

KÖPEKONTRAKT

Säljare Kalmar kommun org.nr. 212000-0746
Box 611
391 26 Kalmar

Köpare BOLAGET AB org.nr. #####-####
Adress
Postnummer Ort

Fastighet Kalmar Havtornet 1

§ 1 Överlåtelseförklaring

Säljaren överlåter genom detta köpekontrakt härmed till köparen Fastigheten Havtornet 1 ("Fastigheten"), se **bilaga 1** (karta).

Köparen förvärvar Fastigheten för att bebygga den med xx antal lägenheter. Köparen åtar sig att upplåta samtliga bostäder med hyresrätt samt följa inlämnat tävlingsförslag inklusive hållbarhetsdokument som ligger till grund för markanvisningstävling Snurrom (**bilaga 2** tävlingsförslag).

§ 2 Köpeskilling

Köpeskillingen för Fastigheten uppgår till # kronor (# kr). Till detta kan komma tilläggsköpeskillingar enligt § 4 eller § 11 nedan.

§ 3 Betalning av köpeskillingen

Köparen betalar kontant handpenning till säljaren # kronor vilket utgör 10 % av köpeskillingen i § 2. Handpenningen ska vara säljaren tillhanda senast sju (7) dagar efter det att lagkraftvunnet beslut om försäljning erhållits.

Köparen betalar kontant till säljaren resterande del av köpeskillingen enligt § 2 om # kronor på tillträdesdagen.

Såväl handpenningen som resterande del av köpeskillingen ska sättas in på säljarens plusgironr 24400-4. Märk insättningarna med Havtornet 1.

§ 4 Tilläggsköpeskilling I

Köparen ska erlägga tilläggsköpeskilling ("Tilläggsköpeskilling I") för det fall att bygglov beviljas efter dagen för köparens underskrift av detta avtal till och med tio (10) år räknat från tillträdesdagen för om-, till-, eller nybyggnation på Fastigheten innebärande att den sammanlagda arean för samtliga beviljade bygglov för Fastigheten överstiger # kvadratmeter bruttoarea ("Tilläggsköpeskillingsgrundande bygglov"). Tilläggsköpeskilling I ska utgå med 1 100



Kalmar kommun



kronor per kvadratmeter bruttoarea på den yta som överstiger # kvadratmeter bruttoarea.

Köparen ska betala Tilläggsköpeskilling I som tillkommer mellan dagen för köparens underskrift av detta avtal och tillträdesdagen till säljaren på tillträdesdagen.

Tilläggsköpeskilling I som tillkommer efter tillträdesdagen ska betalas av köparen till säljaren senast två (2) kalendermånader efter det att lagakraftvunnet Tilläggsköpeskillingsgrundande bygglov föreligger. Vid försenad betalning utgår ränta enligt 6 § räntelagen till dess betalning sker.

Tilläggsköpeskilling I som tillkommer efter tillträdesdagen ska uppräknas med hänsyn till höjning av konsumentprisindex (KPI) från # månad 2021 till senast kända månadsindex då Tilläggsköpeskilling I förfaller till betalning. Omräkningen sker endast vid en ökning av KPI.

§ 5 Tillträde

Köparen ska tillträda Fastigheten senast den #, dock tidigast den #, förutsatt att följande villkor är uppfyllda:

- Bygglov enligt § 9 har beviljats och fått laga kraft.

Den sålunda bestämda dagen kallas tillträdesdagen.

Om parterna så överenskommer kan ovanstående villkorstider förlängas om särskilda skäl föreligger. I sådana fall ska ett tilläggsavtal tecknas.

§ 6 Köpebrev

På tillträdesdagen ska säljare utfärda köpebrev sedan köpare erlagt full betalning. På tillträdesdagen ska, där så krävs, upprättas en likvidavräkning.

I köpebrevet ska villkoren om tilläggsköpeskilling I och II samt upplysning om vite och krav på säljarens medgivande till överlåtelse finnas med. Anteckning om tilläggsköpeskilling I och II ska noteras i fastighetsregistret vid lagfartsansökan hos Lantmäteriets inskrivningsmyndighet.

§ 7 Hävningsrätt och skadestånd

Säljaren har rätt att med omedelbar verkan häva detta avtal för de fall

- köparen inte ansökt om bygglov enligt § 9 senast #.
- bygglov inte beviljats enligt § 9 senast #.
- handpenningen inte är säljaren tillhanda enligt § 3.
- köparen ej senast på tillträdesdagen betalar köpeskillingen i dess helhet och förfallen del av Tilläggsköpeskilling I enligt § 2, § 3 och § 4, andra stycket.

Endera parten har rätt att med omedelbar verkan häva detta avtal för det fall bygglov beviljas men inte får laga kraft senast #. Handpenningen återbetalas inte om köp inte genomförs eller rätten till köp upphör.

Säljaren har även 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, ska ränta utgå enligt 5 § räntelagen till dess betalning sker.

§ 8 Detaljplan

För Fastigheten gäller detaljplan för Snurrom (del av Kläckeberga 10:1 m fl) med aktbeteckning 0880K – P08/07 som vann laga kraft 2008-02-29.

§ 9 Byggnadsskyldighet (vite)

Köparen är skyldig att uppföra x antal flerbostadshus enligt inlämnat tävlingsförslag (**bilaga 2**) på Fastigheten inom 24 månader från tillträdesdagen. Byggnadsskyldigheten anses vara fullgjord när samhällsbyggnadsnämnden i Kalmar kommun lämnar slutbesked för x antal flerbostadshus. 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 60 000 kronor per månad varmed färdigställandet är försenat till dess att samhällsbyggnadsnämnden lämnar slutbesked. 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.

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.

Inför start- och slutbesked för bygglov ska de hållbarhetsaktiviteter som köparen angett i hållbarhetsdokumentet, bilaga 2, följas upp. Köparen ska till säljaren redovisa hur hållbarhetsaktiviteterna ska uppfyllas/har uppfyllts.

§ 10 Krav på medgivande vid överlåtelse (vite)

Intill dess köparen har fullgjort sina skyldigheter enligt § 9 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 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 § 9, ska köparen till säljaren betala ett vite om # (*motsvarande köpeskillingen*) 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 denna paragraf kan säljaren komma att beakta detta som diskvalificering för köparens deltagande i markanvisningar.

§ 11 Krav på upplåtelseform (Tilläggsköpeskillning II och vite)

Köparen åtar sig att upplåta samtliga lägenheter med hyresrätt.

För det fall att det på Fastigheten inom femton (15) år räknat från tillträdesdagen uppförs lägenheter med annan upplåtelseform än hyresrätt eller för det fall hyresrätter omvandlas till bostadsrätter alternativt ägarlägenheter ska köparen, till säljaren, erlagga tilläggsköpeskillning ("Tilläggsköpeskillning II") med 400 kronor per kvadratmeter bruttoarea. Köparen ska till säljaren betala Tilläggsköpeskillning II omedelbart efter att Fastigheten överlåtits till bostadsrättsförening eller till annan köpare med i syfte att upplåta bostadsrätter på Fastigheten alternativt samma dag som fastighetsbildning skett för ägarlägenheter. Vid för sen betalning utgår ränta enligt 6 § räntelagen till dess betalning sker.

För det fall att det på Fastigheten inom femton (15) år räknat från tillträdesdagen uppförs lägenheter med annan upplåtelseform än hyresrätt eller för det fall hyresrätter omvandlas till bostadsrätter alternativt ägarlägenheter ska, utöver vad som anges i andra stycket denna paragraf, köparen betala vite om # (*mot-svarande köpeskillningen*) kronor till säljaren. 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.

Säljaren kan, om särskilda skäl föreligger, ge sitt skriftliga medgivande till annan upplåtelseform.

I det fall ytterligare kvadratmeter bruttoarea tillkommer efter det att ombildning skett ska köparen erlagga Tilläggsköpeskillning II enligt denna paragraf även för tillkommande kvadratmeter bruttoarea till säljaren.

Tilläggsköpeskillning II ska uppräknas med hänsyn till höjning av konsumentprisindex (KPI) från # månad 2021 till senast kända månadsindex då Tilläggsköpeskillning II förfaller till betalning. Omräkningen sker endast vid en ökning av KPI.

Om köparen inte fullgör sina åtaganden enligt denna paragraf kan säljaren komma att beakta detta som diskvalificering för köparens deltagande i marknadsvisningar.

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

Räntor, skatter och andra avgifter för Fastigheten av vad slag de må vara 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.

I köpeskillningen ingår ersättning för Fastighetens gatukostnad avseende gator och allmänna platser med tillhörande anordningar, som finns upptagna i nu gällande detaljplan. Detta gäller inte ersättning för förbättring och nyanläggning

av gata och annan allmän plats med tillhörande anordningar som kan komma att krävas i framtiden.

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

Kostnader, inklusive eventuell fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift, för och intäkter av Fastigheten ska fördelas mellan säljaren och köparen med hänsyn till vad som belöper sig på tiden före respektive efter tillträdesdagen.

Fördelning av kostnader och intäkter regleras i särskild likvidavräkning på tillträdesdagen.

§ 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 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 § 15 i detta kontrakt.

§ 15 Servitut, nyttjanderätt, gemensamhetsanläggning

Enligt fastighetsbevis daterat #, **bilaga 3** (fastighetsutdrag) belastas inte Fastigheten av några servitut, nyttjanderätter eller gemensamhetsanläggningar.

§ 16 Fastighetsbildning

Köparen ska ersätta säljaren för kostnader för fastighetsbildning. Detta regleras på tillträdesdagen.

§ 17 Parkering

Köparen har tagit del av Kalmar kommuns ”Riktlinjer för parkering – detaljplan och bygglov”, antagen i kommunfullmäktige 20 juni 2016. All parkering ska ordnas inom kvartersmark.

§ 18 Dagvatten

Köparen förbinder sig att inom Fastigheten uppfylla kraven i kommunens dagvattenriktlinjer som återfinns i VA-Planen ”Vatten och Avlopp – Tematiskt

tillägg till översiktplanen – Antagen av kommunfullmäktige den 25 januari 2016”.

§ 19 Vatten och avlopp

Har säljaren redan erlagt anläggningsavgift till Kalmar Vatten AB ska köparen erlägga anläggningsavgift inkl. eventuella löpande avgifter till säljaren på tillträdesdagen.

§ 20 Geotekniska undersökningar

Säljaren har låtit utföra en översiktlig geoteknisk utredning på Fastigheten i syfte att bedöma markens lämplighet för sitt ändamål enligt detaljplan. Säljaren har till köparen överlämnat denna utredning utförd av WSP Sverige AB den 2007-12-18. Säljaren ansvarar inte för fel och brister i dokumentationen och friskriver sig också från ansvar för skada eller olägenhet som kan uppkomma till följd av användningen av det.

För det fall det krävs mer detaljerade geotekniska utredningar för att t.ex. kunna bedöma mark- och grundläggningsförhållandena ombesörjs och bekostas dessa av köparen.

§ 21 Markföroreningar

Skulle markföroreningar påträffas vid exploateringen av Fastigheten ansvarar säljaren för avhjälpande av dessa i den omfattning som behövs för att göra marken lämplig för sin användning enligt detaljplanen.

Säljaren ansvarar för de merkostnader som till följd av markföroreningarna uppstår vid schakt, transport och deponering.

Köparen ansvarar för samtliga övriga kostnader för massor och masshantering utöver de åtgärder angivna i stycket ovan.

Säljarens ersättningsansvar omfattar inte kostnader hänförliga till försening av entreprenaden/stilleståndsersättning, för sen vinst eller andra liknande indirekta kostnader eller följdskostnader i samband med eventuella avhjälpandeåtgärder.

Med markföroreningar enligt denna paragraf avses föroreningsskador enligt miljöbalken 10 kap 1 §.

§ 22 Ansvar för genomförande av allmän platsmark

Om inte annat framgår av detta avtal bekostar och utför säljaren anläggningar inom allmän platsmark.

§ 23 Ansvar för genomförande av kvartersmark

Köparen ansvarar för och bekostar samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark inom Fastigheten. Fastigheten ska bebyggas i enlighet med detaljplanen (§ 8), och ska följa köparens förslag (§ 9) och **bilaga 2** (tävlingsförslag) anpassat till detaljplanen. Om köparen vill ändra utformning eller utförande på bebyggelsen ska detta först godkännas av säljaren. Eventuella förändringar som följer av en sådan ändring ska bekostas av köparen.

Köparen beställer och bekostar nödvändiga undersökningar och utredningar som krävs för att kunna bebygga området. Köparen bekostar samtliga

projekterings- och utredningskostnader som krävs för Fastigheten. Köparen bekostar också avgifter för bygglov och eventuella övriga lov som krävs.

Köparen ansvarar också för att bebyggelsen på området anpassas till projekterade höjder för allmänna platser och infrastruktur.

§ 24 Tillgång till Fastigheten

Köparen får inte vidta några markarbeten eller andra åtgärder på Fastigheten före tillträdesdagen om inte säljaren skriftligt godkänt detta (s.k. ”Otillåtna åtgärder”).

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.

Allt virke tillfaller säljaren oavsett om avverkningen slutförs före eller efter tillträdesdagen. Säljaren avverkar ner till stubbnivå. Köparen ansvarar för borttagande och bortforsling av stubbar samt iordningsställande av marken.

§ 25 Etablering, arbetsområde och upplagsplats

Etablering för köparen och dess entreprenörer ska så långt som möjligt ske inom kvartersmark. Köparen äger inte rätt att utan tillstånd (markupplåtelse) nyttja säljarens mark för etablering, arbetsområde, upplagsplats eller annat ändamål som står i samband med områdets bebyggande.

Beviljas köparen markupplåtelse ska befintliga anläggningar inom området som nyttjas beaktas och skyddas. Arbetena ska utföras så att skada inte uppstår utanför arbetsområdet. Området ska efter avslutad byggnation återställas till det skick som överenskommes i det avtal som tecknas för markupplåtelsen.

§ 26 Friskrivning från ansvar för fel

Fastigheten säljs i befintligt skick.

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.

Köparen får efter köpet inte göra någon som helst påföljd gällande på grund av fel i Fastigheten med undantag för eventuella brister i vad säljaren särskilt anger i § 14.

§ 27 Överlåtelse till tredje man

Köparen förbinder sig att vid överlåtelse av Fastigheten inom femton (15) år från tillträdesdagen tillse att förvärvaren, solidariskt med köparen, ikläder sig åtagandena i

- § 4 Tilläggsköpeskillning I
- § 9 Byggnadsskyldighet (vite)
- § 10 Krav på medgivande vid överlåtelse (vite)

- § 11 Krav på upplåtelseform (Tilläggsköpeskilling II och vite)
- § 17 Parkering
- § 18 Dagvatten
- § 27 Överlåtelse till tredje man (denna paragraf)

genom att inta de exakta lydelseerna av dessa paragrafer i fångeshandlingen. Efter överlåtelsen av Fastigheten ansvarar köparen solidariskt med förvärvaren för rätta fullgörandet av åtagandena i § 4, § 9, § 10, § 11, § 17, § 18 och § 27. Förvärvaren ansvarar solidariskt med köparen att erlagga tilläggsköpeskilling respektive vite till säljaren i de fall skyldighet uppstår.

Vidare kvarstår köparens samtliga skyldigheter enligt detta avtal.

Köparen ska vid eventuell överlåtelse till tredje man se till att tredje man får kännedom om det hållbarhetsdokument som ingår i tävlingsförslaget, bilaga 2.

§ 28 Jordabalken

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

Detta avtal har upprättats i två originalexemplar, ett för vardera parten.

För Kalmar kommun

Den

Johan Persson
Kommunstyrelsens ordförande

exploateringsingenjör

Ovanstående egenhändiga namnteckning bevitnas:

För Bolaget AB

Den

Ovanstående egenhändiga namnteckning bevitnas:

Bilagor

Bilaga 1

Karta

Bilaga 2

Tävlingsförslag inklusive hållbarhetsdokument

Bilaga 3

Fastighetsutdrag