



TILLEGGSSKRIV

1. GENERELT

1.1 Prosjektet

Prosjektet består av 42 frittstående tomter. Alle enheter selges til helårsbruk. Det er ikke boplikt for området. Olav Thon har bebygget to av tomtene med hver sin tomannsbolig. Disse er for utleie.

1.2 Selger

Olav Thon eier området og står som selger. Selve salgsprosessen blir håndtert av boligsalgssavdelingen (Thon Eiendom) i Olav Thon Gruppen.

1.3 Salgsprosess

Et evt. kjøp er underlagt svensk lovgivning. Kontrakt/kjøpebrev er utarbeidet av svensk advokat med forretningsadresse i Sverige – adv. Susanne Ullén i Advokaterna Fredricksson och Ullén AB. Advokaten bistår med opplysninger og formidler kontakt mellom selger og kjøper.

Tomtene selges til faste priser iht. den til enhver tid gjeldende prisliste. Selger står fritt til uten nærmere begrunnelse å akseptere/forkaste enhver kjøpsavtale som blir lagt inn.

Kjøpsavtalen er bindet på det tidspunkt det er kommet til selgers kunnskap og kan da ikke trekkes tilbake.

1.4 Valuta

Kjøpesum, tilknytningsavgift til VA-anlegget, fellesutgifter, leie av båt plass og resterende gebyrer/avgifter er oppgitt i svenske kroner (SEK).

1.5 Diverse

Olav Thon Gruppen forbeholder seg retten til å foreta særskilte restriksjoner for bebyggelse på usolgte tomter. Olav Thon Gruppen forbeholder seg retten til å kunne endre på fordelingen på antall tomter og tomannsboliger.

2. TOMTENE

2.1 Generell informasjon

Tomtene selges som selveiertomter og er fradelt med eget registernummer / fastighetsbeteckning.

Tomtene leveres med strøm, vann og avløp frem til den enkelte tomtegrense.

Tomtene ligger hovedsakelig på leire- og fjellgrunn i både flatt og skrånede terreng.

2.2 Regulering

Tomtene er regulert iht Detaljplan för del av Lervik 1:1 mfl. Vedtatt 22.02.2001.

Selger har lagt frem for kjøper:

- Utdrag av ”fastighetsregister” (grunnbok).
- Detaljplan för del av Lervik 1:1 m fl. (reguleringsplan med -bestemmelser) vedtatt 22.02.2001.
- Preliminär situationsplan 2009-04-24.
- Avstyckning med ärendenr.: 00085067, datert 23.04.2009.
- Avstyckning med ärendenr.: 0104919, datert 26.07.2011.
- Nybyggnadskarta.

Selger har oppfordret kjøper til å sette seg inn i nevnte dokumenter.

2.3 Generelle bestemmelser i Detaljplan

- Maks bygningsareal pr. bolig pr. tomt er 150 kvm inkl. terrasse med tak, dvs. fotavtrykket til boligens yttermål.
- I tillegg kan det bygges uthus på maks. 15 kvm. Denne kan settes på prickmark uten bygglov. Det kreves samtykke fra nabo dersom den plasseres nærmere enn 4.5 meter fra tomtegrensen.
- Terrasse uten tak skal tilpasses terrenget. Kan settes på prickmark uten bygglov.
- Boligen kan føres opp i 1 ½ etasje der hvor takvinkel angir dette.

- Maksimal gesimshøyde er 4.5 meter.
- Takstein skal være i matt rød farge.
- Det skal legges stor vekt på utformingen slik at denne på best mulig måte tilpasses den lokale byggetradisjonen samt til terrenget.
- Om mulig skal bygningene benytte grunnfjellet som varmekilde, solpanel eller andre fornybare energikilder.
- Bygningene skal utformes med tanke på kompostering og kildesortering.
- Innenfor områder med høy radoninnhold skal bebyggelsen gjøres radonsikker.
- Hver enkelt huseier er pliktig til å bygge bolig med helårs standard.

2.4 Felt 1

Tomt 1:10, 1:11, 1:12, 1:13, 1:14, 1:28, 1:29, 1:30.

Tak skal utformes som sadeltak med minste takvinkel på 27 grader og største takvinkel på 35 grader.

Fasader skal være i tre og males i lyse farger. I kjelleretasjer / underetasjer kan det benyttes puss / stein.

2.5 Felt 2

Tomt 1:8, 1:15, 1:16, 1:17, 1:19, 1:20, 1:21, 1:22, 1:23, 1:24, 1:25, 1:26, 1:27, fra tomt 1:31 til tomt 1:48.

Tak skal utformes som sadeltak med minste takvinkel på 22 grader og største takvinkel på 35 grader.

Fasader skal være i tre og males i farger tilpasset landskapet.

Avtaleservituttene er en privatrettslig bindende avtale mellom kjøper og selger, og ved et evt. videresalg til tredjeperson. Servituttene er tinglyst på respektive tomter. Servituttene inngås for å ivareta utsikten til bakenforliggende tomter / hytter.

2.6 Avtaleservitutt tomt 1:12 og 1:14

Boligen oppføres i 1 (en) etasje med maksimal høyde før takkonstruksjon 2,5m. Tak skal ut over dette bygge maksimalt 1,8m i høyden (dvs. maksimal høyeste punkt på tak 4,3m over innvendig gulv). Boligen skal ikke plasseres slik i terrenget at høyden fra terreng til nivå på innvendig gulv overstiger i gjennomsnitt 1,0 meter (målt fra gjennomsnittlig planert terreng).

2.7 Avtaleservitutt tomt 1:13

Boligen oppføres i 1 (en) etasje. Maksimal mønehøyde settes til 4,0m over gjennomsnittlig høyde på veien over hyttens lengde. Takvinkel kan være maksimalt 27 grader. For mindre tak skal ikke møne overstige møne på hovedtak. I fremkant av hytte reetableres eksisterende steingjerde (høyde ca. 0,5-1,0m). Terrenget videre mot hytten kan fylles mot dette steingjerdet og ha en helning opp mot hytten som naturlig faller inn i omgivelsene. Der terrasse velges å legges høyere enn nivå etablert av terreng skal denne bygges opp med slanke konstruksjoner (søyler/bjelker). Hytten bygges med normal etasjehøyde opp til 2,5m i plan 1 og takvinkel på hovedtak ikke større enn 27 grader. For mindre tak skal ikke møne overstige møne på hovedtak.

2.8 Avtaleservitutt tomt 1:19

Bebyggelsen kan føres opp med takvinkel på maks 27 grader, hvor tak skal utformes som sadeltak.

Maksimal gesimshøyde skal være 3 meter målt fra 30 cm over eksisterende vei, målepunkt i vei fra midt på tomten.

Gesimshøyden kan forhøyes ved at bebyggelsen legges tilsvarende lavere i terrenget.

2.9 Avtaleservitutt tomt 1:20

Boligen oppføres i 1 (en) etasje, hvor tak skal utformes som sadeltak med takvinkel på 22 grader.

Maksimal gesimshøyde skal i gjennomsnitt være 3.5 meter (målt fra gjennomsnittlig planert terreng til brytningspunktet mellom ytre veggliv og ytre takflate).

2.10 Avtaleservitutt tomt 1:23 og 1:24

Boligen oppføres med maks mønehøyde på 6.5 meter gitt ut fra FG (ferdig gulv) på kotehøyde 12.5.

2.11 VA-anlegget

Tilknytningsavgiften er kr. 130.000,- (sek). Tilknytningsavgiften forfaller til betaling ved oppstart bruk av eiendommen, dog senest 1 – ett – år etter inngåelse av kjøpekontrakt.

VA-anlegget er privat og det betjener Lervik, Nordby og tilliggende områder. Det eies / driftes av Orvelin Shopping Center AB som har ansvaret for anlegget frem til og med pumpehus. Samfällighetsföreningen for utbyggingsområdet Lervik bærer ansvaret fra og med pumpehuset og ut til hver enkelt tomt.

Det er tvungen tilknytning til anlegget og samtlige må installere vannmåler. Det vil for vann og avløp tilfalle en årlig avgift basert på tildels en fast avgift og en avgift basert på forbruk. Fakturering skjer fra Orvelin Shopping Center AB iht kommunale satser i Halden kommune (vann) og Strømstad kommune (avløp).

2.12 Strøm

Det betales tilknytningsavgift basert på hvor stor strømkraft som ønskes og hvordan området ser ut der strømmen skal tilkobles. Eksakt pris ved henvendelse til Fortum Distribusjon AB. Ta kontakt for avtale om tilknytning og kraftpriser på telefon: +46 278 276 96/ www.fortum.se.

3. OMRÅDET

3.1 Veinett

Veinettet er opparbeidet frem til den enkelte tomtegrense. Veiene er pr. i dag ferdig opparbeidet dels som grusveier og dels asfalterte med belysning.

3.2 Parkering

2 stk. felles parkeringsplasser, hvorav 1 stk. ved innkjøringen til området ved återvinningshus (felles søppelhus) og båtskyling, samt 1 stk. inne på området. Plassene er forbeholdt som gjesteparkeringsplasser og privat parkering er henvist til hver enkelt tomt / hus.

3.3 Samfällighetsförening (velforening). Fellesutgifter

Det er opprettet en Samfällighetsförening for området. Dette for å ivareta felles interesser. Herunder ligger bl.a. vann- og avløpsanlegg innenfor området, veier (strøm til felles belysning, måking, strøing), søppel, felles parkeringsanlegg, felles rekreasjonsområder. Det er pliktig medlemskap i föreningen.

Årlige fellesutgifter betales a konto, pt. SEK kr. 1.825,-/år for obebyggda tomt, og kr. 3.025,-/år for bebygd tomt, med avregning ved årsslutt.

3.4 Båtplasser / bryggeanlegg

Olav Thon har etablert et nytt bryggeanlegg på området. Det vil for tomtekjøpere tilbys leie av båtplass så lenge det er ledige plasser. Det legges opp til båtplasser på ca. 285 cm. Leiepris for en standard plass er kr. 7.370,- (sek) pr. år for 2019. Det er mulighet for å øke bredden ved behov, dersom det er ledig plass. Leieprisen vil da øke tilsvarende. Det inngås egen leiekontrakt knyttet til båtplassen. Kontrakten forlenges automatisk – hvis den ikke sies opp.

Anlegget vil ha ordinær sesong fra 1. april til 30. september.

Anlegget eies av Olav Thon.

4. VIKTIG INFORMASJON

4.1 Köpbrev

Selger forplikter seg til å fremskaffe köpbrev for tomten og andre handlinger som er nødvendig for at kjøper skal få lagfart (hjemmel/eierskap) til tomten.

4.2 Lagfart

Det skal søkes om lagfart senest 3 – tre – måneder etter overtagelse av eiendommen. Gebyr for lagfart og eventuell innteckning betales av kjøper. Det er kjøpers ansvar å søke lagfart.

4.3 Bygglov

Representant for VårsåsVillan hjelper kjøper med å søke byggetillatelse på tomten (bygglov), og tilrettelegger alle dokumenter for kjøper.

Gebyr for bygglov betales av kjøper. I Strömstad kommune er dette p.t. ca. kr. 17.000,- (sek), dog avhenger dette av størrelsen på boligen.

4.4 Diverse

Tomtene ligger i et område som skal bygges ut i ulike etapper. Det må derfor påregnes byggeaktivitet etter overtagelse av tomten / innflytting.

4.5 Kostnader

- Tilknytningsavgifter for vann og avløp kr. 130.000,- (sek).
- Lagfartstavgift for privatpersoner 1.5% av köpskilling / värdeintyg / taxeringsvärde (utgå från det högsta av värdet) samt expeditionsavgift kr. 825,- (sek).
- Innteckningsavgift (lån) 2% av pantebrevets pålydende samt expeditionsavgift kr. 375,- (sek).

- Bygglov (avhenger av størrelse) ca. kr. 17.000,- (sek).
- Ström. Kostnaden estimeres i størrelsesorden ca. kr. 20.000:- (sek) for tilknytning til midlertidig anlegg og ca. kr. 2.500,- (sek) for å føre det over til permanent anlegg.
- Anslutningsavgift EL (Ellevio) ca. kr. 30.000,- (sek).
- Fastighetsskatt / kommunal fastighetsskatt.

4.6 Information – köp av fast egendom i Sverige

Köpekontrakt

För köp av fastighet i Sverige krävs skriftlig handling – köpekontrakt – köpebrev.

Denna skall ange pris, överlåtelseförklaring samt parter och tillträdesdag.

För att bli registrerad som ägare av fast egendom i Sverige lämnar man in ansökan om lagfart – förutom original av köpebrev skall bifogas kopia av detta i två exemplar, samt om säljaren är fysisk person, personbevis för denne som visar civilstånd och krävs att make/maka undertecknat avtal eller att där finns fullmakt som är bevittnad för någon som har rätt att överlåta fastigheten.

Ansökan för köp i Strömstad lämnas in till: Lantmäterimyndigheten, Inskrivningsenheten i Uddevalla, S-451 82 UDDEVALLA.

Lagfart skall sökas senast inom 3 månader från det att köpet fullbordades.

Lagfartsavgift (stämelskatt) är fn 1,5 % för privatpersoner och 3 % för juridiska personer.

Lån med fast egendom som säkerhet

Behöver man låna pengar kan man i Sverige innteckna fastigheten och med hjälp av sådan innteckning får långivaren säkerhet

i fastigheten som kallas pantbrev – även här finns det en viss kostnad för detta som nu är 2 % - ansökan om detta handläggs av Lantmäterimyndigheten deras inskrivningsenhet i Uddevalla.

Bygglov

För att få bygga på tomt krävs alltid bygglov – även vissa förändringar av byggnaden kräver bygglov exvis kan ny färgsättning kräva bygglov samt tillbyggnad/ombyggnad som förändrar exteriören.

Tillståndsgivare för att bygga hus i Strömstads kommun är kommunens plan och byggavdelning. Varje kommun brukar ha en bygglovsavgift som kan variera och i Strömstad fn är det c:a 17 000 sek, men varierar beroende av storlek på hus.

Bygganmälan

När du fått bygglov skall du lämna in en bygganmälan. Bygganmälan skall inlämnas senast tre veckor före planerad byggstart.

Kommunal fastighetsavgift; Fastighets skatt

Alla bostäder i Sverige får kommunal fastighetsavgift.

Fastighetsskatt (Fastighetsavgift) för obebyggd tomt 1 % av taxeringsvärdet (som bestäms av Skatteverket).

När väl huset är byggt (färdigt) och även nytt taxeringsvärde är åsatt så framgår även värdeår av detta besked man skall anmäla till skatteverket genom en deklaration när huset är klart - sedan 15 år utan avgift och sedan full fastighetsavgift som beräknas på det taxeringsvärde som skatten åsatt då.

Observera att skatteregler regelbundet kan omprövas och ändras så är ni osäkra kontakta Skatteverket +46 (0)771 - 567 567.

**OBSERVERA ATT DETTA ÄR ETT KORT
INFORMATIONSBLAD OCH EJ
FULLSTÄNDIGT KAN ÅTERGE ALL**

**RELEVANT INFORMATION, OCH ATT DET
ÄR AV VIKT ATT KÖPARE NOGA
UNDERSÖKER SÅVÄL FASTIGHET SOM
REGLER OMRING FASTIGHETSKÖP
INNAN KÖP SKER.**

Oslo, November 2018