

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



BULLAREBYGDEN

Tingvalls eko 1

Ekologisk kursgård med 16 rum för uthyrning och stora ytor för odling och ställplatser.

Konstruerad av helt ekologisk och förnyelsebara material. Vindkraftverk och solceller genererar energin.

AREAL: 4,65 HA

Ekologisk anläggning i naturskön omgivning

På en vacker höjd omsluten av naturens skönhet, ligger denna unika byggnad, en plats där hållbarhet och ekologi är i fokus. Anläggningen är ett projekt av Göteborgs och Bohusläns Hushållningssällskap i samarbete med Chalmers tekniska högskola. Ett mästerverk byggt genomgående ekologiskt av miljövänliga och förnyelsebara material. Trä är det genomgående materialet och en stor del av som ger den varma och rofyllda känsla som denna byggnad ger.

Idag fungerar anläggningen som ett aktivitetscenter samt bed & breakfast, perfekt för dem som vill uppleva både platsen och byggnadens unika charm. Entréplan välkomnar besökande via en reception med lounge del och kamin. Från receptionen siktas omgående matsalen med öppen spis och dess stora fönsterpartier mot altanen med en utbredd vy av harmonisk skog. Ett fullutrustat professionellt kök skapar alla möjligheter att servera besökare med goda måltider. Två större salar med slående takhöjd finns för servering, konferens eller bara för att samlas och njuta av omgivningen från stora fönsterpartier. Här finns plats för både stora och små sällskap med 16 individuella rum och hela 36 sängplatser. Anläggningen består av tre huskroppar, sammanlänkade av större samlingsrum. På övre plan finns i varje huskropp tre sovrum med gemensamt vardagsrum och badrum. Varje övre del har egen entré utifrån och inifrån och kan därmed användas som individuella lägenheter.

Byggt genomgående ekologiskt av miljövänliga och förnyelsebara material.

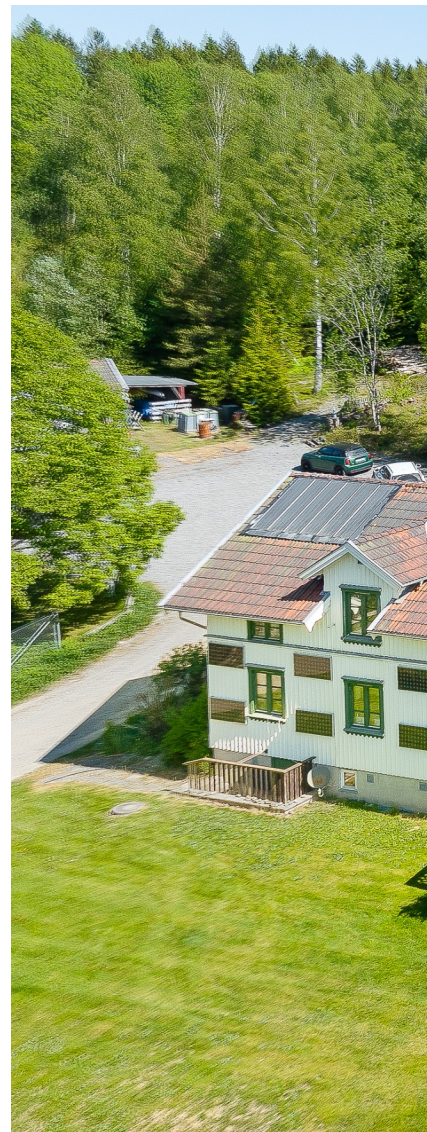




Under huset finner du en källare med förvaring och tre "multrum" med tankar för avloppssystemet, ett system med god hygienisk komfort och möjligheten att cirkulera näringen till odlingarna. Här finns även bergvärmepumpen som tillsammans med solfångare och en vedeldad spis i köket genererar varmvatten. Här finns även goda förvaringsmöjligheter och en del med sandgolv, vilket är en del av ventilationen och bidrar till en lämplig fukthalt i byggnaden. Utmärkt rum för förvaring av saft, sylt, eller varför inte vin eller öl?

På tomtens högsta punkt står tre vindkraftverk. Tillsammans med solceller på byggnaderna och tomten samt batteripaket, försörjer de husen med hållbar energi. Två stora växthus och öppna ytor på den nedre delen av tomten erbjuder gott om utrymme för odling. Sammankopplade dammar i olika nivåer renar gråvattnet från huset och utgör ett mycket välfungerande system. Vid huset finns gott om parkering för besökare. Vid växthuset finns även ställplats för flera husbilar samt tömningsstation.

Drömmer du om att driva en cirkulär och ekologisk verksamhet? Vill du kanske skapa ditt egna kretslopp tillsammans med familjen eller andra likasinnade? Här finns plats för flera familjer att bo och verka i harmoni med naturen. Ta chansen att bli en del av denna unika möjlighet – en plats där hållbarhet och gemenskap går hand i hand.

























AVSTÄNGNING
GAS LEDNING

ZANUSSI

KÖK





Odling och ställplatser

30-tal ställplatser för husbil och tillhörande serviceanläggning är belägna vid infarten till fastigheten.

Två generösa växthus och ytterligare odlingsland utanför invid växthusen.

Intilliggande mark erbjuder dessutom möjligheter för ytterligare odling och/eller djurhållning.







Tingvalls Ekologiska

ADRESS:	Tingvalls eko 1
KOMMUN:	Tanum
OMRÅDE:	Bullarebygden
AREAL:	4,65 ha
FASTIGHETSBETECKNING:	Tingvall 2:3
TAXERINGSVÄRDE:	Totalt: 796 000 kr
TAXERINGSKOD:	322 - Hyreshusenhet, hotell eller restaurangbyggnad
PANTBREV:	Totalt 5 000 000 kr
V/A:	Torrt toalettsystem med urinseparering. Tre Mullis multtrum om 1,5 kbm/vardera samt tre urintankar om 4,5 kbm vardera. Gråvatten renas i ett öppet reningsdammsystem.
UPPLÅTELSEFORM:	Friköpt
DRIFTSKOSTNADER:	95 587 kr/år. I angiven driftkostnad ingår försäkring ink ansvarsförsäkring 32 863 kr, Renhållning 2724 kr, El beräknat på snittpris på 2 kr/kWh och en förbrukning av 30 000 kWh.
EL-PRODUKTION & LAGRING	Produktion ca 2000 kWh/år. Ett batteripaket per hus finns.
SERVITUT:	Förmån: Officialservitut Väg, 1435-230.1
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse
NUVARANDE ÄGARE:	Tingvall Fastighetsförvaltning AB

Huvudbyggnad

BYGGNADSTYP:	1,5- plans med källare.
BYGGÅR:	hus 1 och 2 1996. Hus 3 år 2000.
STORLEK:	589 kvm Taxeringsinformation.
ANTAL RUM:	22
GRUNDLÄGGNING:	Krypgrund och källare
GRUNDMUR:	Lecablock
STOMME:	Trä
BJÄLKLAG:	Trä
FASAD:	Träpanel av lärk och furu
FÖNSTER:	3-glas
YTTERTAK:	Tegelpannor
UPPVÄRMNING:	Bergvärme och pelletskaminer.
VENTILATION:	Mekanisk frånluft.
RENOVERINGAR:	2026 Behandling mot mossor på tak. 2020 Pelletskaamin i konferens. 2018 Ny bergvärmepump 2010 Altan 2015 Målning exteriört
TV/INTERNET:	Fiberanslutning
BESIKTAD:	Nej.







Planbestämmelser

PLANBESTÄMMELSER:

BESKRIVNING:

Områdesbestämmelser (1995-09-26)

Området skall bevaras för framtida demonstrations- och utbildningsanläggning för ekologi och kretsloppsteknik.

Boende får förekomma i anslutning till utbildningsverksamheten.

Mark som ej tas i anspråk för denna verksamhet skall förbli naturmark.

UTFORMNING:

Fasader skall utgöras av träpanel eller andra naturmaterial. Bostäder och byggnader skall förbredas för källsortering av avfall och kompostering. Innan byggnader uppföres skall markstabiliteten säkerställas. Vid förekomst av markstrålning som kan ge upphov till förhöjda radonhalter i bostäder och verksamhetslokaler, skall grundläggning utföras radonsäkert.

Bygglov krävs för samtliga byggnader med undantag för ekonomibyggnader och lokaler med en byggnadsarea understigande 100 kvm.

Bygglov krävs för samtliga anläggningar och byggnader med en höjd överstigande 5 meter.

ADMINISTRATIVA

BESTÄMMELSER:



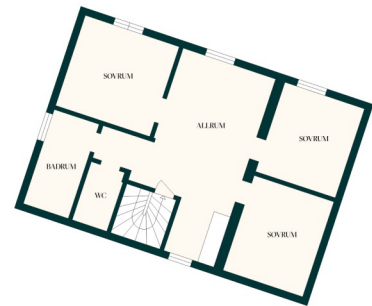
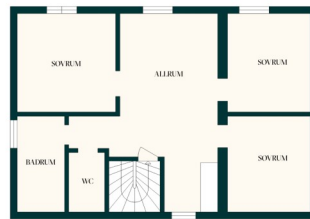
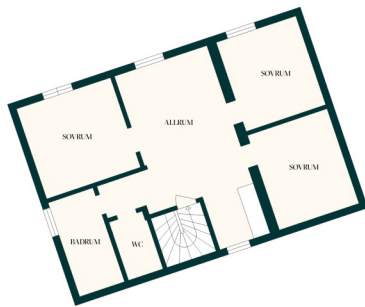
ENTRÉPLAN



Planritning

Med reservation för avvikelser

ÖVRE PLAN



Planritning

Med reservation för avvikelser



Fastighetskarta

Med reservation för avvikelser

TANUM TINGVALL 2:3





OMRÅDE

Bullarebygden

Ett naturskönt område i norra Bohuslän, nära gränsen till Norge. Det är känt för sin vackra natur med Bullaresjön i centrum, omgiven av skogar, berg och små byar. Området är populärt för friluftsliv som fiske, paddling, vandring och cykling. Här möts lugn landsbygd samtidigt med närhet till Västkustens charmigaste samhällen.



William Wirtberg

REG. FASTIGHETSMÄKLARE | AFFÄRSUTVECKARE

070-617 51 72
william.wirtberg@rc.se



Stina Behrman

REG. FASTIGHETSMÄKLARE

070-617 00 56
stina.behrman@rc.se



Allmän och viktig information

Residence Christie's Real Estate förmedlar en stor variation av objekt med olika typer av exponering mot marknaden. Mäklarens roll är att tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed.

MÄKLARENS UPPDRAG

Ansvarig för förmedlingen av bostaden är fastighetsmäklaren som har förmedlingsuppdraget från säljaren. En fastighetsmäklare förmedlar yrkesmässigt fastigheter och bostadsrätter och ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen, med en så kallad fullständig registrering. Bland kraven för att vara mäklare finns en skyldighet att ha en ansvarsförsäkring. Samtliga mäklare som arbetar på Residence Christie's Real Estate är medlemmar i en branschorganisation och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av.

ACCEPTERAT PRIS, BUDSTART, BUDGIVNING OCH KONTRAKT

Alla bud, även bud under angiven nivå för budstart, mottas av mäklaren och framförs till säljaren. Bud under nivån för budstart brukar dock inte publiceras på webbplatsen för Residence Christie's Real Estate. Mäklaren upprättar en förteckning över budgivningen med tidpunkt för när budet lämnades, budgivarnas namn och kontaktuppgifter (adress, telefonnummer eller e-postadress) samt uppgift om eventuella villkor, t.ex. besiktning. Lämnas bud genom ombud är det tillräckligt att anteckna ombudets namn.

Mäklarna hos Residence Christie's Real Estate tillämpar öppen budgivning, om inte säljaren önskar att mäklaren frångår detta. Som deltagare i budgivningen accepterar varje budgivare att namn, telefonnummer och information om de bud som inkommer lämnas till säljaren och köparen. För samtliga bostäder som förmedlas av mäklare hos Residence Christie's Real Estate gäller att säljaren har fri prövningsrätt. Det innebär att bostaden marknadsförs eftersom säljaren har en intention att sälja den. Det är fortfarande säljaren som bestämmer om och till vem bostaden säljs, när och till vilket pris. Det innebär även att säljaren inte behöver sälja till den som lägger det högsta budet. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som presenterats i marknadsföringen. Bostadsaffären är inte klar innan skriftliga kontrakt är undertecknade. Fram till kontraktet skrivs på kan bud inkomma och mäklarens skyldighet är då att framföra dessa till säljaren. Detta kan medföra att säljaren väljer att anta eller att förkasta ett bud.

Vi rekommenderar därför köpare och säljare att skriva kontrakt så snart som möjligt efter det att parterna kommit överens om en prisnivå. Då undviks den osäkerhet som uppstår innan kontrakten är påskrivna och bindande avtal har ingåtts.

ÄGARANDELAR OM DET ÄR FLERA KÖPARE

Mäklaren har inte kunskap om vilken ägarfördelning som av skattemässiga eller andra orsaker är optimal för köparen. Om ni är flera köpare till en bostad är det därför viktigt att fundera över vilka ägarandelar ni vill ha, och informera mäklaren om det redan i god tid innan kontrakt undertecknas.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnads-kalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för att få hjälp med detta.

PLANRITNING

Planritningen är ej skalenlig. Avvikelse kan förekomma.

BOAREA

Uppgiften om boarean kommer från säljaren eller annan tillgänglig information. Uppgiften kan avvika från den verkliga boarean beroende på att standarden för hur man mäter en bostads storlek har varierat över tid. Varken den enskilde mäklare som ansvarar för förmedlingen av bostaden, eller Residence Christie's Real Estate, genomför någon uppmätning av boarean och garanterar därför inte att uppgiften stämmer. Köparen uppmanas att kontrollera boarean före köp, som ett led i undersökningsplikten.

KOMMUNAL AVGIFT

Den kommunala avgiften för hela kalenderåret betalas av den som är registrerad ägare till fastigheten vid årets ingång. Därför kommer köparen att erlägga ersättning till säljaren för de dagar under innevarande kalenderår då fastigheten ägs av köparen. Detta sker på tillträdesdagen.

PANTBREV OCH LAGFART

Lagfartsavgift för privatperson (stämpelskatt) är 1,5 % av köpeskillingen plus en expeditionsavgift. Avgift för uttagande av nya pantbrev är 2% av pantbrevets belopp plus en expeditionsavgift. Kostnaderna betalas av köparen.

ENERGIDEKLARATION

Enligt lag (2006:985) om energideklaration har den som äger ett småhus som är en permanentbostad, en skyldighet att se till att det finns en så kallad energideklaration för byggnaden då den säljs. Energi-deklarationen får inte vara äldre än tio år. Energideklaration ska visas upp för spekulanter och överlämnas till den nya ägaren av byggnaden efter försäljning. Om den som säljer en byggnad, trots köparens begäran, underlåter att upprätta en energideklaration får köparen, senast 6 månader efter sitt tillträde till byggnaden, låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad.

KÖPARENS OCH SÄLJARENS ANSVAR FÖR FASTIGHETENS SKICK - UTGÅNGSPUNKT FÖR ANSVARFÖRDELNINGEN

Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Fastigheten förvärfvas i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen. Köparen har före köpet en långtgående undersökningsplikt (se vidare nedan). För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med p.g.a. fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, d.v.s. sådana fel i fastigheten som köparen inte kunnat upptäcka, oavsett om säljaren själv känt till felen eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i tio år. Med dolda fel avses normalt fel som varken köpare eller säljare upptäckte före köpet, borde ha upptäckt eller borde ha misstänkt med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Säljaren och ansvarig fastighetsmäklare uppmanar härmed köparen att fullgöra sin undersökningsplikt i enighet med Jordabalken 4:19. Undersökningsplikten innebär att köparen måste undersöka en bostad efter fel och brister innan denne köper den. Om köparen inte gör det och i efterhand hittar fel i bostaden som borde ha uppmärksammats innan köpet, kan som utgångspunkt köparen inte få ersättning från säljaren. Det framgår av Jordabalken att en noggrann undersökning av en fastighet kräver mycket av köparen. Därför kan det vara bra att anlita en besiktningsman som ser över fastigheten och gör en så kallad överlåtelsebesiktning. En undersökning av fastigheten bör ske i nära anslutning till kontraktsskrivningen. Om undersökningen inte görs före kontraktsskrivningen kan mäklaren föreslå en s.k. besiktningsklausul. Mäklaren utför ingen besiktning av fastigheten och har ingen skyldighet att undersöka bostaden närmare. Mäklaren har inte något ansvar för att en köpare verkligen fullgör sin undersökningsplikt. Uppgifterna i objektsbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras vidare av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta. En undersökning av fastigheten ska omfatta alla dess delar och funktioner. Köparen bör även inspektera vindsutrymmen, krypgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstensstock. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller att fastigheten överhuvudtaget är i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Köparen ska dock inte behöva undersöka sådana delar av fastigheten

som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna. Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha "förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning. Köparen bör därför anpassa sin undersökning till detta. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen beakta att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder t.o.m. kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller i vart fall renovering.

ANLITANDE AV BESIKTNINGSMAN

Jordabalken utgår från att köparen själv ska kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. De flesta köpare väljer dock att anlita s.k. besiktningsman eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv har undersökt fastigheten och då upptäckt symptom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits tidigare ska köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det därför viktigt att vara observant på vilken omfattningen beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom vatten och avlopp, elinstallationer, rökångar m.m. varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning. Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, d.v.s. innan köpekontrakt undertecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastigheten senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få åberopa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen eller begära att köpet i dess helhet ska återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas

besiktningssklausul och är numera vanligt förekommande. Tas ett sådant villkor in är det viktigt att båda parter sätter sig in i vad som krävs för att köparen ska kunna återropa villkoret och också noga beaktar de tidsgränser som anges i villkoret. Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter undersöka fastigheten med hjälp av en besiktningsman, ofta för att tjäna som underlag för en säljaransvarsförsäkring (se nedan). I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, så kallad köpargenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då beaktar att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar.

SÄLJARENS UPPLYSNINGSSKYLDIGHET

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga att säljaren har en upplysningsskyldighet. Om säljarens förtigande innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att återropa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Säljaren får inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande. Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningsskyldighet i så måtto att denne kan bli skadeståndsskyldig om det framkommer att säljaren känt till eller borde ha känt till felet men inte upplyst köparen om saken. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse. Det är således i säljarens eget intresse att upplysa köparen om de fel eller symptom som finns eller misstänks finnas. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte återopas av köparen. Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande bostadens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas inte som utfästelser.

AVTALSFRIHET

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, varför man kan avtala om annan ansvarsfördelning. Ovanstående information redovisar kortfattat den ansvarsfördelning som Jordabalken föreskriver och som gäller om inte annan ansvarsfördelning särskilt avtalats.

BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Personuppgifter behandlas enligt Residence Christie's Real Estates personuppgiftspolicy. Läs mer på <https://www.rc.se/integritetspolicy/> Vid undertecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker köpare och säljare till att Residence Christie's Real Estate får behandla information om slutpris, adress och bildmaterial på den aktuella bostaden som används i olika typer av marknadsföring. Köpare och säljare av bostaden godkänner publicering av slutpriset på Hemnet.

VÅRA TILLÄGGSTJÄNSTER

Residence Christie's Real Estate erbjuder produkter och tjänster från utvalda samarbetspartners. Nedan redovisar vi våra tilläggstjänster och eventuella ersättningar som kan erhållas vid förmedling av dem.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklarforetaget erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt upp till 30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

A photograph of a modern architectural terrace. In the foreground, there is a large, rectangular, shallow pool of water. To the left, a paved terrace area features several potted plants. The background shows a lush green lawn, a line of trees, and a calm body of water (likely a lake or bay) with distant mountains under a soft, hazy sky. The overall mood is serene and sophisticated.

Hem för dig som
förväntar dig mer

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

