

KÖPEKONTRAKT

Säljare Kalmar kommun 212000-0746 1/1
Box 611
391 26 Kalmar

Köpare Namn Namn Personnummer Andel
Adress
Postadress

Namn Namn Personnummer Andel
Adress
Postadress

Fastighet Kalmar Fastighetsbeteckning, med adress gatuadress,
394 71 Kalmar ("Fastigheten").

§ 1 Överlåtelseförklaring

Säljaren överlåter genom detta köpekontrakt Fastigheten till köparen för en köpeskilling om trehundrausen kronor (300 000 kr) och i övrigt på följande villkor. Fastighetens totala areal är xxx 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 300 000 kronor ska betalas på följande sätt.

Köparen betalar kontant såsom handpenning till säljaren 30 000 kronor (10 % av köpeskillingen). Insättning ska ske till plusgironr 24400-4 och vara säljaren tillhanda senast datum 10 dagar efter kontraktsdag. Märk insättningen "Fastighetsbeteckningen".

Köparen betalar kontant till säljaren på tillträdesdagen resterande belopp, 270 000 kronor.

Summa 300 000 kronor.

§ 3 Tillträdesdag

Köparen tillträder Fastigheten när bygglov för huvudbyggnad beviljats samt trätt i laga kraft, dock senast datum 5 månader efter kontraktsdag eller alternativt senare enligt skriftlig överenskommelse.



§ 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 datum närmaste vardagen innan tillträdesdagen
- 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 – P11/18 med lagakraftdatum 2011-12-06.

§ 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 150 000 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 erlægga 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 försämrats 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 datum för kontraktsdagen finns inga belastningar av Fastigheten, se *bilaga 2 Fastighetsutdrag*.

§ 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 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.

Fastigheterna Åkerholmen 1, Åkermarken 1, 2, 3 och 4, Stubbåkern 10 och 11, Ägolotten 1 och 2 samt Vårbruket 4 och 5 har helt eller delvis mer än 2 meter ner till fasta byggbara jordlager enligt geoteknisk undersökning ovan. Vi byggnation av infrastruktur intill Fastigheten avlägsnades eventuellt en del av det lösa material som ej är lämpliga under byggnader. Nytt byggbart material kan lagts ovan det kvarvarande dåliga materialet. Det åligger köparen att säkerställa att allt det lösa materialet tagits bort och ersatts med jord lämpliga för grundläggning inför husbyggnation.

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.

I det fall köparen väljer att teckna avtal, beställa hus och/eller börjar bygga hus innan bygglov har trätt i 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 ägare 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 (se §6)*
- *Förrättningshandling med aktnummer 0880K-2018/16 samt 0880K-2018/16GU*
- *Geotekniska utredningar (se § 13)*
- *Fornlämning Jakobsberg*
- *Information om skötsel av mark med mera*

§ 17 Jordabalken 4 kap

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

UTKAST

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

För säljaren:

Kalmar den _____

Namn
exploateringsingenjör

Namn
exploateringsingenjör

Ovanstående egenhändiga namnteckning bevitnas:

.....

För köparen:

Kalmar den _____

Namn

Namn

Bilagor

Bilaga 1 Karta
Bilaga 2 Fastighetsutdrag