

2018-06-19

NÄR EN DÖRR STÄNGS, ÖPPNAS EN NY

Mitt hem är min borg säger någon. Någon annan tycker att mitt hem är där jag lägger min hatt. Det finns olika sätt att se på sitt hem, vissa har aldrig flyttat, andra flyttar runt för jämnan och på något ställe trivs en mer och på något annat mindre. Det är olika.

Ni som nu läser detta är förmodligen en av dem som hamnat i en speciell situation på grund av orsaker som ni själva inte råder över. Det är olyckligt att ni tvingas bryta upp från era hem och det är omöjligt att förstå hur det känns för varje individ. Någon ser det som en nystart och någon annan som att rullgardinen dragits ned fullständigt. Det är olika.

Från Bolidens sida kan vi bara beklaga om än vi är ansvariga för det som sker i och med gruvans utbyggnad. Vi måste hela tiden arbeta för att utveckla verksamheten. Om vi inte gör det skulle det såklart missgynna företaget men även påverka samhället och alla de som på olika sätt har sin försörjning genom oss, det skulle innebära tragedier för många familjer samtidigt som andra kanske jublar. Det är olika.

När vi nu trots allt står i den här situationen är vårt mål att komma överens med var och en av er på ett sätt så att alla i slutänden kommer att känna sig nöjda. Vi ska samtidigt behandla alla så rättvist vi kan. Hur processen som ligger framför er kommer att se ut beror mycket på er situation. Erat nuvarande boende samt era behov och förutsättningar bidrar till de önskemål och den inställning som ni har till framtiden. Vi kommer att göra det vi kan för att processen ska bli smidig och kort istället för krånglig och lång. Men det är också upp till er. Vissa ser en dörr som stängs där andra ser en ny som öppnas. Det är olika.

Boliden har med anledning av detta tagit fram två alternativ för permanentboende villaägare i områdena Sakajärvi, Liikavaara och Laurajärvi:

- **Sälja huset till Boliden**
Boliden köper er nuvarande fastighet och ni löser själva ert framtida boende.
- **Fastighetsreglering, byte till ett nytt eller ett befintligt boende**
Ni byter ert nuvarande hus mot ett nytt hus som uppförs av Boliden eller mot ett befintligt hus som parterna överenskommer om.

Boliden kommer att följa er under resans gång och detta dokument innehåller svar på en hel del av de frågor som kommer upp på vägen. De frågor som inte finns besvarade här på webben kommer vi att hjälpa er med personligen.

2018-06-19

FASTIGHETENS FÖRVÄRVSPROCESS

Resan mot en ny framtid på en ny plats har börjat och varje fastighetsägare inleder med att träffa Bolidens representanter. Från Bolidens sida är det viktigt att få ta del av de behov och önskemål som respektive fastighetsägare har för att därefter kunna lämna rätt typ av erbjudande. Innan Boliden kan lämna ett erbjudande behövs dock en värdering genomföras vilken Boliden beställer av en opartisk konsult. Värderingsinstitutet utför dessa i nuläget och värderar fastigheten som om den låg i omedelbar närhet till Gällivare. När värderingen är utförd får fastighetsägaren och Boliden värderingsutlåtandet och detta stäms av under ett möte. Mer information om värderingsförfarandet finner du under ”Frågor och svar - Fastighetsvärdering”.

Den ekonomiska ramen för vad Boliden erbjuder grundar sig på värderingen samt de funktioner som respektive fastighet har och när detta finns går det i vissa fall fort att komma till ett avtal. Särskilt om fastighetsägaren har en klar uppfattning om vad som önskas och Boliden kan möta önskemålen. I andra fall behövs det många möten och under dessa ska Boliden försöka hjälpa fastighetsägarna igenom processen till ett nytt boende eller en köplösning.

När fastighetsägaren beslutat sig för att antingen sälja fastigheten eller välja ersättningslösningen startar processen med två alternativa lösningar som ni kan läsa mer om nedan.

SÄLJA HUSET TILL BOLIDEN

Om ni beslutar er för att sälja ert hus till Boliden så upprättar Boliden ett köpeavtal med överenskommen köpeskilling. I avtalet regleras även köpevillkor så som tillträdesdag och eventuell annan ersättning. Läs mer om värderingen under ”Frågor och svar”.

Om du som fastighetsägare önskar att bo kvar i huset en tid efter köpet finns det i de flesta fall möjlighet att fortsätta hyra bostaden. Ett hyresavtal upprättas då mellan dig som fastighetsägare och Boliden. När eventuell hyrestid löper ut ansvarar fastighetsägaren själv för sitt framtida boende.

FASTIGHETSREGLERING, BYTE TILL ETT NYTT BOENDE

Det nya boendet kommer självfallet inte att se ut som det gamla. Det kommer inte att ha samma byggnader och tomtens läge och storlek kommer att vara en annan, precis som det alltid är när man flyttar. Det som är viktigt om du som fastighetsägare har beslutat dig för att välja en ersättningsbostad är att fundera över vad som är viktigt för dig nu när du har chansen att göra förändringar. Utifrån detta är det också bra att göra någon form av prioriteringsordning. Då är det större chans att du blir riktigt nöjd med ditt nya hem! Från Bolidens sida är ambitionen att hjälpa dig som fastighetsägare med detta.

Byte till ett befintligt hus

Som fastighetsägare kan du välja ett befintligt hus istället för ett nytt. Boliden köper i vissa fall in hus som vi tror kan matcha någons önskemål. Hittar fastighetsägaren själv något av intresse som kan matchas mot dennes ekonomiska ramar finns en möjlighet att Boliden kan köpa fastigheten och göra en fastighetsreglering mot den. Med andra ord, dyker ett objekt upp som är intressant, kontakta Boliden!

Bygga ett nytt hus

Val av tomt

Utifrån den information om önskemål som vi fått från er kommer vi att ge er två alternativa tomter som ni har möjlighet att välja mellan. Naturligtvis diskuterar vi de tomtalternativ som vi har med er innan vi ger er erbjudandet.

Vi har två grundläggande parametrar som vi utgår ifrån när vi gör matchningarna. Den första handlar om *vilka önskemål som finns*. Önskemålen kan påverkas av intressen, familjesituation, husstorlek, behov av övriga byggnader, sociala relationer, djurhållning, närheten till service och omsorg, kollektivtrafik och mycket annat. Den andra parametern handlar

2018-06-19

givetvis om *hur de ekonomiska förutsättningarna ser ut* för varje fastighetsägare. Varje tomt som Boliden gör i ordning har ett kvadratmeterpris som ska inrymmas i den ekonomiska kalkylen. Detta innebär att ett A-läge är dyrare än ett B-läge. Det gör att vissa fastighetsägare kommer att välja en mindre tomt men ett större hus eller en större tomt men ett mindre hus eller inget garage osv. Antalet val kommer att vara lika många som antalet fastighetsägare. Någon lottning av tomter blir därför inte aktuell.

I den händelse att det från fastighetsägaren finns önskemål om annan tomt, exempelvis en tomt som denne redan äger eller som denne vill förvärva, så ses möjligheten över av Boliden.

Tomtens utseende

De tomter som Boliden färdigställer är grovplanerade och insådda. En uppfart/infart mot hus finns också. Respektive husleverantör skissar in byggnaderna på gällande tomt.

Ditt nya hus

Boliden har ramavtal med tre husleverantörer. Husmodellerna som vi erbjuder kommer från någon av våra leverantörer. Vilken husmodell som du får erbjudande om beror på samma grundläggande parametrar som när det gäller tomten. Dina önskemål och de ekonomiska ramarna utformar erbjudandet från Boliden.

I vissa fall räcker inte de ekonomiska ramarna till för de önskemål som fastighetsägaren har och då finns möjligheten att fastighetsägaren själv gör tillägg. Exempelvis kan fastighetsägaren själv stå för ett garage. Boliden och fastighetsägaren kan dock inte dela upp kostnader inom en specifik byggnad pga gränsdragningsproblematik gällande garantier, ansvar, bygglov etc. Dessutom kompliceras fastighetsregleringen i ett sådant läge.

På frågan om fastighetsägaren kan välja en annan husleverantör än de som Boliden har avtal med så är vårt svar att vi avråder detta. Om det trots allt är en önskan ska fastighetsägaren veta följande:

- ◆ Att du som fastighetsägare inte kan nyttja de färdiga avtal som Boliden har med befintliga husleverantörer vilket gör att om det tex blir problem med leverantören

2018-06-19

så är det inte en fråga som Boliden hanterar. Detta innebär mer arbete för fastighetsägaren.

- ◆ Det kommer inte heller att vara lika tydligt vem som äger och ansvarar för vad under både bygg och garantitid vilket skapar så kallad ”gränsdragningsproblematik”.
- ◆ Den förlängda garantitiden som Boliden har uteblir.
- ◆ Det blir dyrare att köpa ett enstaka hus utan ramavtal.

Tidsram

Husleverantörerna har olika lång produktionstid på sina hus och de är allt mellan 6 till 12 månader beroende på leverantör och modell.

Tillval

I våra huserbjudanden från Älvsbyhus har vi avsatt en summa pengar som kan användas för tillval. Vilka tillval dessa är bestämmer du som fastighetsägare.

El, Vatten och Avlopp

Boliden ansvarar för att upprätta el och VA anslutning för alla ersättningsbostäder. Lösningen kan dock skilja beroende på vilken tomt som avses. Tallbacken kommer exempelvis inte att ha kommunalt vatten och avlopp varpå enskilda anläggningar installeras.

Uppvärmning

Vilken typ av huvudsaklig uppvärmning huset har är förutbestämt av respektive husleverantör, idag utför Gällivare Energi AB inga fjärrvärmeanslutningar till småhus på grund av den låga förbrukningen.

Målat hus?

Husen levereras grundmålande och därefter genomför husleverantören slutmålning av byggnaderna.

2018-06-19

Extra funktioner

När det gäller önskemål om byggnader utöver hus är det något som Boliden kommer överens om med respektive fastighetsägare. Vi har leverantörer som vi samarbetar med gällandet exempelvis stallbyggnader.

Byggnader på upp till 15 m² samt hundgårdar, hästhagar, grillplatser kan sakägaren få ta med sig från tomten om det finns nedskrivet i avtalet. Eventuell nedmontering och bortforsling sköter sakägaren själv inom avtalad tid.

Snöröjning och väghållning

Vid framtagen detaljplan för respektive bostadsområde framgår vem som ansvarar för snöröjning och väghållning. Inom tätorten är det vanligtvis kommunen som står för detta (exempelvis Andra sidan). Respektive fastighetsägare står för det som ligger inom den egna tomtgränsen.

Vid boende utanför tätort kan det variera beroende på vart tomten ligger. Det kan finnas en befintlig lösning om det är inom en by eller så kan en samfällighetsförening där fastighetsägarna sköter detta gemensamt.

Ekonomi

När det kommer till de ekonomiska frågorna uppmanar vi dig fastighetsägare att gå igenom exempelvis boendekostnader med din bank eller annan lämplig instans/person. Bygger du ett nytt hus finns beräkningar på uppvärmningskostnader etc hos respektive husleverantör. Köper du ett befintligt hus finns driftskostnader beräknade.

Fastighetsreglering

När du som fastighetsägare väljer en ersättningsfastighet innebär det att så kallad fastighetsreglering blir aktuell. Detta genomförs genom att ett avtal om fastighetsreglering upprättas utan att någon betalning sker mellan parterna. Boliden ansöker om fastighetsreglering hos Lantmäteriet. Genom en lantmäteriförrättning byter fastigheterna beteckning. Inga förhandsbesked om möjligheten att genomföra fastighetsreglering kan lämnas av lantmäteriet utan varje fall prövas individuellt. LKAB har dock fått samtliga ansökningar gällande småhus fastighetsreglerade och i och med att Bolidens situation är liknande LKAB:s ser vi att risken för avslag är liten. Då det dessutom avser en

2018-06-19

tvångssituation och ersättningsfastigheten finns inom kommungränsen och avser att underlätta för berörda parter bedöms en reglering gå att genomföra.

Vad händer om fastighetsregleringen inte beviljas?

Från Bolidens sida ser vi detta som ett oväntat scenario då LKAB inte haft några problem med det. OM det ändå skulle ske i något fall så innebär det att fastighetsägaren kan ansöka om ett uppskov på 7 år för att betala vinstskatten. Det som är bra med detta är att man då betalat bort skatten och den dagen huset säljs har man ingen reavinstskatt alternativt får inte de som ärver huset en skattebelastning. Nackdelen däremot är att kostnaden ökar under dessa sju år men som sagt, ser vi inte detta som en risk då situationen är den samma som för fastighetsägarna i Malmberget.

Ansvarsfördelning

Den huvudsakliga ansvarsfördelningen mellan Boliden, husleverantören och fastighetsägaren är:

- ◆ Boliden ansvarar efter överenskommelse med fastighetsägarna för uppförandet av fastigheten. När anläggning och slutbesiktning skett är Bolidens roll avslutad och fastigheten överläts till fastighetsägaren samtidigt som Boliden förvärvar den gamla fastigheten.
- ◆ Husleverantören ansvarar för att huset byggs enligt Bolidens beställning, står för garanti och ska åtgärda fel som påträffats vid besiktningen.
- ◆ Fastighetsägaren ansvarar för eventuella skatteeffekter samt för ev. fel och brister efter tillträde. I det fall fastighetsägaren valt att själv finansiera extra byggnader på tomten ansvarar fastighetsägaren för detta.

Överlåtelse och ägarbyte av fastighet

Fram till att ägarbytet sker ansvarar du som fastighetsägare för skötseln av din gamla fastighet. Din fastighet ska överlämnas i ett skick som stämmer överens med det skick som värderingen visat. På tillträdesdagen överlämnas det nya huset flyttstädat och du som fastighetsägare lämnar över ditt gamla hus i städat skick till Boliden. I samband med att fastigheterna överlämnas sker en genomgång av städning och drift.

2018-06-19

TECKNA AVTAL

Boliden ansvarar för att upprätta avtal för affärerna oavsett om det är köplösningen eller ersättningsbostad som är aktuellt.