# KÖPEKONTRAKT

 Andel

**Säljare** Kalmar kommun 212000-0746 1/1

 Box 611

 391 26 Kalmar

**Köpare** Företagsnamn Organisationsnummer 1/1

 Adress

 Postadress

**Fastighet** Kalmar **Fastighetsbeteckning**, med adress Jakosbergsvägen/Åkerholmsvägen nn, 394 71 Kalmar (nedan benämnd ”Fastigheten”).

1. Överlåtelseförklaring

Säljaren överlåter genom detta köpekontrakt Fastigheten till köparen för en köpeskilling om köpeskilling bokstäver kronor (siffror kr) och i övrigt på följande villkor. I köpeskillingen ingår anläggningsavgift för vatten och avlopp (servisavgift, förbindelsepunktsavgift, tomtyteavgift och lägenhetsavgift för 1 st. bostad).

Fastighetens totala areal är nnn m2 och dess läge och omfång framgår av bifogad karta, *bilaga 1 Karta*.

Köparen förvärvar Fastigheten för att uppföra en enfamiljsbostad.

1. Köpeskillingens fördelning och dess betalning

Köpeskillingen ska betalas på följande sätt.

Köparen betalar kontant 10% av köpeskillingen såsom handpenning till säljaren. Insättning ska ske till plusgiro nr 24400-4 och vara säljaren tillhanda senast datum 10 dagar efter kontraktsdag. Märk insättningen ”Fastighetsbeteckning”.

Köparen betalar resterande belopp av köpeskillingen kontant till säljaren på tillträdesdagen.

1. Tillträdesdag

Köparen tillträder Fastigheten när bygglov för huvudbyggnad beviljats samt trätt i laga kraft, dock senast datum två månader efter kontraktsdag eller alternativt senare enligt skriftlig överenskommelse.

1. Köpebrev m.m.

På tillträdesdagen ska säljaren utfärda köpebrev sedan köparen erlagt full betalning.

Det åligger vidare säljaren att på tillträdesdagen till köparen överlämna övriga handlingar som krävs för att få lagfart.

All information rörande fastigheten finns på [www.kalmar.se/markanvisning-jakobsberg](http://www.kalmar.se/markanvisning-jakobsberg) fram till och med 2022-09-30. Köparen inhämtar och sparar själv den information som köparen anser vara av betydelse för köparen som ägare av fastigheten.

På tillträdesdagen ska, där så krävs, upprättas en likvidavräkning.

1. Hävningsrätt och skadestånd

Endera parten äger rätt att med omedelbar verkan häva detta avtal för de fall

* handpenning inte finns säljaren tillhanda enligt §2
* bygglov inte beviljas samt får laga kraft senast datum vardag innan tillträdesdag
* köparen ej senast på tillträdesdagen betalar köpeskillingen i dess helhet.

Handpenningen återbetalas inte om köp inte genomförs eller rätten till köp upphör. Säljaren har rätt att behålla handpenningen såsom skadestånd för köparens kont­raktsbrott.

Uppkommer skyldighet för part att på grund av köpekontraktets hävning eller ogiltighet återbära vad part uppburit enligt köpekontraktet, skall ränta utgå enligt 5 § räntelagen till dess betalning sker.

1. Rådighet

För Fastigheten gäller detaljplan med tillhörande plan- och genomförandebeskrivning med aktbeteckning 0880K – P11/18 med lagakraftdatum 2011-12-06.

1. Byggnadsskyldighet (vite)

Köparen är skyldig att uppföra ett bostadshus på Fastigheten enligt **bilaga 2** (bygglovsdokument) samt **bilaga 3** (hållbarhetsdokument) inom 24 månader från tillträdesdagen. Byggnadsskyldigheten anses vara fullgjord när samhällsbyggnadsnämnden i Kalmar kommun lämnar godkänt slutbesked för huvudbyggnad. Köparen får inte ändra utformning eller utförande på bebyggelsen utan säljarens skriftliga medgivande.

Om byggnadsskyldigheten inte är uppfylld inom angiven tid har säljaren rätt att kräva ett vite om 10 000 kr per månad varmed färdigställandet är försenat till dess att samhällsbyggnadsnämnden lämnar slutbesked enligt ovan. Vitet ska erläggas av köparen enligt av säljaren utskickad faktura med betalningsvillkor 30 dagar. Vid för sen betalning utgår dröjsmålsränta enligt 6§ räntelagen.

Köparen är berättigad till skälig förlängning av tiden för byggnadsskyldighetens fullgörande vid försening som beror på omständigheter som köparen inte haft möjlighet att råda över. Köparen ska i god tid skriftligen begära förlängning hos säljaren. Om säljaren inte anser orsaken till förlängning är skälig upphör rätten till förlängning.

1. Krav på medgivande vid överlåtelse (vite)

Intill dess att köparen har fullgjort sina skyldigheter enligt § 7 har köparen inte rätt att överlåta hela eller del av Fastigheten utan säljarens skriftliga medgivande. Köparen får i sådant fall inte heller genom fastighetsreglering låta Fastigheten regleras in i annan fastighet, avstycka någon del från Fastigheten, klyva eller sammanlägga Fastigheten.

Säljaren kan ge sitt skriftliga medgivande till överlåtelse om särskilda skäl föreligger. Byggnadsskyldigheten enligt §7 kvarstår för köparen även efter eventuell godkänd överlåtelse.

Om köparen utan säljarens skriftliga medgivande överlåter Fastigheten alternativt medverkar till fastighetsreglering, avstyckning, klyvning eller sammanläggning gällande Fastigheten innan köparen fullgjort sina skyldigheter enligt § 7, ska köparen till säljaren betala ett vite om samma belopp som köpeskilling kronor. Vitet ska erläggas av köparen enligt av säljaren utskickad faktura med betalningsvillkor 30 dagar. Vid för sen betalning utgår ränta enligt 6 § räntelagen till dess betalning sker.

Om köparen inte fullgör sina åtaganden enligt första stycket denna § kan säljaren komma att beakta detta som diskvalificering för köparens deltagande i markanvisningar.

Överlåtelseförbudet ska inte utgöra hinder mot inteckning i eller pantsättning av Fastigheten hos kreditgivare som har Finansinspektionens tillstånd för bank eller finansieringsrörelse.

1. Räntor, skatter, avkastning m.m. samt andra kostnader förenade med köpet

Räntor, skatter och andra avgifter för Fastigheten av vad slag de vara må ska betalas av säljaren i den mån de belöper på och avser tiden före tillträdesdagen, och för tiden från och med tillträdesdagen av köparen.

Lagfarts-, intecknings- och andra inskrivningskostnader förenade med köpet ska betalas av köparen ensam. Köparen ska även stå för samtliga andra kostnader som är förenade med köpet. Det innebär att köparen står för anläggningsavgift för anslutning till vatten, spillvatten och dagvatten (VA), el, bredband, telefoni med mera. Avgifterna för VA ingår i köpeskillingen enligt §1.

På Fastigheten belöpande gatukostnadsersättning avseende de gator och allmänna platser som finns upptagna i nu gällande detaljplan ingår i köpeskillingen. Detta gäller dock inte ersättning för eventuellt kommande förbättringsarbeten på nämnda gator och allmänna platser med tillhörande anordningar enligt kap 6 plan- och bygglagen (2010:900).

All avkastning av Fastigheten tillkommer säljaren i den mån den belöper på och avser tiden före tillträdesdagen och för tiden därefter köparen.

1. Faran för Fastigheten

Säljaren står faran för att Fastigheten av våda skadas eller försämras före tillträdesdagen. Faran ligger på köparen om Fastigheten inte tillträds på grund av köparens dröjsmål.

1. Säljarens garantier

Garantierna avser omständigheter och förhållanden per denna dag och fram till tillträdesdagen om inget annat anges eller framgår av omständigheterna. Säljaren lämnar inga garantier utöver vad som uttryckligen framgår av detta. Säljaren påtar sig inte heller i övrigt något ansvar.

Säljaren garanterar:

* att säljaren är civilrättslig och lagfaren ägare till Fastigheten
* att Fastigheten på tillträdesdagen inte belastas av några inteckningar och att säljaren ej heller ingivit eller före tillträdesdagen kommer att inge ansökan om sådan inteckning i Fastigheten
* att Fastigheten på tillträdesdagen inte besväras av några servitut, nyttjan­derätter eller andra belastningar utöver vad som anges i fastighetsbevis och § 12 i detta kontrakt.
1. Servitut, nyttjanderätt, gemensamhetsanläggning m.m.

Enligt fastighetsutdrag daterat datum finns inga belastningar av Fastigheten, se *bilaga 2 Fastighetsutdrag*.

1. Fastighetens skick och friskrivning

Fastigheten säljs i befintligt skick.

Om säljaren har tillgång till någon miljö- eller geoteknisk undersökning som berör Fastigheten överlämnas karta och protokoll till köparen. Köparen har tagit del av geotekniska undersökningar utförda av WSP Sverige AB med arbetsnummer 10124833, Scandiaconsult med arbetsnummer 67.5621-05 samt utökad geoteknisk undersökning för fastigheten utförd av WSP Sverige AB med arbetsnummer 10124833.

Ytterligare miljö- eller geoteknisk undersökning kan krävas för Fastigheten. I sådana fall bekostas denna av köparen.

Fastigheten har helt eller delvis mer än två (2) meter ner till fasta byggbara jordlager enligt geoteknisk undersökning. Vid anläggandet av infrastruktur för etapp 1 gjordes vissa markarbeten på fastigheten. Troligtvis bortforslades all lera vid tillfället, men dokumentation för detta saknas helt och inte heller packningsprotokoll efter återfyllnad finns. Det är därför oklart om lera som visas i de geotekniska undersökningarna är kvar på tomterna eller borttagen samt hur återfyllnad skett.

I det fall fornlämning hittas vid byggnation på fastigheten ska detta anmälas till Länsstyrelsen. I det fall Länsstyrelsen kräver arkeologisk utredning, förundersökning och/eller arkeologisk undersökning bekostas dessa av säljaren. Säljaren står inte för några övriga kostnader så som till exempel kostnader för förseningar, stillastående maskiner eller liknande.

Köparen har beretts möjlighet att undersöka Fastigheten och avstår härmed med bindande verkan från alla anspråk mot säljaren på grund av fel eller brister i Fastigheten.

Fasta föremål som till exempel belysningsstolpar, elskåp etcetera kan finnas placerade intill fastigheten. Köparen åtar sig att ta hänsyn till föremålen och vara noga med att anpassa fastighetens angöring så att inte något föremål hindrar tillgången till fastigheten.

Byggnader ska placeras högre än i nybyggnadskartan fastställda projekterade gatuhöjder för omkringliggande gator samt gång- och cykelvägar. Rekommendation från bygglovshandläggare om lämplig höjd ska följas.

I det fall Fastighetens höjdläge avviker från i nybyggnadskartan fastställd projekterad gatuhöjd ska köparen utan extra kostnad för säljaren befästa marken mot gatan.

Köparen är medveten om att friskrivningen medför en slutlig reglering av parternas mellanhavanden i angivna avseenden.

1. Tillgång till Fastigheten

Köparen får inte vidta några markarbeten eller andra åtgärder på Fastigheten före tillträdesdagen om inte säljaren skriftligt godkänt detta.

Köparen ska återställa alla otillåtna åtgärder om köpet inte fullföljs eller om köpet hävs. Fastigheten ska vara återställd senast sex månader efter att köpet hävts. Om köparen inte återställer marken inom denna tid har säljaren rätt att, efter uppmaning till köparen, återställa marken på köparens bekostnad.

1. Boka hus efter att bygglov träder i laga kraft

I det fall köparen väljer att teckna avtal, beställa hus och/eller börjar bygga hus innan bygglovet har trätt i laga kraft står köparen för risken och eventuella konsekvenser av detta.

1. Finansiering

Köparen intygar att finansiering för köp av fastighet samt byggnation av hus är ordnad.

1. Köparen intygar

Köparen har tagit del av och förstår innehållet i dokumenten nedan, i vilka Fastigheten ingår

* *Detaljplan (se §6)*
* *Förrättningshandling med aktnummer 0880K-2018/16 samt 0880K-2018/16GU*
* *Geotekniska utredningar (se § 13)*
* *Markanvisningsprogram Jakobsberg*
* *Information om arkeologi*
* *Förslag på skötselplan och växtförslag för grönytor*
* *Viktigt att veta om att köpa tomt av Kalmar kommun*
* *Vatten och avlopp – tematiskt tillägg till översiktsplanen*
1. Jordabalken 4 kap

I övrigt gäller vad i 4 kap jordabalken eller i lag stadgas om köp av fast egendom.

Detta köpekontrakt har upprättats i två likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt.

**För säljaren:**

Kalmar den\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

namn namn

exploateringsingenjör exploateringsingenjör/chef

Ovanstående egenhändiga namnteckning bevittnas:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

…………………………………….. …………………………………..

**För köparen:**

Ort\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Datum\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

namn namn titel titel

Bilagor

Bilaga 1 Karta

Bilaga 2 Bygglovsdokument

Bilaga 3 Hållbarhetsdokument

Bilaga 4 Fastighetsutdrag