

## **LERVIK – TILLEGGSKRIV PR. MARS 2011**

1. Generelt
  - 1.1 Prosjektet
  - 1.2 Selger
  - 1.3 Salgsprosess
  - 1.4 Valuta
  - 1.5 Diverse
  
2. Tomtene
  - 2.1 Generelle informasjon
  - 2.2 Regulering
  - 2.3 Generelle bestemmelser
  - 2.4 Felt F1
  - 2.5 Felt F2
  - 2.6 Avtaleservitutt tomt 1:12 og 1:14
  - 2.7 Avtaleservitutt tomt 1:19
  - 2.8 Avtaleservitutt tomt 1:13 og 1:20
  - 2.9 Avtaleservitutt tomt 1:23 og 1:24
  - 2.10 VA-anlegg
  - 2.11 Strøm
  
3. Området
  - 3.1 Veinett
  - 3.2 Parkering
  - 3.3 Samfällighetsförening
  - 3.4 Bryggeanlegg
  
4. Viktig informasjon
  - 4.1 Kommunal forkjøpsrett
  - 4.2 Köpbrev og värdeintyg
  - 4.3 Lagfart
  - 4.4 Bygglov
  - 4.5 Diverse
  - 4.6 Kostnader

## **1. GENERELT**

### **1.1 Prosjektet**

Prosjektet består av 21 frittstående tomter og 21 stk prosjekterte, nøkkelferdige tomannsboliger ( 42 enheter). Alle enheter selges til helårsbruk. Det er ikke boplikt for området.

### **1.2 Selger**

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

### **1.3 Salgsprosess**

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

Tomtene selges gjennom budgivning iht norske budregler fra NEF (se budskjema). Selger står fritt til uten nærmere begrunnelse å akseptere / forkaste ethvert bud som blir lagt inn.

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

### **1.4 Valuta**

Salgssum og tilknytningsavgift til VA-anlegget er oppgitt i norske kroner (NOK). 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.

## **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.
- 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 en 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 helårsstandard.

#### **2.4 Felt 1**

Tomt 1:10, 1:11, 1:12, 1:13, 1:14:

- 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:

- 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 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°. For mindre tak skal ikke møne overstige møne på hovedtak. Denne servitutt er ikke endelig, men under utarbeidelse.

## **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 yttre vegglinje og yttre 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. 100.000,- (nok).

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/parhus. 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 du ønsker 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](http://www.fortum.se).

# **3. OMRÅDET**

## **3.1 Veinett**

Veinett er opparbeidet frem til den enkelte tomtegrense. Veiene er pr i dag i all hovedsak opparbeidet som grusveier med belysning. Selger sørger for asfaltering av hovedveier etter at anleggstrafikken er på et minimum. Selger avgjør her tidspunkt.

## **3.2 Parkering**

2 stk felles parkeringsplasser, hvorav 1 stk ved innkjøringen til området med återvinningshus og båtskyling og 1 stk inne på området.

Plassene er forbeholdt som gjesteparkeringsplasser og privat parkering er henvist til hver enkelt tomt / hus.

### **3.3 Samfällighetsförening (velforening)**

Det opprettes en Samfällighetsförening for området. Dette for å ivareta felles områder. Herunder ligger vann- og avløpsanlegg innenfor området, veier, felles parkeringsanlegg, felles rekreasjonsområder.

Foreningen er under stiftelse. Kjøper gir fullmakt til selger (eller hans stedfortreder) å inngå avtale om etablering av Samfällighetsförening sammen med Lantmäterimyndigheten. Det blir pliktig medlemskap i föreningen.

Det er planlagt å etablere en egen Samfällighetsförening for bryggeanlegget. Dersom det viser seg hensiktsmessig, forbeholder selger seg muligheten til at bryggeanlegget inngår i Samfällighetsförening for området.

### **3.4 Bryggaanlegg**

Olav Thon har fått godkjennelse for etablering av et bryggeanlegg og det vil for beboere i området kunne tilbys kjøp / leie av båt plass. Utbyggingen av anlegget vil foregå etappevis med planlagt oppstart sommer 2011.

## **4. VIKTIG INFORMASJON**

### **4.1 Köpbrev og värdeintyg**

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. Kostnader til värdeintyg for tomten betales av kjøper.

### **4.2 Lagfart**

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

### **4.3 Bygglov**

Kjøper må selv søke om bygglov (byggetillatelse) på tomten.

Se hjemmesiden til Strømstad kommunen for ytterligere informasjon om byggesaksbehandlingen evt. ta kontakt med Byggnadsingenjör Angela Svensson i Strømstad kommune +46 526 196 90.

Kjøper oppfordres til selv å undersøke prosessen rundt byggesaksbehandling.

Gebyr for bygglov betales av kjøper. I Strømstad kommune er dette p.t. kr. 17.000,- (sek), men dette avhenger også 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. 100.000,- (nok).
- Värdeintyg ca kr.3.000,- (sek).
- Lagfartstavgift för privatpersoner 1.5% av köpskilling / värdeintyg / taxeringsvärde (utgå från det högsta av värdet) samt expeditionsavgift kr. 825,- (sek).

- Inteckningsavgift (lån) 2% av pantebrevets pålydende samt expeditionsavgift kr. 375,- (sek).
- Bygglov (avhenger av størrelse) ca. kr. 17.000,- (sek).
- Strøm. 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.
- Fastighetsskatt / kommunal fastighetsskatt.