

Handläggare  
Maria Jakobsson  
0480-450 081

## TJÄNSTESKRIVELSE

Datum 2019-01-09 Ärendebeteckning KS 2013/0683

Kommunfullmäktige

# Försäljning av fastigheterna Majrovan 1 och Kålroten 1 i Västra Djurängen (Peab etapp 2)

## Förslag till beslut

Kommunstyrelsen får sälja fastigheterna Majrovan 1 och Kålroten 1 i Västra Djurängen enligt kommunledningskontorets förslag till Peab BU Lager 2 AB (org.nr 559076-85524) för en köpeskilling om 11 550 000 kronor.

## Bakgrund

Peab har sedan 2008 haft en markreservation på området med avsikten att bebygga området med rad-/kedjehus. Detaljplanarbete pågick mellan 2008 och 2013 då detaljplanen vann laga kraft.

Genomförandet av detaljplanen har blivit fördröjt i avvaktan på anläggandet av den bullerskärm som krävs mellan exploateringsområdet och E22/Ölandsleden. Bullerskärmen färdigställdes i slutet av 2017. Under 2016 förvärvade Peab mark inom samma detaljplanområde för att i en etapp 1 uppföra flerfamiljshus.

Peab vill nu förvärva mark för att i sin etapp 2 bebygga den med 21 rad-/kedjehus. Husen ska upplåtas med äganderätt. Ett tomtpris på 550 000 kronor per tomt ger en total köpeskilling om 11 550 000 kronor.

Kommunledningskontoret fick 2017 försäljningsbeslut på samma markområde men försäljningen genomfördes inte. Sedan dess har det gått en tid, fastigheterna har styckats av och bolaget som ska förvärva marken har ändrats. Av dessa skäl tas ärendet upp för beslut igen.

Maria Jakobsson  
exploateringsingenjör

Bilagor  
Köpekontrakt med bilagor  
Karta



# KÖPEKONTRAKT

Mellan Kalmar kommun (nedan kallad säljaren), org.nr 212000-0746, med adress Box 611, 391 26 Kalmar och Peab BU Lager 2 AB (nedan kallad köparen), 559076-5524, med adress Box 808, 169 28 SOLNA har denna dag träffats följande avtal.

## § 1 Överlåtelseförklaring

Säljaren överlåter härmed till köparen fastigheterna Kålroten 1 och Majrovan 1 enligt fastighetsbevis i *bilaga 1a och 1b* och karta i *bilaga 2*.

Köparen förvärvar fastigheterna i syfte att bebygga dem med 21 rad-/kedjehus med äganderätt som upplåtelseform.

## § 2 Köpeskilling

Köpeskillingen för fastigheterna uppgår till elvamiljoner femhundrafemtiotusen (11 550 000) kronor.

## § 3 Betalning av köpeskillingen

Köparen betalar kontant såsom handpenning till säljaren vid detta kontrakts undertecknande 1 155 000 kronor. Insättning ska ske till säljarens plusgironr 24400-4.

Köparen betalar kontant på tillträdesdagen resterande belopp om 10 395 000 kronor.

## § 4 Tilläggsköpeskilling

Köparen ska erlägga tilläggsköpeskilling för det fall att bygglov beviljas efter dagen för köparens underskrift av detta avtal till och med tio (10) år räknat från tillträdesdagen för fler rad-/kedjehustomter än 21 stycken. Tilläggsköpeskilling ska utgå med 550 000 kronor per rad-/kedjehustomt.

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

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

Tilläggsköpeskilling som tillkommer efter tillträdesdagen ska uppräknas med hänsyn till höjning av konsumentprisindex (KPI) från december månad 2019 till senast kända månadsindex då tilläggsköpeskilling förfaller till betalning. Omräkningen sker endast vid en ökning av KPI.



## § 5 Tillträde

Köparen ska tillträda fastigheterna senast 2019-09-30 förutsatt att följande villkor är uppfyllda:

- Bygglov enligt § 11 har beviljats och vunnit 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 tilläggsköpeskillning, vite och krav på säljarens medgivande till överlåtelse finnas med. Anteckning om tilläggsköpeskillning ska noteras i fastighetsregistret vid lagfartsansökan hos Lantmäteriets inskrivningsmyndighet.

## § 7 Återgångsvillkor

Köpet går åter om bygglov inte beviljats senast 2019-08-31.

## § 8 Hävningsrätt och skadestånd

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

- köparen inte ansökt om bygglov enligt § 11 senast 2019-03-31.
- bygglov inte beviljats enligt § 11 senast 2019-08-31.
- handpenningen inte är säljaren tillhanda enligt § 3.
- köparen ej senast på tillträdesdagen betalar köpeskillningen i dess helhet och förfallen del av tilläggsköpeskillning enligt § 4.

Endera parten har rätt att med omedelbar verkan häva detta avtal för det fall bygglov beviljas men inte vinner laga kraft senast 2019-09-30. 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.

## § 9 Rådighet

För fastigheterna gäller detaljplan med aktbeteckning 0880K-P13/10 som vann laga kraft 2013-04-02.

## § 10 Fastighetsbildning

Köparen ansöker om och bekostar ev. framtida fastighetsbildningsåtgärder.

## § 11 Byggnadsskyldighet

Köparen är skyldig att uppföra 13 rad-/kedjehus på Majrovan 1 enligt *bilaga 3* "Bygglövsdokument" på fastigheterna inom 24 månader från tillträdesdagen.

Köparen är skyldig att uppföra 8 rad-/kedjehus på Kålroten 1 enligt *bilaga 3* "Bygglövsdokument" på fastigheterna inom 36 månader från tillträdesdagen.

Byggnadsskyldigheten anses vara fullgjord när samhällsbyggnadsnämnden i Kalmar kommun lämnar slutbesked för 13 respektive 8 rad-/kedjehus. 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 115 500 kronor per månad varmed färdigställandet är förse-  
nat 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.

## § 12 Krav på medgivande vid överlåtelse (vite)

Intill dess köparen har fullgjort sina skyldigheter enligt § 11 har köparen inte rätt att överlåta hela eller del av fastigheterna utan säljarens skriftliga medgivande. Köparen får i sådant fall inte heller genom fastighetsreglering låta fastigheterna regleras in i annan fastighet, avstycka någon del från fastigheterna, klyva eller sammanlägga fastigheterna. Säljaren kan ge sitt skriftliga medgivande om särskilda skäl föreligger.

Om köparen utan säljarens skriftliga medgivande överlåter fastigheterna alternativt medverkar till fastighetsreglering, avstyckning, klyvning eller sammanläggning gällande fastigheterna innan köparen fullgjort sina skyldigheter enligt § 11, ska köparen till säljaren betala ett vite om 1 155 000 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.

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

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

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

På fastigheterna 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 fastigheterna tillkommer säljaren i den mån den belöper på och avser tiden före tillträdesdagen och för tiden därefter köparen.

#### **§ 14 Faran för fastigheterna**

Säljaren står faran för att fastigheterna av våda skadas eller försämras före tillträdesdagen. Faran ligger på köparen om fastigheterna inte tillträds på grund av köparens dröjsmål.

#### **§ 15 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 fastigheterna
- att fastigheterna 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 fastigheterna
- att fastigheterna på tillträdesdagen inte besväras av några servitut, nyttjanderätter eller andra belastningar

#### **§ 16 Fastigheternas skick och friskrivning**

Fastigheterna säljs i befintligt skick.

Köparen får efter köpet inte göra någon som helst påföljd gällande på grund av fel i fastigheterna. Friskrivningen avser alla typer av fel, d.v.s. inte bara faktiska fel utan även rättsliga fel och rådighetsfel. Detta gäller dock inte de garantier som anges i § 15 och de utfästelser som anges i § 17 och § 19.

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

#### **§ 17 Utfästelse markföreningar**

Ingen miljöteknisk utredning har ansetts nödvändig vid framtagandet av detaljplanen.

Skulle markföreningar påträffas vid exploateringen av området och som köparen kan bevisa härrör från annan verksamhet än den köparen dittills bedrivit på fastigheterna, inklusive överlaståtgärderna enligt § 20, 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 markföreningarna 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, utebliven vinst eller andra liknande indirekta kostnader eller följdkostnader i samband med eventuella avhjälpandeåtgärder.

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

Anspråk enligt denna paragraf och detta stycke gäller fram till dess att halva detaljplanens genomförandetid har gått.

Förseningar i byggnationen som beror på utrednings- och/eller saneringsåtgärder på fastigheterna enligt denna paragraf ska per automatik anses utgöra grund för förlängning av byggnadsskyldigheten under § 11 med motsvarande tid.

### **§ 18 Grundläggningsförhållanden**

Köparen har tagit del av de geotekniska utredningarna ”Djurängen, Kalmar - Nybyggnad av bullerskydd och dagvattendammar, WSP, 2008-06-27” och en ”Översiktlig bedömning av jordlager på markytan, WSP, 2016-02-22”. Det åligger köparen att utföra och bekosta eventuella ytterligare undersökningar.

### **§ 19 Utfästelse grundläggningsförhållanden**

Säljaren ska ersätta köparen med 150 000 kr per rad-/kedjehustomt. Ersättningen regleras på tillträdesdagen.

### **§ 20 Överenskommelse om markarbeten**

2017-08-22 tecknade säljaren och köparen en överenskommelse om markarbeten på fastigheterna för överlast av massor inför byggnation. Köparen har på eget ansvar genomfört och bekostat överlasten. Säljaren tar inget ansvar för ev. förändringar i markförhållandena som skett efter den geotekniska undersökningen enligt § 18.

### **§ 21 Ansvar för genomförande av allmän platsmark**

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

### **§ 22 Ansvar för genomförande av kvartersmark**

Köparen ansvarar för och bekostar samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark inom Fastigheterna. Fastigheterna ska bebyggas i enlighet med detaljplanen § 9, och ska följa köparens förslag enligt § 11 och **bilaga 3** ”Bygglövsdokument” anpassat till detaljplanen. Om köparen vill ändra utformning eller utförande på bebyggelsen ska detta först godkännas av säljaren. Eventuella fördyrningar 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 fastigheterna. Köparen bekostar också avgifter för bygglöv och eventuella övriga lov som krävs.

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

### **§ 23 Parkering**

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

### **§ 24 Dagvatten**

Köparen har tagit del av Kalmar kommuns plan för vatten och avlopp, ”Vatten och avlopp – tematiskt tillägg till översiktsplanen”, antagen i kommunfullmäktige 25 januari 2016.

### **§ 25 Vatten och avlopp**

Säljaren har erlagt anläggningsavgift och löpande avgifter till Kalmar Vatten AB vilka köparen ska ersätta säljaren med på tillträdesdagen.

### **§ 26 Anslutningspunkt allmänna ledningar**

Köparen har till säljaren under markanvisningsskedet delgivit anslutningspunkter för allmänna ledningar. Vill köparen göra ändringar i anslutningspunkternas läge sker detta på dennes bekostnad.

### **§ 27 Överlåtelse till tredje man**

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

- § 4 Tilläggsköpeskilling
- § 11 Byggnadsskyldighet (vite)
- § 12 Krav på medgivande vid överlåtelse (vite)
- § 23 Parkering
- § 24 Dagvatten
- § 27 Överlåtelse till tredje man (denna paragraf)

genom att inta de exakta lydelserna av dessa paragrafer i fångeshandlingen. Efter överlåtelsen av fastigheterna ansvarar köparen solidariskt med förvärvaren för rätta fullgörandet av åtagandena i §4, § 11, §12, §23, §24 och § 27 . Förvärvaren ansvarar solidariskt med köparen att erlægga tilläggsköpeskilling respektive vite till säljaren i de fall skyldighet uppstår.

Vidare kvarstår köparens samtliga skyldigheter enligt detta avtal.

### **§ 28 Fullständig reglering**

Alla skriftliga eller muntliga åtaganden och utfästelser som föregått avtalet ersätts av innehållet i detta avtal med bilagor.

### **§ 29 Jordabalken**

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

**§ 30 Avslutning**

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

För Kalmar kommun

För Peab BU Lager 2 AB

Den

den

---

Johan Persson  
kommunstyrelsens ordförande

---

Maria Jakobsson  
exploateringsingenjör

Ovanstående egenhändiga  
namnteckning bevittnas:

---

  

---

**BILAGOR**

- 1a Fastighetsbevis Kålroten 1
- 1b Fastighetsbevis Majrovan 1
- 2 Karta
- 3 Bygglovsdokument



## BILAGA 1 KÖPEKONTRAKT KÅLROTEN 1 OCH MAJROVAN 1

