirkegata



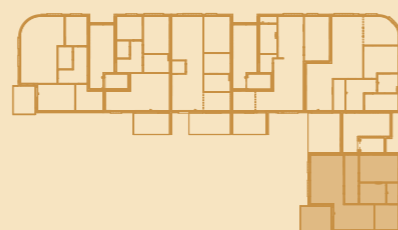
Plantegningene kan avvike

# Leilighet 306

71 m<sup>2</sup>



Øst fasade mot Kirkegata



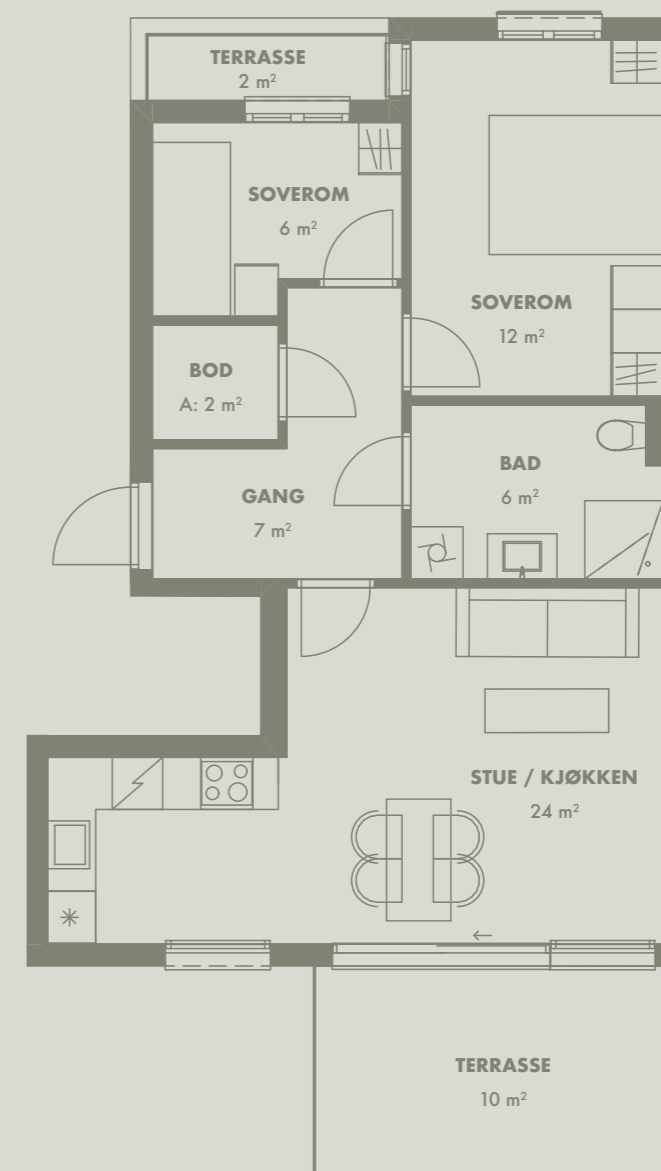
Plantegningene kan avvike



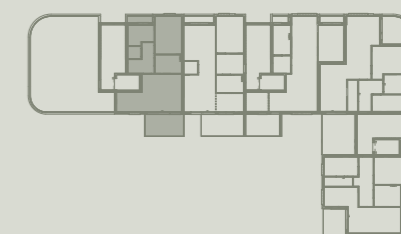


# Leilighet 401

58 m<sup>2</sup>



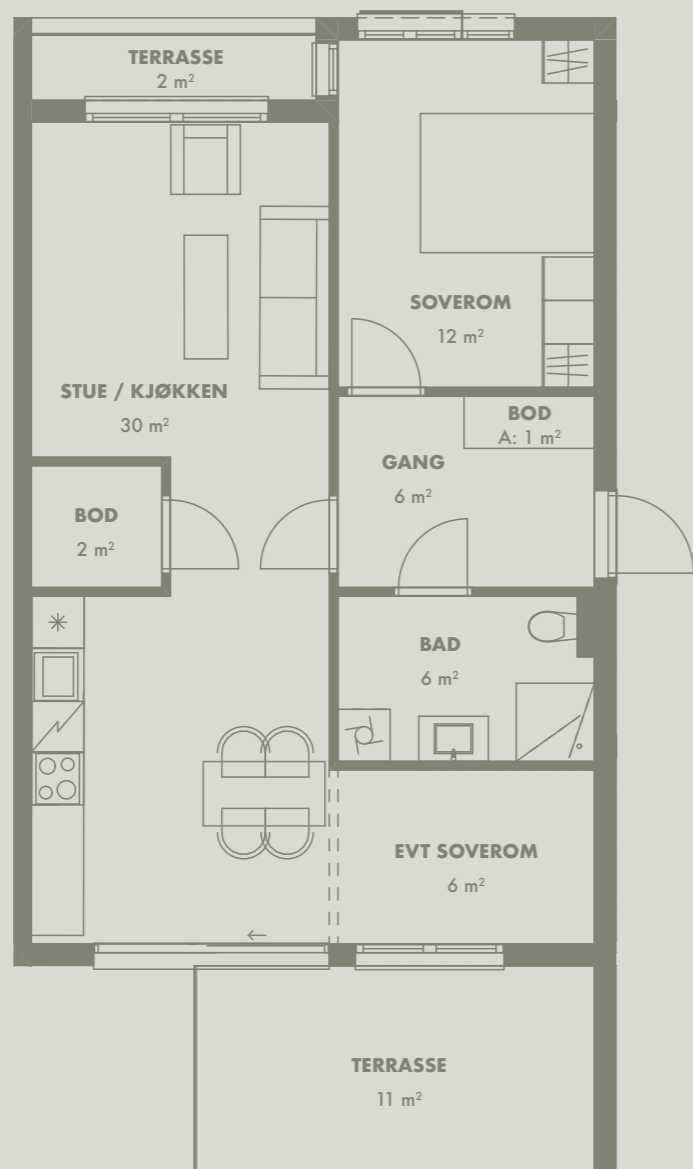
Nord fasade mot Oscarsgate



Plantegningene kan avvike

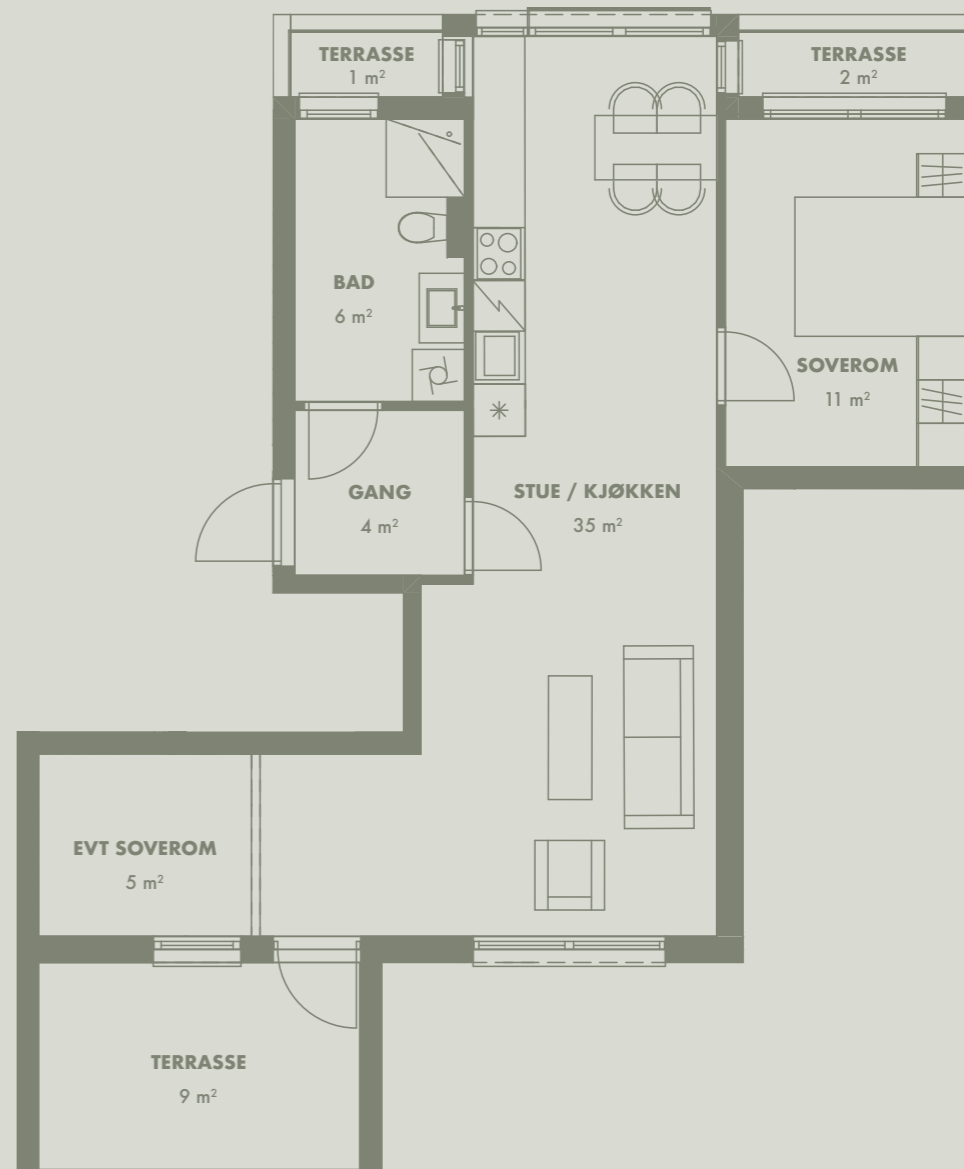
# Leilighet 402

64 m<sup>2</sup>

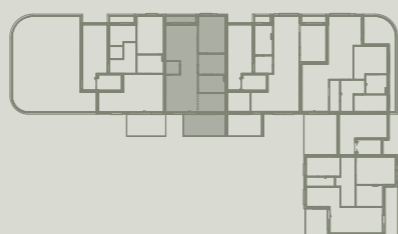


# Leilighet 403

63 m<sup>2</sup>

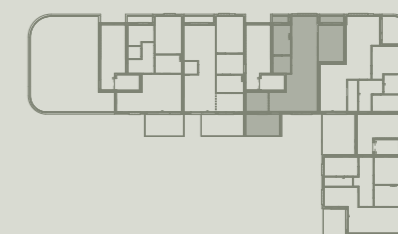


Nord fasade mot Oscarsgate



Plantegningene kan avvike

Nord fasade mot Oscarsgate

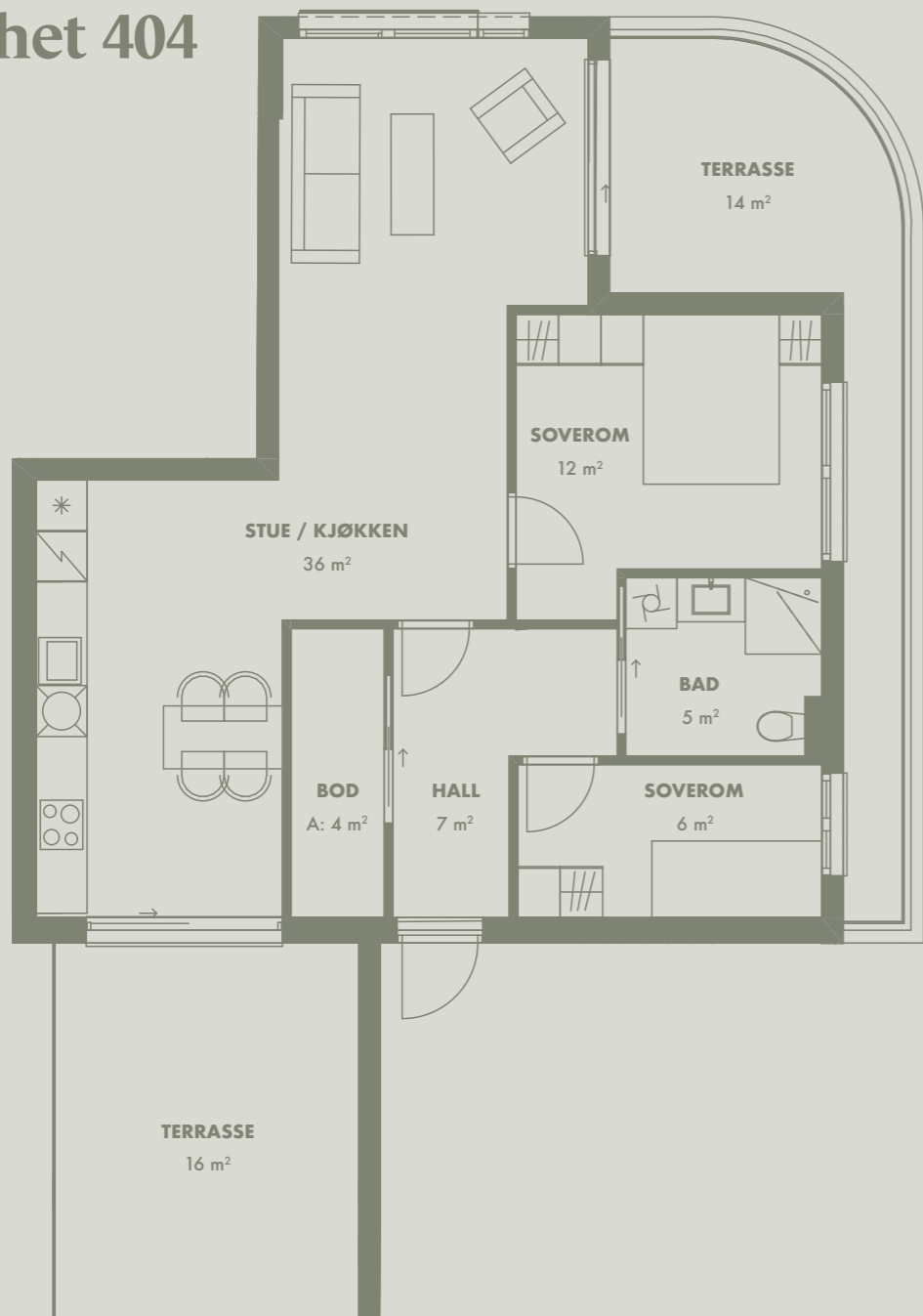


Plantegningene kan avvike



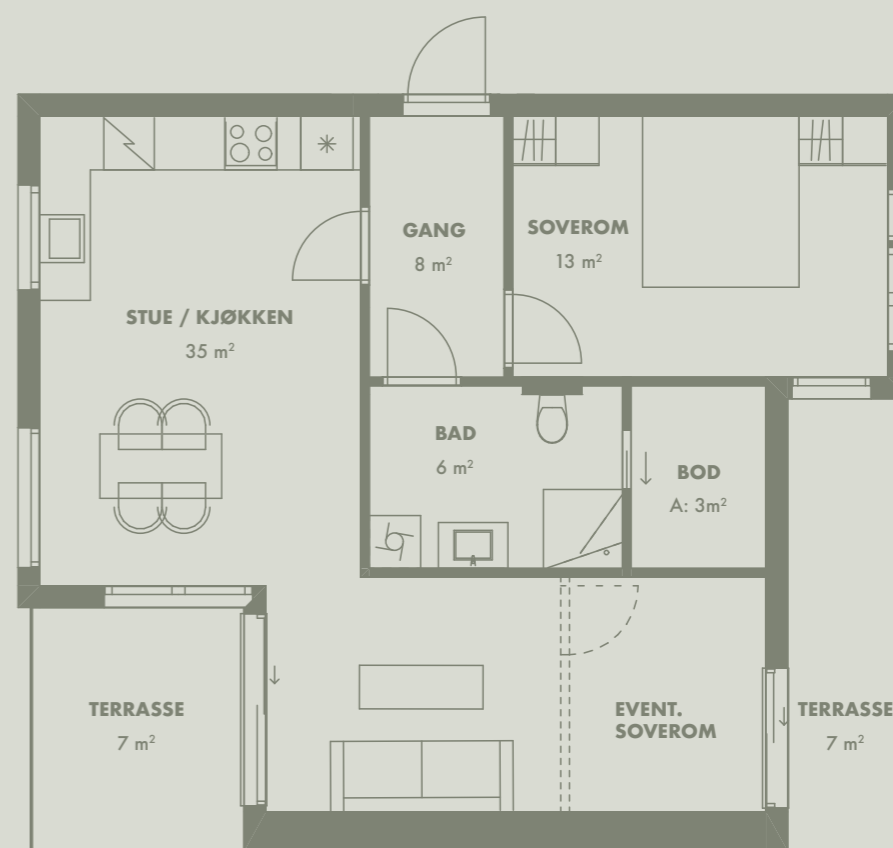
# Leilighet 404

72 m<sup>2</sup>



# Leilighet 405

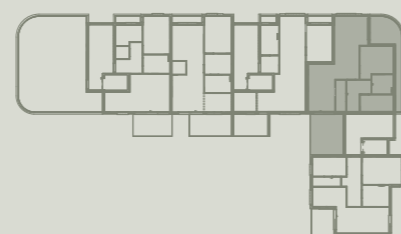
64 m<sup>2</sup>



Nord fasade mot Oscarsgate

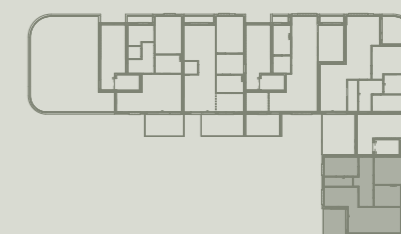


Øst fasade mot Kirkegata



Plantegningene kan avvike

Øst fasade mot Kirkegata



Plantegningene kan avvike







# UTOMHUS PLAN



“Det er innsiden som teller”. Absolutt, men det gjør ikke noe om utsiden er bra også – hvertfall ikke i jakten på et nytt hjem.

Beboerne i Park-Teateret får en egen park, omkranset av flott beplantning, sosiale samlingsområder og solrike sitteplasser. Grøntarealene vil ligge inne i atrium, godt skjermet for biltrafikk, og i le for vind og vær.

Dette blir en herlig, uforstyrret og attraktiv møteplass for beboerne, som kan nyte sin egen private park, midt i hjertet av Haugesund.

PLANTENAVN	Nr.
Hjerte tre, hengende	1
Svensk asal	2
Epletre Elena	3
Ertesupress Sungold	4
Stikkelsbær	5
Rips	6
Blåbær	7
Buksbom	8
Spirea bjørkeblad, brude	9
Laurbærhegg, lav type	10
Prydgress	11
Rådhusvillvin	12
Bambus	13
Rododemdrum	14



# TAKTERRASSEN

Kjenn på den urbane følelsen – fra toppen av ditt eget nabolag.  
Park-Teaterets flotte beliggenhet kan ikke passere uten en takterrasse.  
På toppen av bygget, vendt mot Byparken, er det derfor planlagt for en solrik og herlig uteplass – et sted som du og dine naboer virkelig kan nyte.

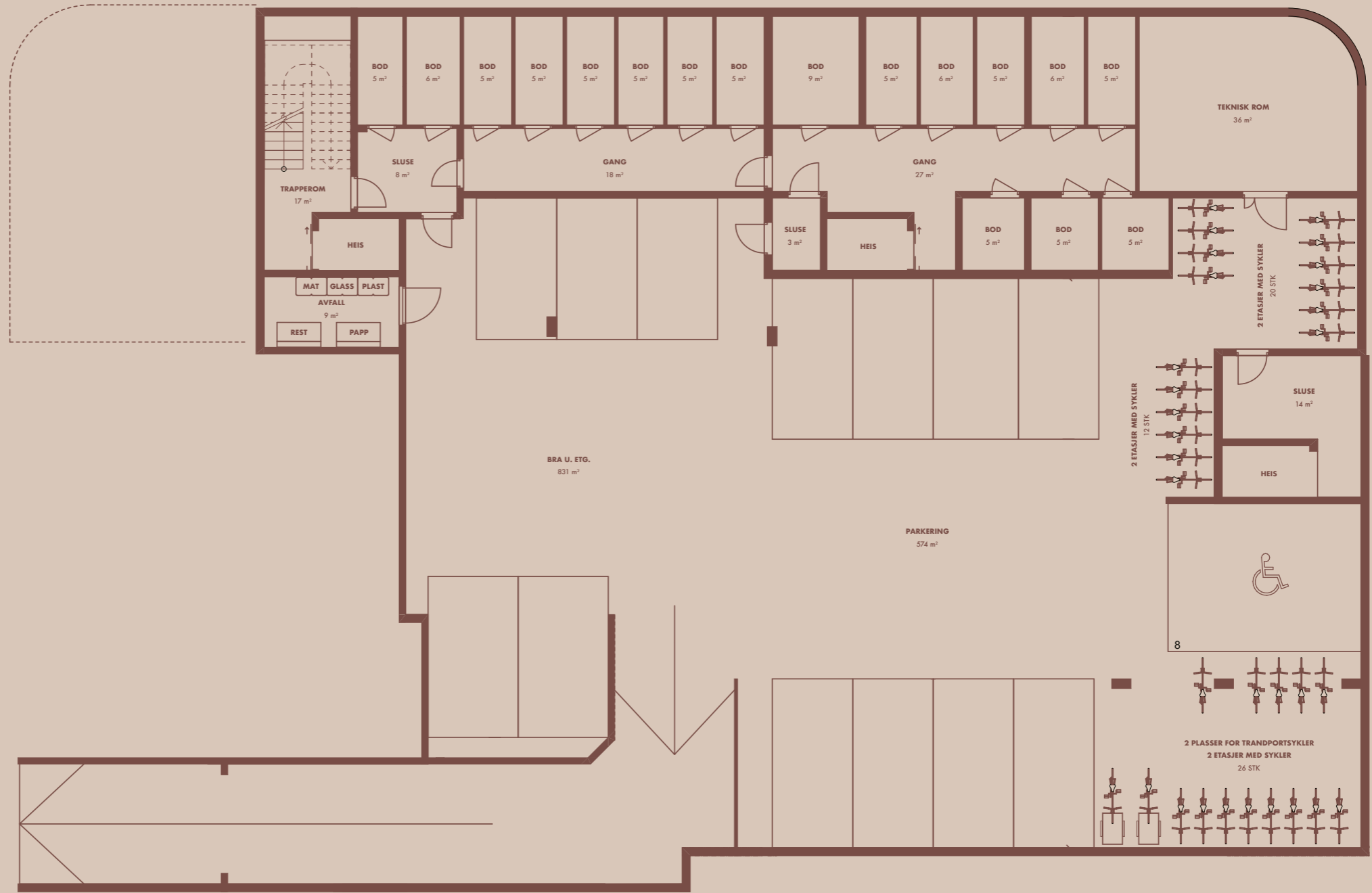
Inviter gjester på grilling, slapp av i loungen, eller slå av en prat med gode naboer. En forfriskende drink i solnedgangen, eller en nytraktet kaffe og ei god bok. Avslappende dager i solen, flotte feiringer, og aktiviteter med store og små. En skikkelig bortgjemt perle – i en herlig høyde.





# KJELLER ETASJE

# KJELLER ETASJE





# FINANSIERING

# FINANSIERING



**Park-Teateret Borettslag skal bestå av kvalitetsboliger med en bokostnad du kan leve godt med.**

Dersom du har hele innskuddet som egenkapital (oppsparte midler og/eller salg av dagens bolig) blir bokostnaden = fellesutgifter – se priseksempel.

Egen innboforsikring og strøm i egen leilighet kommer i tillegg.

Dersom du skal låne deler av innskuddet, må du som alltid ved kjøp av bolig avklare dette med din bank før du kjøper. Megler kan formidle kontakt med en dyktig rådgiver om du ønsker dette.

Fellesgjelden finansieres på gunstige vilkår, og vil de første 10 årene være avdragsfri - noe som gir lave bokostnader. Det er ikke dokumentavgift på nye boliger, slik at omkostninger ved kjøp også blir lave.

**Priseksempel på Leilighet 2** (60 m<sup>2</sup> i 2. etasje)

Innskudd: **990.000,-** + omk.

Fellesutgifter fra år 1: **5.413,-**  
(herav drifts-/vedlikeholdskostnader 1.563,- og rente fellesgjeld 3.850,-).

Fellesutgifter fra år 11: **10.158,-**  
Normal prisstigning og endring i lånebetingelser må påregnes.

Andel fellesgjeld: **2.310.000,-**

Totalpris: **3.300.000,-** + omkostninger **5.860,-**

## KORT ORIENTERING OM PARK-TEATERET BORETTLAG

Park-Teateret Borettslag i Haugesund ligger ved Byparken i Haugesund sentrum med fasader mot Kirkegata, Oscarsgate og Skåregata. Det er planlagt 17 leiligheter i 2. til 4. etasje, lokaler for Haugesund Barne- og ungdomsteater i 1. etasje og garasjeanlegg, sportsboder og sykkelparkering i underetasjen. Gode planløsninger som utnytter arealet og omgivelsene maksimalt. Solrikt og flott opparbeidet felles gårdsrom og egen takterrasse med utsikt over Byparken. Det er planlagt kafe på gateplan på hjørnet mot Byparken. Se for øvrig arkitektens beskrivelse av arkitektur, form og skala, materialitet inne og ute, samt uteoppholdsarealer.

Leilighetene er i størrelse fra 58 til 90 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) + balkonger. Det blir adkomst til alle leiligheter via trapp og heis fra 3 inngangspartier. Omkringliggende park og uteoppholdsarealer opparbeides iht utomhusplan.

Park-Teateret organiseres som et borettslag tilknyttet HAUBO, og det legges opp til en særdeles gunstig finansieringsmodell for kjøper.

Med sin rolige, men også urbane beliggenhet bor du tett på Byparken, Asalvika badeplass og Kyststien, men også Haugesund sentrum med alle sine opplevelser og tilbud.

HAUBO er byggherre for prosjektet, som er tegnet av Vikanes Bungum Arkitekter AS.

## FELLES UTEAREALER I GÅRDSROMMET

Opparbeidelse av komplette utvendige arealer iht. utomhusplan. Det foreligger et utkast til utomhusplan som vil bli bearbeidet gjennom prosjektperioden. Det er mål om at utearealene skal framstå attraktive og svært brukervennlige.

## GARASJEANLEGG OG INNKJØRSEL

Garasjeplass medfølger ikke, men kan kjøpes i tillegg til andelen så lenge det er ledige plasser. Sportsbod og felles sykkelparkering er inkludert.

Nedkjøring til garasjeanlegg fra Skåregata. Portåpner via egen fjernkontroll. Selger/borettslaget tildeler parkeringsplassene. Videre forvaltning reguleres av vedtektene.

Trapperom med heis for den vestlige inngangen i Oscars gate som går helt ned til parkeringskjeller. Inngang i øst i Oscars gate har heis ned til parkeringskjeller, men trapp/heis går fra 1 etasje og oppover. Pga. høydeforskjell i Oscarsgate og Kirkegata så vil inngang i Kirkegata være fra 2 etasje. Her er det heis ned til parkeringskjeller og trapp/heis fra inngang og oppover.

Parkeringsareal for leiligheter har forberedt dekning for billadesystem. Lader kan bestilles som tilvalg ved kjøp av garasjeplass.

## BYGGEMÅTE

Fundamentering og bærende konstruksjoner hovedsakelig av betong og stål, forøvrig tømmerarbeider for ytter- og innervegger, samt takkonstruksjon.

## FASADER, DØRER, VINDUER

Fasader med Weber ventiguard pussystem i ulike farger som hovedmateriale, og med felter av ubehandlet kobber/kobberlignende plater. Vinduer og terrasse-dører utføres i aluminiumsbeslåtte treverk. Fasadeuttrykk og materialitet kan avvike noe fra illustrerte fasader.

## TERRASSER - PRIVATE OG FELLES.

Hver leilighet har en flott privat balkong/terrasse, noen har til og med flere. I tillegg har borettslaget en nydelig felles takterrasse mot vest på hele 79 m<sup>2</sup> med gode solforhold og flott utsikt både over byen og Byparken.

## KJØKKENINNREDNING, HVITEVARER OG GARDEROBELØSNINGER.

Innredning fra Sigdal leveres av Knapphus Kjøkken-senter, avdeling Karmøy. Sigdal fronter i malt hvit eller farget melamin med 1,5 mm. kantlist i ABS – Svanemerket. Leveres i en av 3 ulike farger uten tillegg i prisen:

- Fjell, mellomgrå.
- Sand, sandfarget.
- Uno, klassisk hvit

Sigdal har i tillegg et stort utvalg av malte farger, fra nesten hele NCS fargeskala mot noe tillegg i prisen. Håndtak – stålboyle, med mange tilvalg. Sigdal benkeplater i 30 mm laminat. Mange tilvalg på uten tillegg i prisen. Sigdal skrog 16 mm i hvit melamin – Svanemerket.

## Electrolux hvitevarer - pakke som inneholder:

- Innbygningsovn CKB100X med varmluft og AquaClean for naturlig ren ovn.
- Platetopp HOI620S induksjon for rask og nøyaktig varme.
- Oppvaskmaskin EEA17200L med AirDry-teknologi for bedre tørk av oppvasken.
- Kombiskap kjøl/frys med ColdSense for rask avkjøling.

**Oppvaskkum** – rustfri stålkum type Franke, Panda RBP 480 C. Toppmontert. Ventilator - Røros Crystall uttrekksvifte med kullfilter. Forkantlist i sølvgrå, hvit eller sort.

**Garderobeløsninger** er tilvalg og ikke inkludert i prisen. Sigdal leverer både Vario garderober med slag-dører, flotte skyvedørsordninger og tilpasset innredning.

## BADEROMSINNREDNING, UTSTYR OG RØRLEGGERTJENESTER.

Leveres av Badeva Karmøy som er med i kjeden VVS-Eksperten.

Seksjon type Hilde 80 cm med skuffer, heldekkende vask og speil med lys. Leveres med hvit front som standard. Matchende høyskap kan også leveres, men er ikke inkludert. Vegghengt WC type Porsgrunn Pro. Dusjhjørne type Imber 90 x 90 cm med klart glass og krom. Dusj-, kjøkken- og servantbatterier fra ORAS. Egen varmtvannsbereder i hver leilighet.

Fliser på badet leveres som veggfliser type Rako serie Concept 30x60 cm hvit, matt eller blank etter eget valg. Gulvfliser type Rako serie Extra 30x30, 30x60 eller 60x60 cm. I dusjnisen leveres 10x10 cm fliser. 6 farger etter eget valg.

Det leveres 2 stk downlights i nedforet himling på badetrom.

Parkett leveres som 3-stavs hvit, matt eikeparkett. Tilvalgsmuligheter.

## OVERFLATER VEGGER OG HIMLINGER, DØRER INNE.

Leveres som sparklet og malt gips eller betong. Inntil 3 farger uten tillegg i prisen. Tekniske føringer på soverom kasses inn. Slette, hvite dører type Swedoor eller tilsvarende, med tilhørende håndtak.

**Himlingshøyder:** Himlingshøyder i alle oppholdsrom (stue, kjøkken og soverom) blir min. 2,4 meter. Mindre deler av disse rommene kan ha lokale nedlektinger/ nedkassinger. Øvrige underordnede rom (gang, hall, badetrom, ol.) blir nedforet til min. 2,25 meter.

**Ventilasjon og oppvarming:** Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Felles varmepumper, med viftekonvektor i hver leilighet sikrer behagelig inn klima og lavt strømforbruk.



## ELEKTRISKE INSTALLASJONER OG UTSTYR, TV & INTERNETT

Det leveres porttelefon ved inngangspartier i begge bygg med døråpnerfunksjon. Det leveres portåpnersystem til parkeringsgarasje.

Borettslaget inngår kollektiv avtale med kabel-TV og internettleverandør.

Leilighetene vil ha tilstrekkelig med elektriske punkter iht. NEK 400. På betongvegger vil kabelføring være synlig.

## BRANNVARSLING/-SLUKKEUTSTYR

Bygget leveres med boligsprinkling og nødvendige røykdetektorer.

## TILVALG OG ENDRINGER

Det vil bli muligheter for individuelle tilvalg/endringer. Kjøpere vil bli kontaktet av entreprenør tidlig i byggefasen. Det benyttes digitalt tilvalgsoppsett BYGR for oversikt og trygghet i hele prosessen.

Det blir generelt ikke anledning til å bytte leverandører eller trekke ut leveranser.

Jfr Buofl § 9 kan Forbrukeren ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med 15 % eller mer.

## NØKLER, POSTKASSER

Det leveres postkasser og leveres låssystem for bygget.

## AVFALLSORTERING

Renovasjonsrom er plassert mot Oscars gate med enkel adkomst for renovasjonsbil.

## GENERELLE STANDARDER

**Offentlige standarder:** Leveransen er i henhold til TEK 17 og NEK 400. Energiklasse iht TEK 17.

**Utførelse og toleranser:** Alle arbeider/leveranser skal være ihht. NS 3420 normal utførelse.

Generelt for bygg skal det benyttes toleranser i henhold til bygg detaljblad NBI 520.008 normalkrav, som angitt i tabell 35, planhetstoleranser for ferdige overflater i bygg i henhold til NS 3420-1.

**Egeninnsats, bytte av leverandører:** Det vil ikke bli anledning til egeninnsats eller bytte av leverandører.

**Rangorden i beskrivelser og tegninger:** Ved evt. avvik i ordlyd salgsmateriell gjelder leveransebeskrivelse, salgsinformasjon, kjøpsbetingelser og tegninger foran salgsbrosjyre. 3D-bilder, animasjoner mv. er illustrasjoner og ikke bindende for den endelige leveransen. Inntegnet inventar/utstyr er kun medtatt der dette konkret fremgår av leveransebeskrivelsen. Møbler, garderobeskap, vaskemaskin, tørketrommel inngår ikke i leveransen.

**Arealer:** Opplyste arealer inne og ute er utregnet av arkitekt basert på tegninger. Faktisk areal vil kunne avvike noe uten at dette utgjør en mangel.

**Setninger:** I nybygg vil det normalt oppstå riss i og ved skjøter og sammenføyinger på grunn av mindre setninger og uttørring av materialer. Det påpekes at dette ikke er reklamasjonsberettiget, men kan avtales flikket ved 1 års befarings.

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

Det foretas utrydding og normal byggutvask før overlevering. Noe byggestøv mv må påregnes.

## SALGSINFORMASJON OG KJØPSBETINGELSER

**Boligtype:** Andelsleiligheter i Park-Teateret 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, adresse og grunnareal:** Eiendommen ligger til gatene Kirkegata, Oscars gate og Skåregata, 5525 Haugesund. Gnr 40, bnr 657 i 1106 Haugesund kommune.

Eiendommen seksjonerer i 1 næringsseksjon for barne-/

ungdomsteater, og 19 boligseksjoner hvorav Park-Teateret vil eie 17 seksjoner som organiseres som borettslag. Sameiet kan bli organisert på en annen måte hvis det er formålstjenlig, uten at det har betydning for borettslaget.

Grunnareal for hele eiendommen er på 1.654 m<sup>2</sup> i henhold til målebrev.

### **Regulering, tilknytting vann og avløp:**

Eiendommen er regulert iht RL 1796, sist revidert 03.12.2020. Planens hensikt er å legge til rette for utvikling av eiendommer til etablering av barne- og ungdomsteater med kafé, samt boligfortetting i sentrum. Eiendommen er tilknyttet offentlig nett for vann og avløp via private stikkledninger.

**Eierforhold og stiftelse av borettslag:** Reell eier av eiendommen er Parkteateret Utvikling AS, org. nr. 922 107 645. Boligseksjonene som omfattes av borettslaget overføres til Park-Teateret Borettslag (us).

HAUBO stifter borettslaget basert på Lov om Borettslag (Borettslagslova), herunder midlertidig styre, utarbeidelse av vedtekter, åpningsbalanse og budsjett for fellesutgifter i borettslaget. Kontakt megler for utkast til startvedtekter. Eventuelle forslag til endringer i budsjett eller vedtekter kan fremmes i henhold til vedtektene og gjeldende lover/forskrifter på senere årsmøter.

### **Salgsprosessen, finansieringsbevis ansiennitet i HAUBO:**

Som medlem av HAUBO samler du ansiennitet fra det øyeblikket din innmelding er registrert betalt. Når salgsstart for Park-Teateret annonseres første gang, utlyses boligene samtidig på forkjøpsrett. Medlemmer som så vurderer å benytte sin forkjøpsrett, melder sin interesse ved å sende/levere meldeskjema til megler/HAUBO innen oppsatt frist. Deretter avholdes tildelingsmøte hvor de som har lengst ansiennitet får velge bolig først. Etter tildelingsmøtet med etterarbeid er det førstemann-til-mølla-prinsippet som gjelder for usolgte enheter.

Enhver kjøper plikter før tildelingsmøtet evt. ved senere inngivelse av bindende kjøpetilbud, å avklare finansiering av kjøpet med bank eller tilsvarende institusjon, samt å oppgi kontaktinfo på den som kan bekrefte finansieringen og oversende finansieringsbevis.

### **Informasjon om borettslag som eierform:**

Når du kjøper bolig i et borettslag blir du andelseier i selskapet og får borettslag til boligen. Denne er fritt omsettelig til markedspris, og kan tjene som sikkerhet for evt. private lån på linje med selveierleiligheter. 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. I utgangspunktet er det privatpersoner som kan kjøpe og eie bolig i et borettslag. Vedtektene vil også ha bestemmelser om utleie, forkjøpsrett ved senere salg, og krav til styregodkjennelse av ny andelseier.

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 eiendomsmeistring og omfattes dermed ikke av den sikkerhetsstillelse/ansvarsforsikring som gjelder i eiendomsmeistringens loven.

**Trygghet og sikringsordning:** HAUBO vil være forretningsfører og bistår i prosesser som blant annet budsjettering, regnskap, rådgivning og årsmøte. Borettslag er en velprøvet 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.

Park-Teateret 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 og gunstig finansieringsløsning via IN-ordning:

Ved kjøp av bolig i Park-Teateret 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 for de som ønsker det.

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 10 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 og om ønskelig garasjeplass, samt bestilte tilvalg/ endringer. Selger forbeholder seg retten til uten varsel å kunne endre priser og betingelser for usolgte boliger.

#### **Omkostninger ved kjøp:**

Tinglysning hjemmeloverføring kr 480,-.

Tinglysning pr. pantenotering kr 480,-.

Innmeldingsgebyr HAUBO kr 400,- pr kjøper, deretter kr 250,- pr år (2021)

Andelskapital kr. 5.000 pr. leilighet

Det vil kunne bli endringer i disse satsene.

#### **BETALINGSPLAN, FINANSIERINGSBEVIS**

Kjøpesum (innskudd) med tillegg av omkostninger og evt. avtale om garasjeplass, samt bestilte tilvalg/ endringer, innbetales meglers klientkonto senest 2 dager før avtalt dato for overtakelse.

**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 10 år etter opptak av felleslån vil det i tillegg påløpe avdrag på resterende andel fellesgjeld, om denne da ikke refinansieres for en ny avdragsfri periode.

HAUBO utarbeider ved oppstart budsjett for fellesutgifter for borettslaget, faktisk innhold og beløp vil kunne avvike. Park-Teateret Borettslag overtar deretter ansvaret for budsjettering og -oppfølging.

I budsjettet for fellesutgifter Park-Teateret inntas Altibox grunnpakke TV & internett, bygningsforsikring, renovasjonsavgifter, drift & vedlikehold av bygg, heis og uteområder, snørydding & strøing, renhold & strøm fellesarealer, administrasjon & forretningsførsel, samt finanskostnader andel fellesgjeld. Felles oppvarming, samt stipulert forbruk vann & avløp er inntatt i budsjettet, men vil kunne bli trukket ut og fakturert direkte basert på eget forbruk.

**Formuesverdi:** Andelens formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstilling i forbindelse med første

ligningsoppgjør. Kjøper kan påregne at ligningsverdien ved bruk som primærbolig vil utgjøre ca 30% av markedsverdi iht dagens regler.

**Kjøpers undersøkelsesplikt:** Kjøper plikter å sette seg inn i dette dokumentet fra utbygger, 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. 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 godkjenning av en slik overdragelse, vil kjøper bli belastet et gebyr. Selger forbeholder seg retten til å stille absolutte vilkår for aksept av slik overdragelse.

**Avbestilling:** Dersom forbrukeren avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse, betaler forbrukeren avbestillingsgebyr, jf. buofl. § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 5 % av vederlaget inkludert merverdiavgift, jf. 5.1. Dersom forbrukeren avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med buofl. §§ 52 og 53.

**Energimerking:** Energiklasse minimum iht TEK 17. Selger plikter å besørge energiattest ved ferdigstilling.

#### **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.

#### **Tinglyste servitutter i grunn, andre avtaler:**

Andelen selges fri for pengeheftelser med unntak av borettslagets legalpant i hver andel jfr. borettslagsloven. Fellesgjelden vil hefte i borettslagets eiendom. Kopi av innhentede servitutter kan fås hos megler.

#### **Selgers forbehold/særkilte opplysninger:**

Selger tar følgende forbehold før beslutning om byggestart fattes:

- 10 av 17 andeler i Park-Teateret borettslag er solgt.
- Det foreligger byggelånsfinansiering for hele prosjektet som utbygger finner tilfredsstillende.

- Det foreligger igangsettingstillatelse. Søknad om rammetillatelse er innlevert sommer 2021, forventes å foreligge innværende år.

- Selgers frist til å avklare sine forbehold settes til 01.03.2022.

Selger kan når som helst velge å frafalle forbehold, og beslutte byggestart. Dersom byggestart ikke besluttet ref. over, løses kjøper fra kjøpekontrakten og delbetaling tilbakebetales. Partene har i så tilfelle intet økonomisk ansvar overfor hverandre.

**Estimert fremdriftsplan:** Byggetid er beregnet til 18 måneder med evt. tillegg jfr. Bustadoppføringsloven.

#### **Meglerforetak, ansvarlig megler.**

#### **Verdivurdering:**

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

E-post [post@em-a.no](mailto:post@em-a.no), Telefon 52804300, Hovedkontor i Haraldsgata 117.

Eiendomsmegler MNEF Niels C Hald, E-post [niels@em-a.no](mailto:niels@em-a.no), Mobil 928 06 410.

Eiendomsmegler A tilbyr gratis verdivurdering av din nåværende bolig.

#### **Vedlegg. Informasjon i salgsmateriell:**

Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i alle vedlegg, herunder: Prisliste og salgstegninger, etasjeplaner, vedleggskriv (leveransebeskrivelse, salgsinformasjon, kjøpsbetingelser), meldeskjema med informasjon om ansiennitet, budskjema.

Salgsmateriell er utarbeidet på grunnlag av opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger.

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

Med forbehold om trykkfeil.





**Niels Chr. Hald**  
928 06 410 niels@em-a.no



**Fred Lippens**  
905 59 049 fred@em-a.no