

# KÖPEKONTRAKT

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

**Köpare** Namn Namn Personnummer Andel  
Adress  
Postadress

Namn Namn Personnummer Andel  
Adress  
Postadress

**Fastighet** Kalmar **Ljungby 38:nn**, med adress **Rapsvägen nn**,  
388 31 Ljungbyholm (nedan kallad "Fastigheten").

## § 1 Överlåtelseförklaring

Säljaren överlåter genom detta köpekontrakt Fastigheten till köparen för en köpeskillning om bokstäver tusen 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 xxx m<sup>2</sup> 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 ska betalas på följande sätt.

Köparen betalar kontant 10% av köpeskillingen såsom handpenning till säljaren. Insättning ska ske till plusgironr 24400-4 och vara säljaren tillhanda senast datum 10 dagar efter kontraktsdag. Märk insättningen "Ljungby 38:nn".

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

## § 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. Tillträde kan dock endast ske efter att infrastrukturen (upp till och med asfaltsgrunden på gator, belysning,



ledningarna med mera) i området är klar, och syn samt besiktning är genomförda med godkända resultat.

#### **§ 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 träder i 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 – P16/03 med lagakraftdatum 2016-02-29.

#### **§ 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 skäligen 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 250 000 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 (VA), el, fjärrvärme, bredband, telefoni med mera. Anläggningsavgift 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.

## **§ 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 datum finns inga/nedan belastningar av Fastigheten, se bilaga 2 Fastighetsutdrag.

- Ljungby 38:32, 38:33, 38:34 och 38:35:  
Ledningsrätt (0880K-2019/50.1) med ändamål Vatten- och avlopp till förmån för Kalmar kommun.
- Ljungby 38:36, 38:37, 38:38, 38:39 och 38:40:  
Ledningsrätt (0880K-05/65.1) med ändamål Vatten- och avlopp till förmån för Kalmar kommun.
- Ljungby 38:32 och 38:33:  
Servitut för omhändertagande av dagvatten till förmån för Kalmar kommun.

## § 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

- Översiktlig geoteknisk utredning daterad 2018-11-13 med tillhörande markt-teknisk undersökningsrapport (MUR) daterad 2018-10-12 (utförd av WSP, uppdragsnummer 10193292)
- Miljö- och geoteknisk undersökning daterad 2014-04-02 (utförd av Sweco, uppdragsnummer 2293049)
- Översiktlig geoteknisk undersökning daterad 2013-12-02 (utförd av Sweco, uppdragsnummer 2293049)
- Schaktbottenkontroll utförd 2020-01-09, rapporten daterad 2020-01-30 (utförd av WSP, berör Ljungby 38:21 och 38:42)
- Schaktbottenkontroll utförd 2020-06-08, rapporten daterad 2020-06-18 (Utförd av WSP, berör Ljungby 38:31, 38:32, 38:33 och 38:34)

- Provgropsgrävning utförd 2020-07-01, rapporten daterad 2020-07-02 (utförd av WSP, berör Ljungby 38:21, 38:22, 38:23, 38:24, 38:25, 38:26, 38:27, 38:28; 38:29, 38:30, 38:46 och 38:47)
- PM-geoteknisk utredning etapp 1 daterad 2017-09-04 (utförd av WSP, uppdragsnummer 10193292).

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

På Fastigheten (Ljungby 38:17-20 och 38:37-51 och även fler längs Mörevägen?) har matjord skalats av och fastigheten har därefter fyllts och packats enligt AMA Anläggning, se Redovisning markuppfyllnad. Det åligger köparen att säkerställa att marken är lämplig för grundläggning av det hus köparen bygger.

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.

I det fall Fastighetens höjdläge avviker från i nybyggnadskartan fastställd projekterad gatuhöjd ska köparen utan extra kostnad för säljaren befästa marken mot gatan. Huset ska placeras högre än omkringliggande gator. Rekommendation från bygglovshandläggare om lämplig höjd ska följas.

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 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.

#### **§ 16 Finansiering**

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

#### **§ 17 Köparen intygar**

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

- Detaljplan (se §6)
- Förrättningshandling med aktnummer 0880K-2019/50
- Förrättningshandling med aktnummer 0880K-05/65.1 (Ljungby 38:36-40)
- Servitutsavtal (Ljungby 38:32 och :33)
- Geotekniska utredningar (se § 13)
- Redovisning markmarkuppfyllnad
- Viktigt att veta – om att köpa tomt och bygga hus
- Visningsinformation – instruktion vid besök på plats i Ljungbyholm

### **§ 18 Försäljning till tredje man**

Köparen förbinder sig att vid överlåtelse av Fastigheten innan byggnadsskyldigheten är fullgjord enligt § 7 att tillse att förvärvaren, solidariskt med köparen, ikläder sig åtagandena i

- § 7 Byggnadsskyldighet (vite)
- § 8 Krav på medgivande vid överlåtelse (vite)
- § 30 Överlåtelse till tredje man (denna paragraf)

genom att inta de exakta lydelserna av dessa paragrafer i fångeshandlingen. Efter överlåtelsen av Fastigheten ansvarar köparen solidariskt med förvärvaren för rätta fullgörandet av åtagandena i § 7, § 8 och § 30. Förvärvaren ansvarar solidariskt med köparen att erlagga vite till säljaren i de fall skyldighet uppstår.

Vidare kvarstår köparens samtliga skyldigheter enligt detta avtal.

### **§ 19 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  
exploateringsingenjör

\_\_\_\_\_  
Namn  
exploateringsingenjör

Ovanstående egenhändiga namnteckning bevitnas:

\_\_\_\_\_  
.....

\_\_\_\_\_  
.....

**För köparen:**

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

\_\_\_\_\_  
Namn

\_\_\_\_\_  
Namn

Bilagor

- |          |   |
|----------|---|
| Bilaga 1 | Karta   |
| Bilaga 2 | Fastighetsutdrag                                  |
| Bilaga 3 | Viktigt att veta – om att köpa tomt och bygga hus |
| Bilaga 4 | Avtalsservitut (Ljungby 38:32 och :33)            |