

OBS!

Detta är ett typköpekontrakt. Gula fält kommer att ändras beroende på vilken fastighet (tomt) köpet avser.

Köpekontrakt

Säljare	Kalmar kommun Box 611 391 26 Kalmar	212000-0746	1/1
Köpare	Förnamn Efternamn Adress Postnummer Ort	xxxxxx-xxxx	1/2
	Förnamn Efternamn Adress Postnummer Ort	xxxxxx-xxxx	1/2
Fastighet	Kalmar Fastighetsbeteckning , med adress Adress , Postnummer Ort ("Fastigheten").		

§ 1 Överlåtelseförklaring

Säljaren överlåter genom detta köpekontrakt Fastigheten Kalmar **fastighetsbeteckning** till köparen för en köpeskilling om **#(som text)** kronor (**#** kr) och i övrigt på följande villkor. Fastighetens totala areal är **#** m² och dess läge och omfång framgår av bifogad karta, *bilaga 1 Karta*.

Köparen förvärvar Fastigheten i syfte att uppföra en enfamiljsbostad.

§ 2 Köpeskillingens fördelning och dess betalning

Köpeskillingen på **#** kronor ska betalas på följande sätt.

Köparen betalar kontant såsom handpenning till säljaren **#** kronor (10 % av köpeskillingen). Insättning ska ske till plusgironr 24400-4 och vara säljaren tillhanda senast **#** . Märk insättningen "Fastighetsbeteckning".

Köparen betalar kontant till säljaren på tillträdesdagen resterande belopp, **#** kronor.

Summa **#** kronor.



Kalmar kommun



§ 3 Tillträdesdag

Köparen tillträder Fastigheten när bygglov för huvudbyggnad beviljats samt fått laga kraft, alternativt senare enligt överenskommelse. Tillträde ska dock ske senast #.

§ 4 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.

Vidare överlämnar säljaren samtidigt till köparen kartor och andra handlingar angående Fastigheten, vilka är av betydelse för köparen som ägare av denna.

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

§ 5 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 # (vardag innan § 3)
- 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.

§ 6 Rådighet

För Fastigheten gäller detaljplan med tillhörande plan- och genomförandebeskrivning med aktbeteckning 0880K – P#/# med lagakraftdatum #.

§ 7 Byggnadsskyldighet (vite)

Köparen är skyldig att uppföra ett bostadshus på Fastigheten inom 24 månader från tillträdesdagen. Byggnadsskyldigheten anses vara fullgjord när samhällsbyggnadsnämnden i Kalmar kommun lämnar godkänt slutbesked för huvudbyggnad.

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.

§ 8 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.

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 # (mellan 100 000-300 000 kr) 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.

§ 9 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, el, fjärrvärme, bredband, telefoni med mera.

Har säljaren redan erlagt anläggningsavgift för vatten, avlopp och dagvatten till Kalmar Vatten AB ska köparen erlägga anläggningsavgift inklusive eventuella löpande avgifter till säljaren på tillträdesdagen.

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.

Allt virke tillfaller säljaren oavsett om avverkningen slutförs före eller efter tillträdesdagen.

§ 10 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.

§ 11 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 in-teckningar och att säljaren ej heller ingivit eller före tillträdesdagen kommer att inge ansökan om sådan in-teckning 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.

§ 12 Servitut, nyttjanderätt, gemensamhetsanläggning m.m.

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

Alternativt:

Enligt fastighetsutdrag daterat #, *bilaga 2, Fastighetsutdrag*.

Ledningsrätt

Fastigheten belastas av ledningsrätt (beteckning #) avseende # [ändamål] till förmån för # [ledningsägaren].

Officialservitut

Till förmån för Fastigheten finns officialservitut (beteckning #) avseende # [ändamål]. Servitutet innebär att ägaren till Fastigheten # har rätt att nyttja # [ändamål] över Fastigheten.

Fastigheten belastas av officialservitut (beteckning #) avseende # [ändamål]. Servitutet innebär att ägaren till Fastigheten har rätt att nyttja # [ändamål] över fastighet #.

Avtalsservitut

Till förmån för Fastigheten finns avtalsservitut (beteckning #) avseende # [ändamål]. Servitutet innebär att ägaren till Fastigheten # har rätt att nyttja # [ändamål] över Fastigheten.

Fastigheten belastas av avtalsservitut (beteckning #) för # [ändamål] till förmån för Fastigheten #.

Nyttjanderätt

Fastigheten belastas av nyttjanderätt avseende **ändamål #**. Nyttjanderättshavare är **#**.

Samfällighet

Fastigheten har andel i samfälligheten **#** Kalmar s:**#** (**ändamål #**).

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten har del i gemensamhetsanläggning **#** Kalmar ga:**#**(**ändamål #**) som förvaltas av **#** samfällighetsförening.

Köparen är medveten om att kostnader för iordningsställande samt löpande drift och skötsel av området ska belasta köparen.

§ 13 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 översiktlig geoteknisk undersökning utförd av Företagsnamn den datum med arbetsnummer # samt tillhörande markteknisk undersökningsrapport, provhålskarta och provtabell.**

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

Köparen får efter köpet inte göra någon som helst påföljd gällande på grund av fel i Fastigheten. Friskrivningen avser alla typer av fel, d.v.s. inte bara faktiska fel utan även rättsliga fel och rådighetsfel.

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

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.

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

Om höjden på Fastigheten skiljer sig åt från intilliggande fastigheter ska köparen tillsammans med köpare av intilliggande fastighet komma överens om, ordna och bekosta lämplig lösning med stödmur eller annan anordning. En stödmur kan kräva bygglov. Åtgärder får endast göras inom Fastigheten – övrig mark (andra grannars mark, gaturum eller naturmark) ska lämnas orörd. Säljaren åtar sig inte att ordna eller bekosta en lösning för tomter som inte är sålda. De fastigheter som under en tid saknar köpare och hus kommer inte att göras iordning av säljaren.

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

§ 14 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.

§ 15 Finansiering

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

§ 16 Köparen intygar

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

- *Detaljplan för del av # med aktbeteckning 0880K-P#/#*
- *Fastighetsbildningsakt med aktnr 0880K-#/#*
- *Geoteknisk undersökning (-ar) som omnämns i §13*
- *M fl om det finns*

§ 17 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 _____

Kalmar den _____

 Förnamn Efternamn
 exploateringsingenjör/-chef

 Förnamn Efternamn
 exploateringsingenjör

Ovanstående egenhändiga namnteckning bevittnas:

.....

.....

För köparen:

Kalmar den _____

Kalmar den _____

 Förnamn Efternamn

 Förnamn Efternamn

Bilagor

Bilaga 1

Karta

Bilaga 2

Fastighetsutdrag