

Handläggare
Maria Jakobsson
0480-45 00 81

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum 2016-08-11 Ärendebeteckning KS 2013/0683

Kommunstyrelsen

Försäljning av del av fastigheten Djurängen 2:4 i Västra Djurängen, Hansa Bygg etapp 1

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen säljer del av fastigheten Djurängen 2:4 i Västra Djurängen enligt kommunledningskontorets skrivelse till Hansa Bygg AB (org.nr 556520-660) för en köpeskilling om 4 800 000 kronor.

Bakgrund

Bolaget 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. Sedan dess har genomförandet av detaljplanen avvaktat anläggandet av den bullerskärm som krävs mellan exploateringsområdet och E22/Ölandsleden. Enligt tidplan ska projektering, upphandling och anläggandet av bullerskärmen vara färdig våren 2017.

Köparen förvärvar del av fastigheten i syfte att bebygga den med åtta rad-/kedjehus som ska upplåtas med äganderätt. Ett tomtpris på 600 000 kronor per tomt ger en total köpeskilling om 4 800 000 kronor.

Fastigheten, som är under bildande, kommer vid försäljning att ha en areal om cirka 3 200 m².

Utöver det område som bolaget ska förvärva enligt ovan innehar det en markreservation för 16 radhus i närliggande område. Dessa planeras exploateras i en andra etapp för vilken markanvisningsavtal ska tecknas i ett separat ärende.

Maria Jakobsson
exploateringsingenjör

Bilagor
Köpekontrakt med bilagor



KÖPEKONTRAKT

Mellan Kalmar kommun (nedan kallad säljaren), org.nr 212000-0746, med adress Box 611, 391 26 Kalmar och Hansa Bygg AB (nedan kallad köparen), 556520-6660, med adress Engelska vägen 10 393 56 KALMAR har denna dag träffats följande avtal.

§ 1 Överlåtelseförklaring

Säljaren överlåter härmed till köparen del av fastigheten Djurängen 2:4 enligt karta i bilaga 1, nedan kallad fastigheten. Fastighetens totala areal är ca 3 242 m².

Köparen förvärvar fastigheten i syfte att bebygga den med åtta rad-/kedjehus med äganderätt som upplåtelseform.

§ 2 Köpeskillning

Köpeskillningen för fastigheten uppgår till fyramiljoner åttahundratusen (4 800 000) kronor.

§ 3 Betalning av köpeskillningen

Köparen betalar kontant såsom handpenning till säljaren vid detta kontrakts undertecknande 480 000 kronor. Insättning ska ske till säljarens plusgironr 24400-4.

Köparen betalar kontant på tillträdesdagen resterande belopp om 4 320 000 kronor.

§ 4 Tillträde

Fastigheten ska tillträdas senast 170630.

§ 5 Köpebrev

På tillträdesdagen ska säljaren utfärda ett köpebrev sedan köparen erlagt full betalning. På tillträdesdagen upprättar säljaren en likvidavräkning.

§ 6 Hävningsrätt och skadestånd

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

- bullerskärmen mellan E22 och fastigheten inte uppförs senast 170531.
- bygglov inte beviljats och vunnit laga kraft senast 170531.
- fastighetsbildningen inte vunnit laga kraft senast 170531.
- köparen ej senast på tillträdesdagen betalar köpeskillningen i dess helhet.



Handpenningen återbetalas inte om köp inte genomförs eller rätten till köp upphör. Om någon av parterna häver köpet med anledning av att bullerskärmen inte är färdigställd enligt i punkt 1 angiven tid har köparen rätt att återfå handpenning och eventuellt erlagd köpeskilling.

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.

§ 7 Rådighet

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

§ 8 Byggnadsskyldighet

Köparen är skyldig att uppföra åtta rad-/kedjehus på fastigheten inom 24 månader från tillträdesdagen. Byggnadsskyldigheten anses vara fullgjord när samhällsbyggnadsnämnden i Kalmar kommun lämnar slutbesked för åtta rad-/kedjehus. Om byggnadsskyldigheten inte är uppfylld inom angiven har säljaren rätt att kräva årligt vite om 480 000 kronor 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.

§ 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 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 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 § 13 i detta kontrakt.

§ 12 Fastighetsbildning

Säljaren har ansökt om fastighetsbildning (avstyckning av en fastighet). Köparen bekostar fastighetsbildningen vilket ska regleras på tillträdesdagen.

§ 13 Servitut, nyttjanderätt, gemensamhetsanläggning

Fastigheten omfattas inte av något servitut, nyttjanderätt eller gemensamhetsanläggning.

§ 14 Fastighetens skick och friskrivning

Fastigheten säljs i befintligt skick.

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.

§ 15 Utfästelse ledningar och tillhörande anordningar

Kommunen svarar i förhållande till köparen för eventuell flytt av allmänna ledningar vid genomförandet av detaljplanen. Kommunen ansvarar för och bekostar flytt av Kalmar Energis högspännings- och optokabel enligt bilaga 2.

§ 16 Utfästelse markföroreningar

Då området består av jungfrulig mark och inte sedan tidigare är utfyllt finns inga misstankar om att marken skulle innehålla föroreningar. Ingen miljöteknisk utredning har ansetts nödvändig vid framtagandet av detaljplanen.

Skulle markföroreningar dock påträffas vid exploateringen ansvarar och bekostar säljaren efterbehandlingsåtgärder ner till den haltnivå som gäller enligt angivna markanvändning i gällande detaljplan eller motsvarande krav som tillsynsmyndigheten ställer vid efterbehandlingsstillfället. Säljaren avgör om den åtgärd man bekostar ska vara enligt detaljplan eller tillsynsmyndighetens krav.

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.

§ 17 Utfästelse extraordinära grundläggningsförhållanden

Området bedöms omfattas av extraordinära grundläggningsförhållanden vilket vid köpet ska ersättas med 150 000 kr per radhustomt vilket regleras vid tillträdesdagen.

§ 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. Kommunen ansvarar inte för fel och brister i materialet och friskriver sig också från ansvar för skada eller olägenhet som kan uppkomma till följd av användningen av det.

§ 19 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.

§ 20 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.

§ 21 Gatukostnader

Köparen har härmed betalat på fastigheterna belöpande ersättning för gatukostnad avseende gator och allmänna platser med tillhörande anordningar, som finns upptagna i nu gällande detaljplan. Detta gäller dock ej ersättning för eventuellt kommande förbättringsarbeten på nämnda gator och allmänna platser med tillhörande anordningar enligt 6 kap plan- och bygglagen (2010:900).

§ 22 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.

§ 23 Fullständig reglering

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

§ 24 Jordabalken

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

§ 25 Avslutning

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

För Kalmar kommun

den


Johan Persson
Kommunstyrelsens ordförande

Maria Jakobsson
exploateringsingenjör

Ovanstående egenhändiga namnteckning bevittnas:


För Hansa Bygg AB

den 2016-08-12


Mikael Åstrand

Ovanstående egenhändiga namnteckning bevittnas:

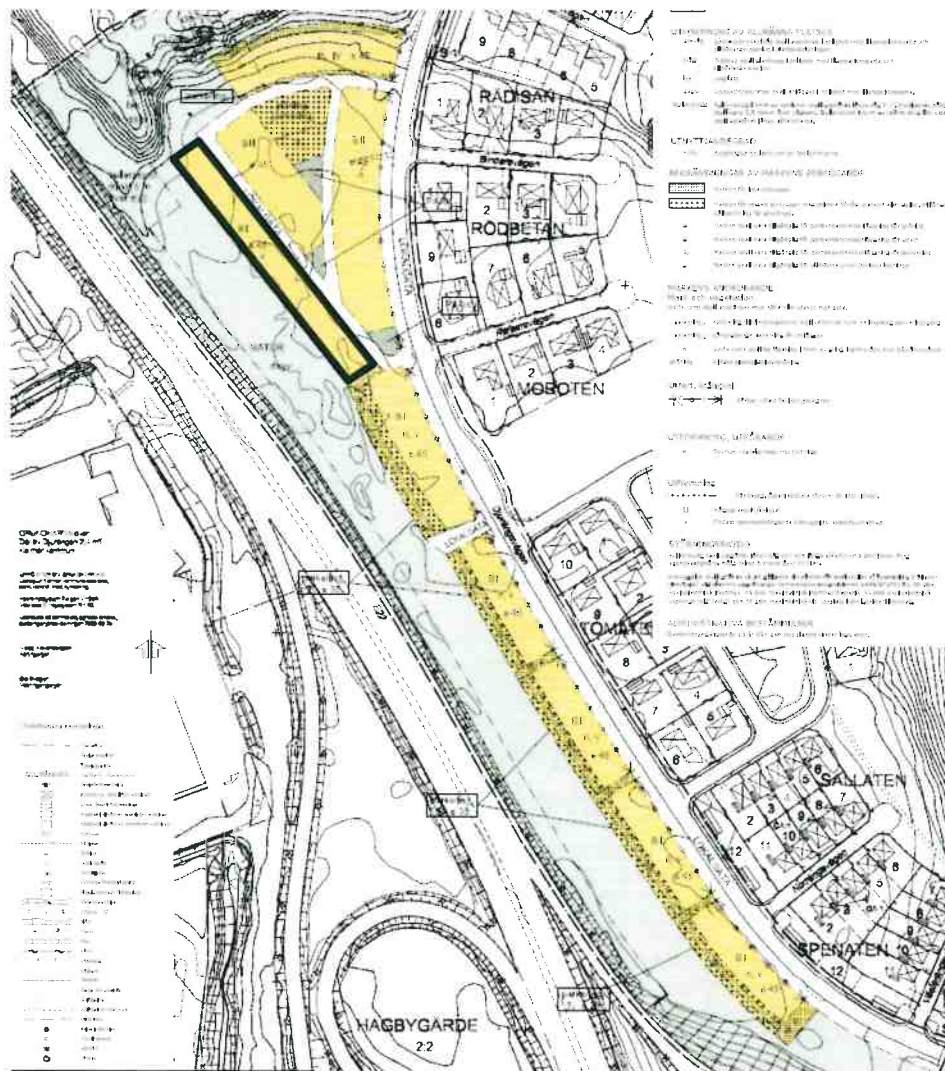

Oskar Engdahl


ERIK HÖGLSTRÖM

BILAGOR

1. Karta
2. Ledningsritning

BILAGA 1 KÖPEKONTRAKT DEL AV DJURÄNGEN 2:4



FÖRKLARINGAR

- TRASSERING
- FAKTISKA
- FAKTISKA
- LEDNINGEN I NÄR FAKTISKA
- MAJORITÄT I NÄR STRÖMNING OPTO
- MAJORITÄT I NÄR OPTO
- MAJORITÄT I NÄR STRÖMNING LEDNINGAR
- MAJORITÄT I NÄR LEDNINGAR

KOORDINATSYSTEM
 KOORDINATSTYCKE PLAN SNGR 59 4 30
 KOORDINATSTYCKE I HÖJD R4 2000
 ANVÄNINGAR



Kalmar kommun Box 993 391 25 Kalmar Tel: 0482 55 40 00 Fax: 0482 55 40 01		WSP WSP Sveriges Byggnads AB Box 100 201 21 Malmö Tel: 040 33 10 00 Fax: 040 33 10 01	
EXPLOATERINGSOMRÅDE DURRÅNGEN 24 M FL, KALMAR		FLYTT AV KORSANDE LEDNINGAR	
LEVNINGSPLAN EL, OPTO		LEVNINGSPLAN EL, OPTO	
PLAN 1:1 1:1000		PLAN 1:1 1:1000	
2016-08-17		2 01 E 60 80	

