

Handläggare
Helen Törnvall

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum
2017-03-01

Ärendebeteckning
KS 2016/0671

Kommunfullmäktige

Försäljning av fastigheterna Teknikern 1, Teknikern 2 och Operatören 1 i Fjölebro etapp 4, Lindsdal

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige godkänner

- köpekontrakt gällande Teknikern 1 mellan Kalmar kommun och *Ditt nya hem i Mellansverige AB* (556823-8207) för en köpeskilling om 2 375 000 kronor enligt kommunledningskontorets skrivelse.
- köpekontrakt gällande Teknikern 2 mellan Kalmar kommun och *Ditt nya hem i Mellansverige AB* (556823-8207) för en köpeskilling om 5 137 000 kronor enligt kommunledningskontorets skrivelse.
- köpekontrakt gällande Operatören 1 mellan Kalmar kommun och *Ditt nya hem i Mellansverige AB* (556823-8207) för en köpeskilling om 3 100 000 kronor enligt kommunledningskontorets skrivelse.

Bakgrund

Ny detaljplan för del av Västerslät 9:17 m.fl. fastigheter, Fjölebro etapp 4, norra delen har tagits fram och vann laga kraft 2016-02-24. Kommunen bjöd i januari 2017 in byggherrar att delta i en riktad markanvisning för fastigheterna Teknikern 1, Teknikern 2 samt Operatören 1. Markanvisningen pågick mellan 9 januari och 10 februari 2017.

För markanvisningen fanns ett antal kriterier uppdelat på grundkriterier och utvärderingskriterier. Grundkriterierna, ett fullständigt förslag inlämnat i rätt tid samt att byggherren skulle bedömas vara en fullgod samarbetspartner (ekonomisk stabilitet, långsiktig uthållighet, förmåga att fullfölja ingångna avtal



och påbörjade projekt), skulle vara uppfyllda för att byggherrens förslag skulle utvärderas. Utvärderingskriterierna var köpeskillingens storlek samt gestaltning.

Totalt lämnades fem förslag in. Urvalsgruppen, som bestod av tjänstemän från kommunledningskontorets projekt- och exploateringsenhet och samhällsbyggnadskontoret, gick igenom de förslag som inlämnats och har sedan gjort en samlad bedömning utifrån utvärderingskriterierna ovan.

Bedömning

Ditt nya hem i Mellansverige AB föreslås få köpa alla 3 områdena. Bidraget innehåller 22 bostäder i bostadsrättsform och där varje lägenhet är 112 m². Totalt har Teknikern 1, Teknikern 2 och Operatören 1 en areal på 6 312 m² och ger en total intäkt på 10 612 000 kr.

Vid bedömningen av de inskickade bidragen vägde anbudspris och gestaltning in. Eftersom gestaltningen inte skilde sig så mycket åt mellan bidragen så blev anbudspriset avgörande.

Ditt nya hem i Mellansverige AB

Företaget är ett helägt projektbolag till West Side Holding AB och har sitt kontor i Örebro. Inom varumärket Svenska Radhusgruppen har de byggt ca 500 radhus ibland annat Göteborg, Örebro och Helsingborg. De har även förvärvat och ombildat ett 100-tal hyreslägenheter. Historiskt sett så är de projekt de utför i snitt projekt med 30-50 radhus och då vanligtvis i bostadsrättsform. Oftast är deras största kundkrets barnfamiljer som vill bosätta sig i en bostadsrätt.

Helen Törnvall
Exploateringsingenjör

Bilagor

- Karta
- Köpekontrakt Teknikern 1, inklusive bilagor (karta, fastighetsutdrag, bidrag utan bilagor)
- Köpekontrakt Teknikern 2, inklusive bilagor (karta, fastighetsutdrag, bidrag utan bilagor)
- Köpekontrakt Operatören 1, inklusive bilagor (karta, fastighetsutdrag, bidrag utan bilagor)

Kartskiss tillhörande beslut om försäljning



Köpekontrakt

Säljare	Kalmar kommun Box 611 391 26 Kalmar	212000-0746
Köpare	Ditt nya hem i Mellansverige AB Box 22117 702 04 Örebro	556823-8207

Fastighet Fastigheten Kalmar Teknikern 1.

§ 1 Överlåtelseförklaring

Säljaren överlåter genom detta köpekontrakt fastigheten Kalmar Teknikern 1, nedan benämnd fastigheten, till köparen för en köpeskilling om **tvåmiljontrehundrasjuttiofemtusen** kronor (2 375 000 kronor) och i övrigt på följande villkor. Fastighetens totala areal är 1 470 m² och dess läge och omfång framgår av bifogad kartskiss, bilaga 1 *Karta*.

§ 2 Riktad markanvisning

Köparen har deltagit i den riktade markanvisningen för Fjölebro etapp 4 och förvärvar fastigheten i syfte att uppföra flerbostadshus/grupphus i enlighet med inlämnat bidrag, bilaga 2 *Bidrag*.

§ 3 Köpeskillings fördelning och dess betalning

Köpeskillingen 2 375 000 kronor ska betalas på följande sätt.

Köparen betalar kontant såsom handpenning till säljaren vid detta köpekontrakts undertecknande 237 500 kronor (10 % av köpeskillingen). Insättning ska ske till plusgironr 24400-4.

Köparen betalar kontant till säljaren på tillträdesdagen resterande belopp, 2 137 500 kronor.

Summa 2 375 000 kronor. *Da*



Kalmar kommun
WWW.KALMAR.SE



§ 4 Tillträdesdag

Köparen tillträder fastigheten när bygglov för huvudbyggnad/-er beviljats enligt § 8 samt hela köpeskillingen är betald enligt § 6, dock senast den 2017-06-01 alternativt senare enligt överenskommelse.

§ 5 Köpebrev m.m.

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

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

§ 6 Hävningsrätt och skadestånd

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

- bygglov inte beviljas senast 2017-06-01
- bygglov beviljats för byggnad/-er som skiljer sig från markanvisningsbidraget i riktade markanvisningen för Fjölebro etapp 4 och i det fall säljaren ej lämnat skriftligt godkännande, se vidare § 8
- köparen ej senast på tillträdesdagen betalar köpeskillingen i dess helhet

Handpenningen återbetalas inte om köp inte genomförs eller rätten till köp upphör enligt ovan. Säljaren har rätt att behålla handpenningen såsom skadestånd för köparens kontraktsbrott. Säljaren ersätter inte köparen för några kostnader i det fall köpekontraktet upphör att gälla.

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.

§ 7 Rådighet

För fastigheten gäller detaljplan med tillhörande plan- och genomförandebeskrivning med aktbeteckning 0880K-P16/02 som vunnit laga kraft 2016-02-24.

§ 8 Ändring i markanvisningsbidrag

Köparen ska söka bygglov i enlighet med markanvisningsbidraget. I det fall köparen önskar göra ändring/-ar som skiljer sig från markanvisningsbidraget ska detta meddelas säljaren samt skriftligen godkännas av säljaren innan ansökan om bygglov lämnas till kommunens bygglovavdelning.

I det fall köparen ej inhämtat säljarens godkännande angående ändring, och ändå erhåller bygglov för byggnader som inte överensstämmer med bidraget upphör detta köpekontrakt att gälla med omedelbar verkan, se vidare § 6.

§ 9 Byggnadsskyldighet

Köparen är skyldig att uppföra flerbostadshus/grupphus i enlighet med beviljat bygglov enligt § 8 på fastigheten inom 24 månader från köpekontraktets undertecknande. Byggnadsskyldigheten anses vara fullgjord när samhällsbyggnadsnämnden i Kalmar kommun utfärdar slutbesked för huvudbyggnad/-er. Om

byggnadsskyldigheten inte är uppfylld inom angiven tid har säljaren rätt att kräva månatligt vite om 10 % av köpeskillingen till det datum godkänt slutbesked inkommer.

Köparen är berättigad till skäligen 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.

§ 10 Parkering

Parkering för cykel samt bil ska lösas inom fastigheten.

§ 11 Överlåtelse till tredje man

Köparen har skyldighet att vid överlåtelse av fastigheten till tredje man i sina köpehandlingar inta de exakta lydelseerna i § 8, 9 samt 10 i detta köpekontrakt. Köparen ska även upplysa tredje man härom samt inta bestämmelser om att ansvaret är solidariskt. Tredje man ansvarar solidariskt med köparen att erlagga tilläggsköpeskillning respektive vite till säljaren i det fall skyldighet uppstår.

Underlåter köparen att fullgöra denna sin skyldighet kvarstår köparens skyldigheter att erlagga ersättning enligt detta avtal.

§ 12 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.

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.

§ 13 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.

§ 14 Säljarens garantier

Garantierna avser omständigheter och förhållanden per tillträdesdagen om inget annat anges. Säljaren lämnar inga garantier utöver vad som uttryckligen framgår av detta. Säljaren påtar sig inte heller i övrigt något ansvar än vad som uttryckligen anges i detta avtal.

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 fastighetsutdrag och § 15 i detta kontrakt.

§ 15 Servitut, nyttjanderätt, gemensamhetsanläggning m.m.

Enligt fastighetsutdrag daterat 2017-02-28, bilaga 3 *Fastighetsutdrag*.

Ledningsrätt

Teknikern 1 belastas av ledningsrätt (0880K-16/45.1) avseende dagvattenledningar med tillhörande anordningar till förmån för Kalmar Vatten AB.

§ 16 Fastighetens skick och friskrivning

Fastigheten säljs i befintligt skick.

Köparen har tagit del av översiktlig marktekniskt undersökningsrapport geoteknik, (MUR, Geo) utförd av Sweco, uppdragsnummer 2293196, daterad 2016-06-27.

Säljaren fransäger sig allt ansvar gällande markens bärighet eller andra förutsättningar som är av betydelse för byggnation. Det åligger köparen att försäkra sig om ifall ytterligare markåtgärder krävs inför grundläggning samt byggnation. I det fall köparen önskar göra fler markundersökningar bekostas dessa 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 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.

§ 17 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 tre (3) 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.

§ 18 Jordabalken 4 kap

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

§ 19 Tvist

Eventuell tvist rörande tillämpningen eller tolkningen av detta köpekontrakt ska avgöras av svensk allmän domstol.

§ 20 Övrigt

Detta köpekontrakt gäller under förutsättning att kommunfullmäktige i Kalmar godkänner detsamma senast 24 april 2017 genom beslut som vinner laga kraft. *OK*

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

För säljaren:

Kalmar den _____

Johan Persson
Kommunstyrelsens ordförande

Exploateringsingenjör

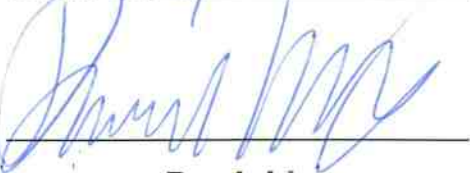
Ovanstående egenhändiga namnteckning bevittnas:

.....

.....

För köparen:

Kalmar den 6/3-17

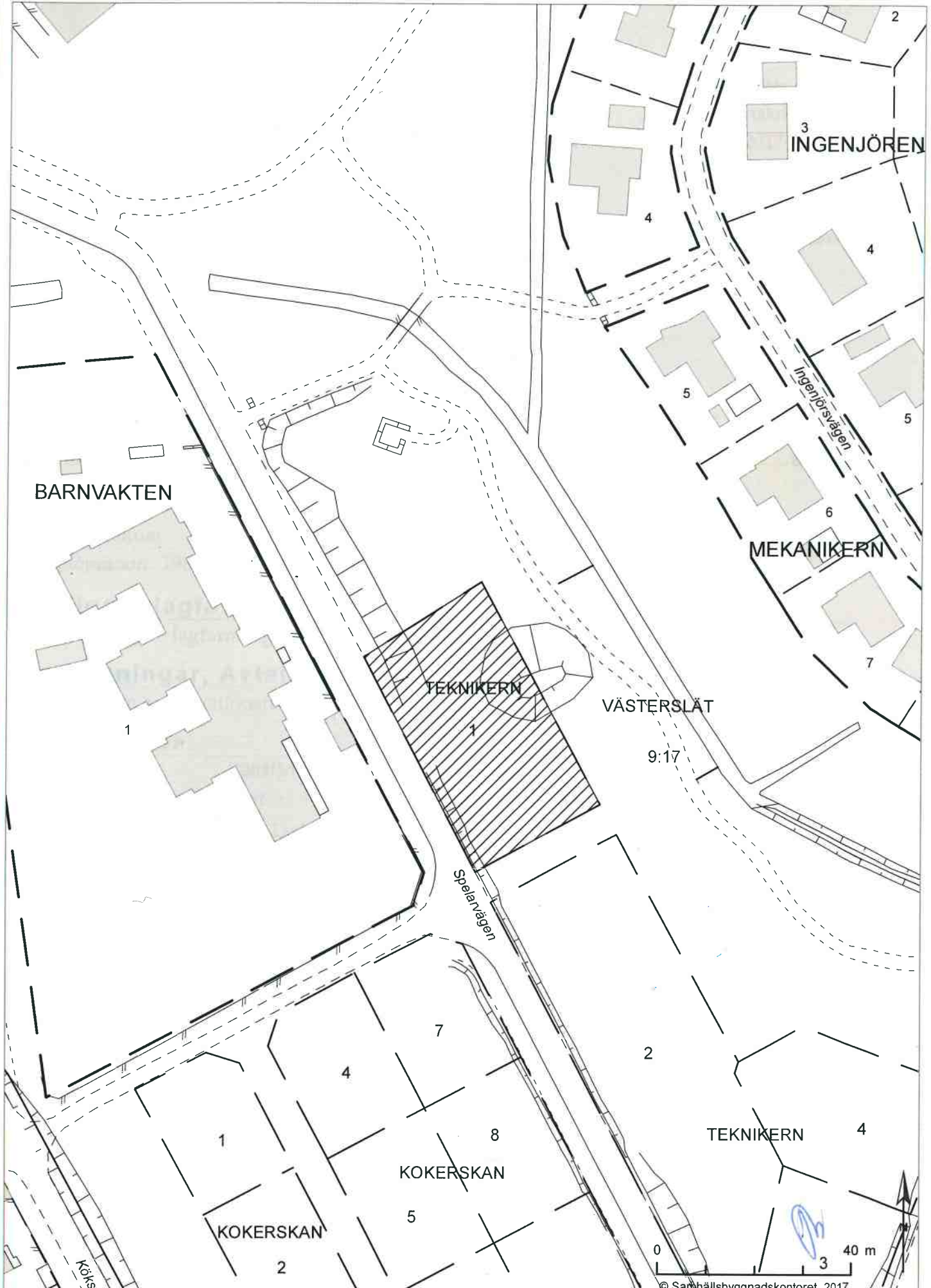


Daniel Ivarsson

Ditt nya hem i Mellansverige AB

Bilaga 1 Karta
Bilaga 2 Bidrag
Bilaga 3 Fastighetsutdrag

Kartskiss tillhörande köpekontrakt berörande Teknikern 1



Allmän fastighetsinformation

28 februari 2017

Fastighet

Beteckning	Senaste ändringen	Senaste ändringe
Kalmar Teknikern 1	i allmänna delen	inskrivningsde
Nyckel: 080173807	2017-01-27	2017-02-03 12
Socken: Kläckeberga		

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1470 kvm	1470 kvm	

Läge, karta

Område	N, E (SWEREF 99 TM)		N, E (SWEREF 99 16 30)		Registerkarta
1	6287139.0	580159.0	6288904.7	138355.5	Kalmar

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-0746	1/1	1987-04-01	87/643
Kalmar Kommun			
Box 611			
391 26 Kalmar			
Expropriation: 1986-09-26			

Tidigare lagfarna ägare

Några tidigare lagfarna ägare är ej registrerade i fastighetsregistret.

Inteckningar, Avtalsrättigheter och Anteckningar

Fastigheten är gravationsfri.

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
Dagvatten	Last	Ledningsrätt	2017-01-27	0880K-16/45.1
Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd				

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Västerslät 9:17, del av, m.fl.fastigheter, fjölebro, etapp 4, norra delen	2016-01-27 Laga kraft: 2016-02-24 Genomf. start: 2016-02-25 Senast ajourföring: 2016-09-05 Genomf. slut: 2021-02-24	0880K-P16/02

Taxeringsuppgifter (veckovis uppdaterad)

Taxeringsenhet

Småhusenhet, tomtmark (210)

Ej taxerad, preliminär klassificering




Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning, Ledningsåtgärd	2017-01-27	0880K-16/45

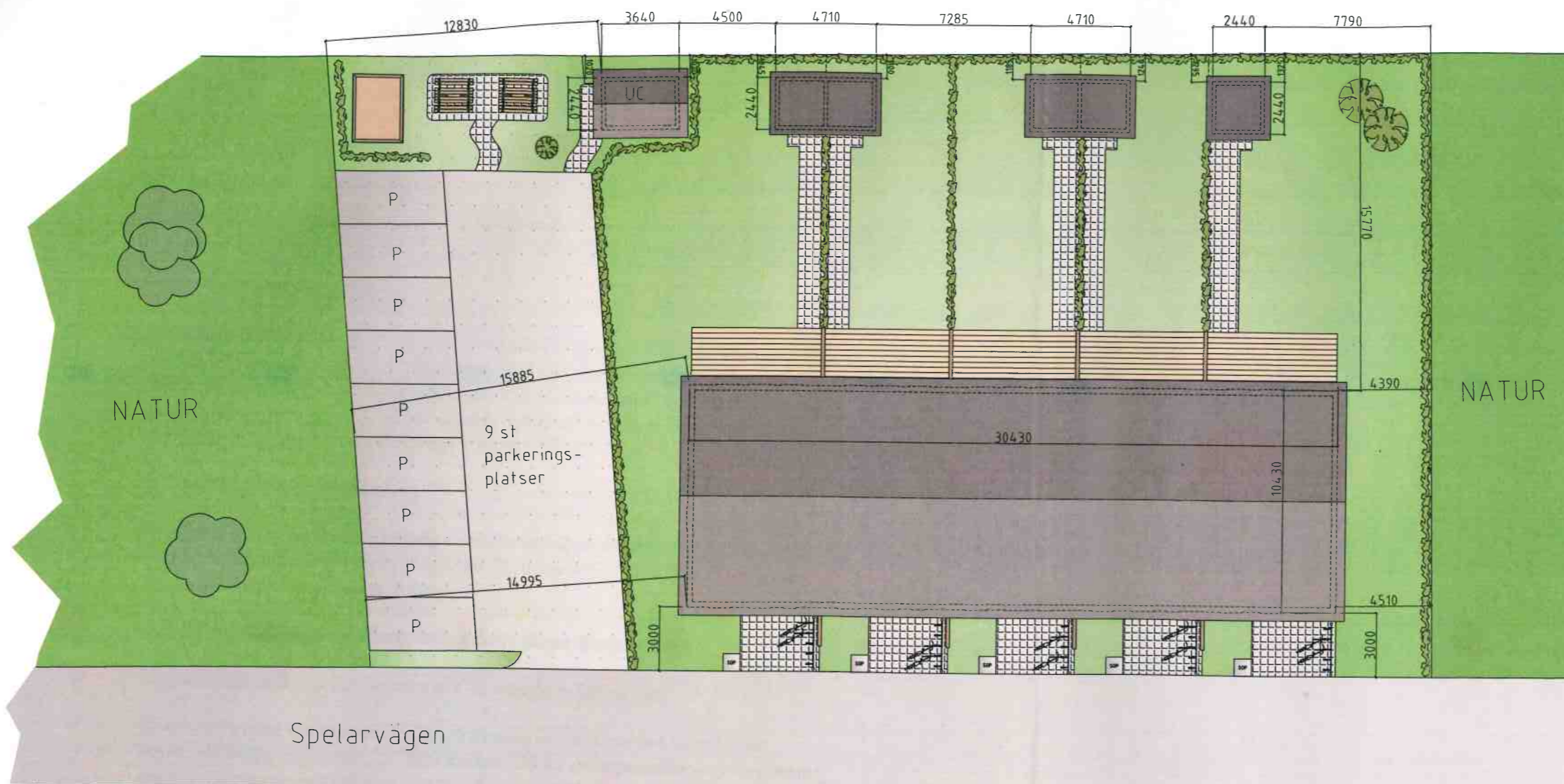
Ursprung

Kalmar Västerslät 9:17

Myndighetsadresser

Fastighetsbildning	Telefon
Lantmät.mynd i Kalmar Kommun Samhällsbyggnadskont. Box 611 391 26 Kalmar	0480-450328
Fastighetsinskrivning Lantmäteriet Fastighetsinskrivning 761 80 Norrtälje	0771-63 63 63 

© Lantmäteriet 2017



Sammanställning
BOA BV: 56,1 m ²
BOA 1 tr: 56,1 m ²
BOA/bostad: 112,2 m ²
Antal bostäder: 5 st
Tot BOA: 561 m ²

Tot BYA: 346,4 m ²
Fastighetsarea: 1 470 m ²
Exploateringsgrad: 346,4 / 1 470 = 0,2356 ≈ 23,6%
Exploateringsgrad enl. detaljplan max 35%

Parkeringsnorm för Kalmar kommun, Zon D.

- Parkeringsplatser 1,7 per bostad
- Cykelparkering 3,9 per bostad

Det bör finnas cirka 9 st parkeringsplatser samt 20 st cykelparkeringar i området enligt parkeringsnormen för Kalmar kommun.

Inom området planeras det 9 st bilparkeringar och 25 cykelparkeringar.



SITUATIONSPLAN
1:250



Köpekontrakt

Säljare	Kalmar kommun Box 611 391 26 Kalmar	212000-0746
Köpare	Ditt nya hem i Mellansverige AB Box 22117 702 04 Örebro	556823-8207

Fastighet Fastigheten Kalmar Teknikern 2.

§ 1 Överlåtelseförklaring

Säljaren överlåter genom detta köpekontrakt fastigheten Kalmar Teknikern 2, nedan benämnd fastigheten, till köparen för en köpeskillning om **femmiljo-neretthundratrettiosjutusen** kronor (5 137 000 kronor) och i övrigt på följande villkor. Fastighetens totala areal är 2 640 m² och dess läge och omfång framgår av bifogad kartsbild, bilaga 1 *Karta*.

§ 2 Riktad markanvisning

Köparen har deltagit i den riktade markanvisningen för Fjölebro etapp 4 och förvärvar fastigheten i syfte att uppföra flerbostadshus/grupphus i enlighet med inlämnat bidrag, bilaga 2 *Bidrag*.

§ 3 Köpeskillningens fördelning och dess betalning

Köpeskillningen 5 137 000 kronor ska betalas på följande sätt.

Köparen betalar kontant såsom handpenning till säljaren vid detta köpekontrakts undertecknande 513 700 kronor (10 % av köpeskillningen). Insättning ska ske till plusgironr 24400-4.

Köparen betalar kontant till säljaren på tillträdesdagen resterande belopp, 4 623 300 kronor.

Summa 5 137 000 kronor. 



Kalmar kommun
WWW.KALMAR.SE



§ 4 Tillträdesdag

Köparen tillträder fastigheten när bygglov för huvudbyggnad/-er beviljats enligt § 8 samt hela köpeskillingen är betald enligt § 6, dock senast den 2017-06-01 alternativt senare enligt överenskommelse.

§ 5 Köpebrev m.m.

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

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

§ 6 Hävningsrätt och skadestånd

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

- bygglov inte beviljas senast 2017-06-01
- bygglov beviljats för byggnad/-er som skiljer sig från markanvisningsbidraget i riktade markanvisningen för Fjölebro etapp A och i det fall säljaren ej lämnat skriftligt godkännande, se vidare § 8
- köparen ej senast på tillträdesdagen betalar köpeskillingen i dess helhet

Handpenningen återbetalas inte om köp inte genomförs eller rätten till köp upphör enligt ovan. Säljaren har rätt att behålla handpenningen såsom skadestånd för köparens kontraktsbrott. Säljaren ersätter inte köparen för några kostnader i det fall köpekontraktet upphör att gälla.

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.

§ 7 Rådighet

För fastigheten gäller detaljplan med tillhörande plan- och genomförandebeskrivning med aktbeteckning 0880K-P16/02 som vunnit laga kraft 2016-02-24.

§ 8 Ändring i markanvisningsbidrag

Köparen ska söka bygglov i enlighet med markanvisningsbidraget. I det fall köparen önskar göra ändring/-ar som skiljer sig från markanvisningsbidraget ska detta meddelas säljaren samt skriftligen godkännas av säljaren innan ansökan om bygglov lämnas till kommunens bygglovavdelning.

I det fall köparen ej inhämtat säljarens godkännande angående ändring, och ändå erhåller bygglov för byggnader som inte överensstämmer med bidraget upphör detta köpekontrakt att gälla med omedelbar verkan, se vidare § 6.

§ 9 Byggnadsskyldighet

Köparen är skyldig att uppföra flerbostadshus/grupphus i enlighet med beviljat bygglov enligt § 8 på fastigheten inom 24 månader från köpekontraktets undertecknande. Byggnadsskyldigheten anses vara fullgjord när samhällsbyggnadsnämnden i Kalmar kommun utfärdar slutbesked för huvudbyggnad/-er. Om

byggnadsskyldigheten inte är uppfylld inom angiven tid har säljaren rätt att kräva månatligt vite om 10 % av köpeskillingen till det datum godkänt slutbesked inkommer.

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.

§ 10 Parkering

Parkering för cykel samt bil ska lösas inom fastigheten.

§ 11 Överlåtelse till tredje man

Köparen har skyldighet att vid överlåtelse av fastigheten till tredje man i sina köpehandlingar inta de exakta lydelseerna i § 8, 9 samt 10 i detta köpekontrakt. Köparen ska även upplysa tredje man härom samt inta bestämmelser om att ansvaret är solidariskt. Tredje man ansvarar solidariskt med köparen att erlagga tilläggsköpeskillning respektive vite till säljaren i det fall skyldighet uppstår.

Underlåter köparen att fullgöra denna sin skyldighet kvarstår köparens skyldigheter att erlagga ersättning enligt detta avtal.

§ 12 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.

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.

§ 13 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.

§ 14 Säljarens garantier

Garantierna avser omständigheter och förhållanden per tillträdesdagen om inget annat anges. Säljaren lämnar inga garantier utöver vad som uttryckligen framgår av detta. Säljaren påtar sig inte heller i övrigt något ansvar än vad som uttryckligen anges i detta avtal.

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 fastighetsutdrag och § 15 i detta kontrakt.

§ 15 Servitut, nyttjanderätt, gemensamhetsanläggning m.m.

Inga belastningar finns inskrivna på fastigheten enligt fastighetsutdrag daterat 2017-02-28, bilaga 3 *Fastighetsutdrag*.

§ 16 Fastighetens skick och friskrivning

Fastigheten säljs i befintligt skick.

Köparen har tagit del av översiktlig marktekniskt undersökningsrapport geoteknik, (MUR, Geo) utförd av Sweco, uppdragsnummer 2293196, daterad 2016-06-27.

Säljaren fransäger sig allt ansvar gällande markens bärighet eller andra förutsättningar som är av betydelse för byggnation. Det åligger köparen att försäkra sig om ifall ytterligare markåtgärder krävs inför grundläggning samt byggnation. I det fall köparen önskar göra fler markundersökningar bekostas dessa 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 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.

§ 17 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 tre (3) 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.

§ 18 Jordabalken 4 kap

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

§ 19 Tvist

Eventuell tvist rörande tillämpningen eller tolkningen av detta köpekontrakt ska avgöras av svensk allmän domstol.

§ 20 Övrigt

Detta köpekontrakt gäller under förutsättning att kommunfullmäktige i Kalmar godkänner detsamma senast 24 april 2017 genom beslut som vinner laga kraft. *DM*

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

För säljaren:

Kalmar den _____

Johan Persson
Kommunstyrelsens ordförande

Exploateringsingenjör

Ovanstående egenhändiga namnteckning bevittnas:

.....

För köparen:

Kalmar den 6/3-17

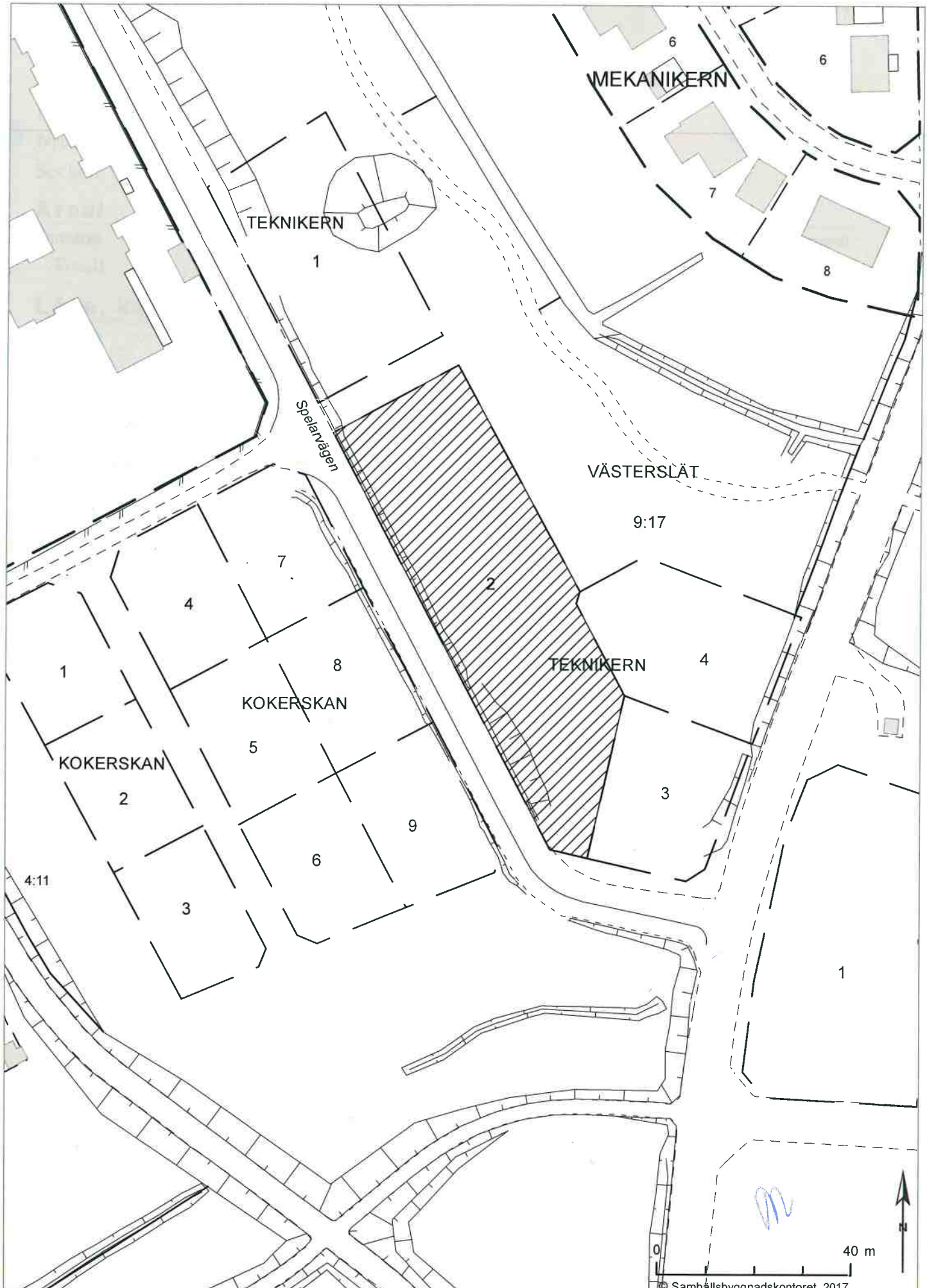


Daniel Ivarsson

Ditt nya hem i Mellansverige AB

- Bilaga 1 Karta
- Bilaga 2 Bidrag
- Bilaga 3 Fastighetsutdrag

Kartskiss tillhörande köpekontrakt berörande Teknikern 2



Allmän fastighetsinformation

28 februari 2017

Fastighet

Beteckning	Senaste ändringen	Senaste ändringe
Kalmar Teknikern 2	i allmänna delen	inskrivningsde
Nyckel: 080173808	2017-01-27	2017-02-03 12
Socken: Kläckeberga		

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2640 kvm	2640 kvm	

Läge, karta

Område	N, E (SWEREF 99 TM)	N, E (SWEREF 99 16 30)	Registerkarta
1	6287073.0 580195.6	6288837.9 138390.6	Kalmar

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-0746	1/1	1987-04-01	87/643
Kalmar Kommun			
Box 611			
391 26 Kalmar			
Expropriation: 1986-09-26			

Tidigare lagfarna ägare

Några tidigare lagfarna ägare är ej registrerade i fastighetsregistret.

Inteckningar, Avtalsrättigheter och Anteckningar

Fastigheten är gravationsfri.

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Västerslät 9:17, del av, m.fl.fastigheter, fjölebro, etapp 4, norra delen	2016-01-27 Laga kraft: 2016-02-24 Genomf. start: 2016-02-25 Senast ajourföring: 2016-09-05 Genomf. slut: 2021-02-24	0880K-P16/02

Taxeringsuppgifter (veckovis uppdaterad)

Taxeringsenhet
Småhusenhet, tomtmark (210)
Ej taxerad, preliminär klassificering

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2017-01-27	0880K-16/45

Ursprung

Kalmar Västerslät 9:17

Myndighetsadresser

Fastighetsbildning

Telefon

Lantmät.mynd i Kalmar Kommun

0480-450328

Samhällsbyggnadskont.

Box 611

391 26 Kalmar

Fastighetsinskrivning

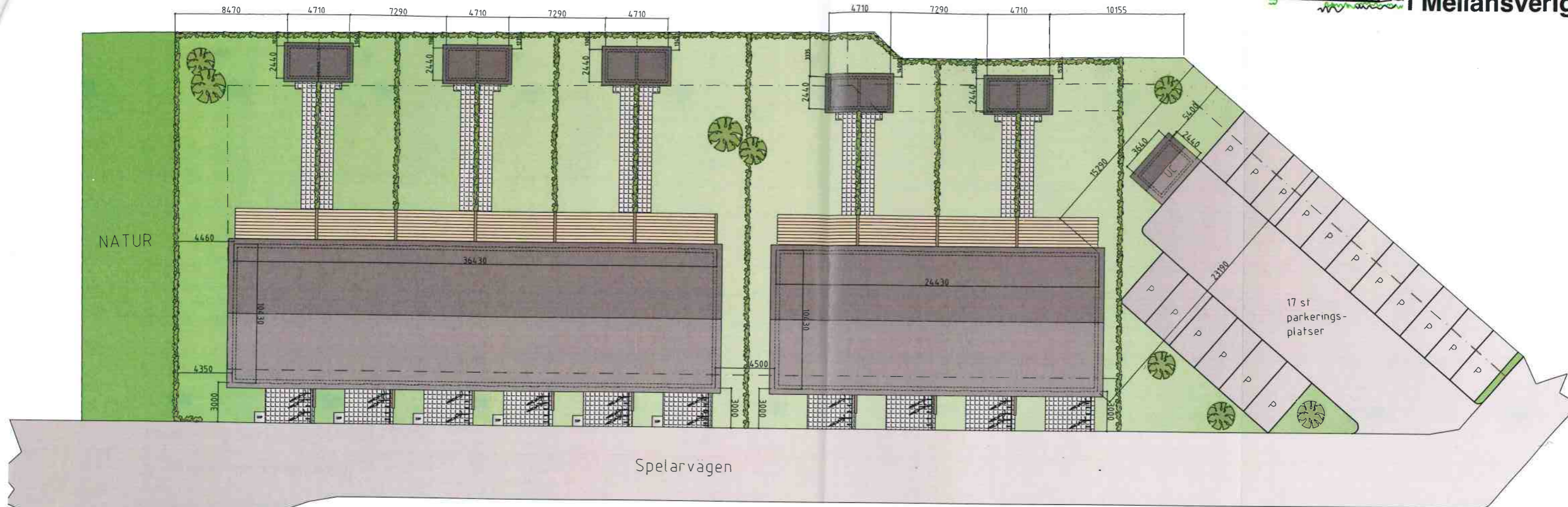
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning

0771-63 63 63

761 80 Norrtälje



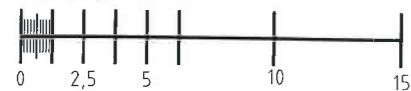
© Lantmäteriet 2017



SITUATIONSPLAN
1:300



METER 1:300 A3



Sammanställning

BOA BV: 56,1 m² /lgh
 BOA 1 tr: 56,1 m² /lgh
 BOA/bostad: 112,2 m²

Antal bostäder: 10 st
 Tot BOA: 1122 m²

Tot BYA: 692,5 m²

Fastighetsarea: 2 640 m²

Exploateringsgrad:
 $692,5 / 2 640 = 0,2623 = 26,2\%$

Exploateringsgrad enl.
 detaljplan max 35%

Parkeringsnorm för Kalmar kommun,
Zon D.

- Parkeringsplatser 1,7 per bostad
- Cykelparkering 3,9 per bostad

Det bör finnas cirka 17 st parkerings-
 platser samt 39 st cykelparkeringar
 i området enligt parkeringsnormen
 för Kalmar kommun.

Inom området planeras det 17 st
 bilparkeringar och 50 cykel-
 parkeringar.

Köpekontrakt

Säljare Kalmar kommun 212000-0746
Box 611
391 26 Kalmar

Köpare Ditt nya hem i Mellansverige AB 556823-8207
Box 22117
702 04 Örebro

Fastighet Fastigheten Kalmar Operatören 1.

§ 1 Överlåtelseförklaring

Säljaren överlåter genom detta köpekontrakt fastigheten Kalmar Operatören 1, nedan benämnd fastigheten, till köparen för en köpeskillning om **tremiljo-neretthundratusen** kronor (3 100 000 kronor) och i övrigt på följande villkor. Fastighetens totala areal är 2 202 m² och dess läge och omfång framgår av bifogad kartsnitt, bilaga 1 *Karta*.

§ 2 Riktad markanvisning

Köparen har deltagit i den riktade markanvisningen för Fjölebro etapp 4 och förvärvat fastigheten i syfte att uppföra flerbostadshus/grupphus i enlighet med inlämnat bidrag, bilaga 2 *Bidrag*.

§ 3 Köpeskillningens fördelning och dess betalning

Köpeskillningen 3 100 000 kronor ska betalas på följande sätt.

Köparen betalar kontant såsom handpenning till säljaren vid detta köpekontrakts undertecknande 310 000 kronor (10 % av köpeskillningen). Insättning ska ske till plusgironr 24400-4.

Köparen betalar kontant till säljaren på tillträdesdagen resterande belopp, 2 790 000 kronor.

Summa 3 100 000 kronor.



Kalmar kommun
WWW.KALMAR.SE



§ 4 Tillträdesdag

Köparen tillträder fastigheten när bygglov för huvudbyggnad/-er beviljats enligt § 8 samt hela köpeskillingen är betald enligt § 6, dock senast den 2017-06-01 alternativt senare enligt överenskommelse.

§ 5 Köpebrev m.m.

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

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

§ 6 Hävningsrätt och skadestånd

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

- bygglov inte beviljas senast 2017-06-01
- bygglov beviljats för byggnad/-er som skiljer sig från markanvisningsbidraget i riktade markanvisningen för Fjölebro etapp 4 och i det fall säljaren ej lämnat skriftligt godkännande, se vidare § 8
- köparen ej senast på tillträdesdagen betalar köpeskillingen i dess helhet

Handpenningen återbetalas inte om köp inte genomförs eller rätten till köp upphör enligt ovan. Säljaren har rätt att behålla handpenningen såsom skadestånd för köparens kontraktsbrott. Säljaren ersätter inte köparen för några kostnader i det fall köpekontraktet upphör att gälla.

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.

§ 7 Rådighet

För fastigheten gäller detaljplan med tillhörande plan- och genomförandebeskrivning med aktbeteckning 0880K-P16/02 som vunnit laga kraft 2016-02-24.

§ 8 Ändring i markanvisningsbidrag

Köparen ska söka bygglov i enlighet med markanvisningsbidraget. I det fall köparen önskar göra ändring/-ar som skiljer sig från markanvisningsbidraget ska detta meddelas säljaren samt skriftligen godkännas av säljaren innan ansökan om bygglov lämnas till kommunens bygglovavdelning.

I det fall köparen ej inhämtat säljarens godkännande angående ändring, och ändå erhåller bygglov för byggnader som inte överensstämmer med bidraget upphör detta köpekontrakt att gälla med omedelbar verkan, se vidare § 6.

§ 9 Byggnadsskyldighet

Köparen är skyldig att uppföra flerbostadshus/grupphus i enlighet med beviljat bygglov enligt § 8 på fastigheten inom 24 månader från köpekontraktets undertecknande. Byggnadsskyldigheten anses vara fullgjord när samhällsbyggnadsnämnden i Kalmar kommun utfärdar slutbesked för huvudbyggnad/-er. Om

byggnadsskyldigheten inte är uppfylld inom angiven tid har säljaren rätt att kräva månatligt vite om 10 % av köpeskillingen till det datum godkänt slutbesked inkommer.

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.

§ 10 Parkering

Parkering för cykel samt bil ska lösas inom fastigheten.

§ 11 Överlåtelse till tredje man

Köparen har skyldighet att vid överlåtelse av fastigheten till tredje man i sina köpehandlingar inta de exakta lydelsena i § 8, 9 samt 10 i detta köpekontrakt. Köparen ska även upplysa tredje man härom samt inta bestämmelser om att ansvaret är solidariskt. Tredje man ansvarar solidariskt med köparen att erlagga tilläggsköpeskillning respektive vite till säljaren i det fall skyldighet uppstår.

Underlåter köparen att fullgöra denna sin skyldighet kvarstår köparens skyldigheter att erlagga ersättning enligt detta avtal.

§ 12 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.

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.

§ 13 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.

§ 14 Säljarens garantier

Garantierna avser omständigheter och förhållanden per tillträdesdagen om inget annat anges. Säljaren lämnar inga garantier utöver vad som uttryckligen framgår av detta. Säljaren påtar sig inte heller i övrigt något ansvar än vad som uttryckligen anges i detta avtal.

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 fastighetsutdrag och § 15 i detta kontrakt.

§ 15 Servitut, nyttjanderätt, gemensamhetsanläggning m.m.

Enligt fastighetsutdrag daterat 2017-02-28, bilaga 3 *Fastighetsutdrag*.

Ledningsrätt

Operatören 1 belastas av ledningsrätt (0880K-16/45.2) avseende fjärrvärmeledning med tillhörande anordningar till förmån för Kalmar Energi Värme AB.

§ 16 Fastighetens skick och friskrivning

Fastigheten säljs i befintligt skick.

Köparen har tagit del av översiktlig marktekniskt undersökningsrapport geoteknik, (MUR, Geo) utförd av Sweco, uppdragsnummer 2293196, daterad 2016-06-27.

Säljaren fransäger sig allt ansvar gällande markens bärighet eller andra förutsättningar som är av betydelse för byggnation. Det åligger köparen att försäkra sig om ifall ytterligare markåtgärder krävs inför grundläggning samt byggnation. I det fall köparen önskar göra fler markundersökningar bekostas dessa 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 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.

§ 17 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 tre (3) 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.


§ 18 Jordabalken 4 kap

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

§ 19 Tvist

Eventuell tvist rörande tillämpningen eller tolkningen av detta köpekontrakt ska avgöras av svensk allmän domstol.

§ 20 Övrigt

Detta köpekontrakt gäller under förutsättning att kommunfullmäktige i Kalmar godkänner detsamma senast 24 april genom beslut som vinner laga kraft. 

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

För säljaren:

Kalmar den _____

Johan Persson
Kommunstyrelsens ordförande

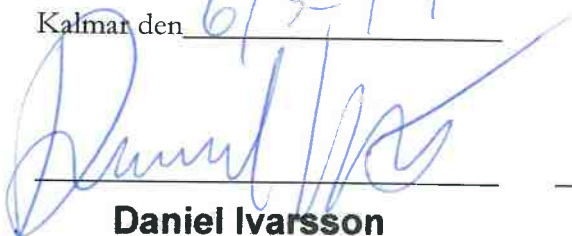
Exploateringsingenjör

Ovanstående egenhändiga namnteckning bevitnas:

.....

För köparen:

Kalmar den 6/3-17

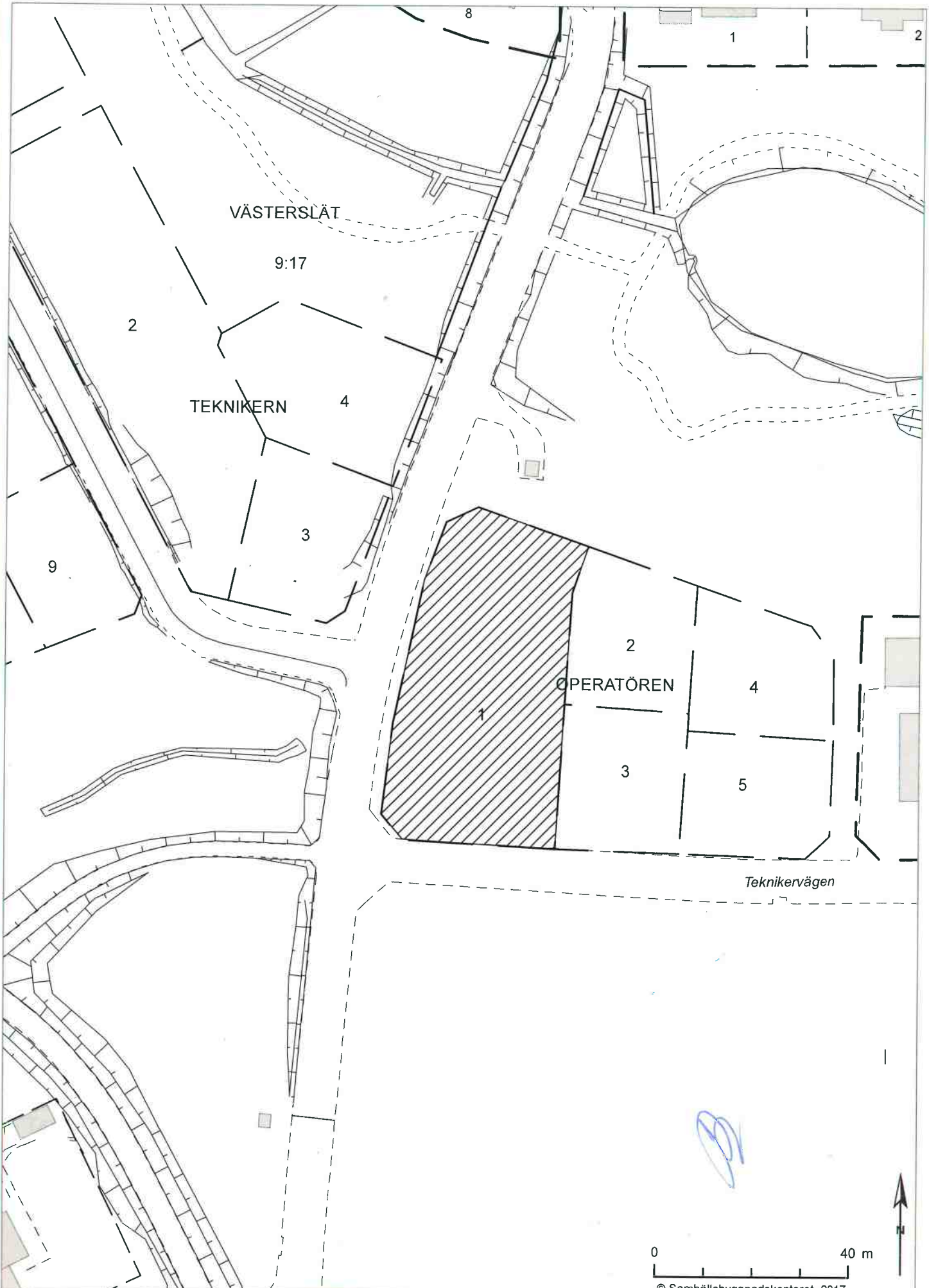


Daniel Ivarsson

Ditt nya hem i Mellansverige AB

Bilaga 1 Karta
Bilaga 2 Bidrag (utan bilagor)
Bilaga 3 Fastighetsutdrag

Kartskiss tillhörande köpekontrakt berörande Operatören 1



Allmän fastighetsinformation

28 februari 2017

Fastighet

Beteckning	Senaste ändringen	Senaste ändring
Kalmar Operatören 1	i allmänna delen	inskrivningsc
Nyckel: 080173811	2017-01-27	2017-02-03 1
Socken: Kläckeberga		

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2202 kvm	2202 kvm	

Läge, karta

Område	N, E (SWEREF 99 TM)		N, E (SWEREF 99 16 30)		Registerkarta
1	6287001.3	580269.5	6288764.5	138463.0	Kalmar

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-0746	1/1	1987-04-01	87/643

Kalmar Kommun

Box 611

391 26 Kalmar

Expropriation: 1986-09-26

Tidigare lagfarna ägare

Några tidigare lagfarna ägare är ej registrerade i fastighetsregistret.

Inteckningar, Avtalsrättigheter och Anteckningar

Fastigheten är gravationsfri.

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
Fjärrvärme	Last	Ledningsrätt	2017-01-27	0880K-16/45.2

Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Västerslät 9:17, del av, m.fl.fastigheter, fjölebro, etapp 4, norra delen	2016-01-27 Laga kraft: 2016-02-24 Genomf. start: 2016-02-25 Senast ajourföring: 2016-09-05 Genomf. slut: 2021-02-24	0880K-P16/02

Taxeringsuppgifter (veckovis uppdaterad)

Taxeringsenhet

Småhusenhet, tomtmark (210)

Ej taxerad, preliminär klassificering

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning, Ledningsåtgärd	2017-01-27	0880K-16/45

Ursprung

Kalmar Västerslät 9:17

Myndighetsadresser

Fastighetsbildning	Telefon
Lantmät.mynd i Kalmar Kommun Samhällsbyggnadskont. Box 611 391 26 Kalmar	0480-450328
Fastighetsinskrivning Lantmäteriet Fastighetsinskrivning 761 80 Norrtälje	0771-63 63 63

© Lantmäteriet 2017



Sammanställning
2,5-plan, 3 st BOA BV: 56,1 m ² / lgh BOA 1 tr: 56,1 m ² / lgh BOA 2tr: 30,5 m ² / lgh BOA/ bostad: 142,7 m ² TOT BOA 142,7 x 3 = 428,1 m ²
2-plan, 4 st BOA BV: 56,1 m ² / lgh BOA 1 tr: 56,1 m ² / lgh BOA/ bostad: 112,2 m ² TOT BOA 112,2 x 4 = 448,8 m ²
Antal bostäder: 7 st Tot BOA: 876,9 m ²

Tot BYA: 493,4 m ²
Fastighetsarea: 2 202 m ²
Exploateringsgrad: $493,4 / 2\ 202 = 0,2240 = 22,4\%$
Exploateringsgrad enl. detaljplan max 35%

Parkeringsnorm för Kalmar kommun, Zon D.

- Parkeringsplatser 1,7 per bostad
- Cykelparkering 3,9 per bostad

Det bör finnas cirka 12 st parkeringsplatser samt 27 st cykelparkeringar i området enligt parkeringsnormen för Kalmar kommun.

Inom området planeras det 12 st bilparkeringar och 35 cykelparkeringar. Dessa platser kommer att finnas både vid entrén framför varje bostad och på en gemensam parkering intill.

SITUATIONSPLAN
1:300

