

KÖPEAVTAL

Säljare:	212000-2395 Timrå Kommun 861 82 Timrå, nedan kallad Säljaren
Köpare:	556109-9572 AB Timråbo Box 134, 861 24 Timrå, nedan kallad Köparen
Överlåtelseobjekt:	Del av fastigheten Söråker 2:72 (under avstyckning) i Timrå registerområde, nedan kallade Fastigheten. Fastigheten är markerad med röda kantlinjer, figur A, på bilaga 1.
Bakgrund:	Säljaren äger fastigheten Söråker 2:72. Del av fastigheten ingår i ÄD207 som den 7 december 2021 ändrats för att möjliggöra bostadshus i fler än två våningar. Detaljplanen ger efter ändring en byggrätt om maximalt 5 000 kvm BTA, Köparen har för avsikt att, genom detta avtal, förvärva Fastigheten i syfte att uppföra två flerbostadshus om totalt ca 54 lägenheter (ca 4 300 kvm BTA). Varje punkthus får 6 våningar.

1. Överlåtelse

1.1 Överlåtelseförklaring

Säljaren överlåter och försäljer härmed Fastigheten (markerad med Figur A i Bilaga 1) till Köparen på nedan angivna villkor.

1.2 Köpeskilling

Köpeskillingen är TREMILJONERTVÅHUNDRATJUGOFEMTUSEN (3 225 000) kronor.

Marken har värderats till 750 kronor/kvm BTA. Detaljplanen medger en maximal byggrätt om 5 000 kvm BTA. Enligt nuvarande riktlinjer för markanvisning ska dock den faktiskt utnyttjade byggrätten ligga till grund för beräkning av köpeskilling - så länge den överskrider 75 % av den maximala byggrätten. Köparen har för avsikt att bygga totalt 4 300 kvm BTA, vilket ger en köpeskilling om 3 225 000 kr ($4\,300 \cdot 750$).

1.3 Tillträdesdag

Köparen tillträder Fastigheten när:

- köpeskillingen har erlagts
- kommunstyrelsen godkänt detta avtal och beslutet vunnit laga kraft.

1.4 Köpeskillingens erläggande

Köpeskillingen erläggs kontant senast på tillträdesdagen. Köpeskillingen erläggs genom betalning av särskild översänd faktura.

1.5 Betalning

När köpeskillingen enligt pkt. 1.2 erlagts, kvitterar Säljaren betalningen på detta avtal.

1.6 Äganderättens övergång

Parterna är överens om att äganderätten övergår först på tillträdesdagen.

1.7 Lagfart

Köparen ska själv ansöka om lagfart och svara för lagfartskostnaderna för detta förvärv.

1.8 Inteckningar

Fastigheten överläts fri från penninginteckningar.

1.9 Servitut och nyttjanderätter

Söråker 2:72 belastas av både ledningsrätter och avtalsservitut. Se bifogat fastighetsregisterutdrag, bilaga 2. Därutöver belastas Fastigheten av flera ledningar och oinskrivna rättigheter, se bilaga 3. Köparen är medveten om dessa ledningar/rättigheter och åtar sig att hantera dessa inom ramen för sitt byggprojekt.

Utredning huruvida Fastigheten belastas av några inskrivna servitut, nyttjanderätter, officialrättigheter eller ledningsrätter eller dylikt avgörs vid fastighetsbildningsförrättningen. Köparen medger att respektera dessa eventuella rättigheter som kan komma att belasta Fastigheten.

1.10 Fastighetens kostnader

Räntor, skatter och andra avgifter för Fastigheten ska betalas av Köparen fr.o.m. tillträdesdagen.

2. Genomförande

2.1 Kostnader för fastighetsbildning

Ansökan om förrättning för avstyckning är inlämnad till Lantmäteriet. Köparen betalar förrättningskostnaderna för bildande av Fastigheten.

Parterna godtar mindre justeringar beträffande gränser, särskilda rättigheter och dylikt som inte strider mot vad som var avsett vid tillkomsten av markanvisningsavtalet och som vid fastighetsbildningsförrättningen bedöms erforderliga för en ändamålsenlig fastighetsbildning.

2.2 Upphävande av samfällighet

Inom planområdet finns en gammal vägsamfällighet. I samband med avstyckning av Fastigheten har kommunen ansökt om upphävande av samfälligheten. Köparen betalar förrätningskostnader för upphävande av samfällighet samt eventuella ersättningar till delägare som kan bli aktuella.

2.3 Byggnadsskyldighet

Köparen har för avsikt att:

- Uppföra två stycken flerbostadshus om 6 våningar på Fastigheten (totalt 54 stycken bostäder)

Köparen har en skyldighet att uppföra ovan beskrivna byggnation.

Köparen får inte utan kommunens medgivande överlåta Fastigheten innan byggnadsskyldigheten fullgjorts. Denna skyldighet ska anses vara fullgjord när bostadshusen är färdiga för inflyttning.

Om Köparen inte inom två (2) år från tillträdesdagen fullgjort byggnadsskyldigheten, eller om Köparen innan denna fullgjorts utan Säljarens medgivande överlåter hela eller del av Fastigheten, har Säljaren rätt till ett vite motsvarande 20 % av Köpeskillingen för Fastigheten.

Skulle föreskriven bebyggelse inte vara genomförd inom angiven tidsfrist är vitet omedelbart förfallet till betalning.

Köparen har rätt till skälig tidsförlängning vid försening som Köparen inte kunnat påverka.

2.4 Vatten och Avlopp

Vatten och avlopp ska anslutas till VA-huvudmannens ledningsnät i den förbindelsepunkt som anvisas. Avgifter för anslutningar ska erläggas av Köparen enligt av VA-huvudmannen fastställd taxa.

2.5 Dagvattenlösningar

Om inte annat avtalas med VA-huvudmannen ska dagvatten i första hand omhändertas lokalt genom fördröjning och rening - detta åligger varje enskild fastighetsägare att göra. Infiltration ska ske där det är möjligt, förslagsvis i genomsläppligt material och svackdiken. Detta ska om möjligt ske vid hårdlagda ytor, såsom parkeringar. Dagvattenlösningen ska utformas så att en bra rening av de föroreningar som följer med dagvattnet - från bland annat vägar, parkeringsytor och större industrier - uppnås.

Köparen ska svara för och bekosta de åtgärder som behövs för lokalt omhändertagande av dagvatten.

2.6 Väganslutning

Köparen ska ansluta Fastigheten till kommunens gatunät i anslutningsläge som regleras i detaljplan eller som medges i bygglov.

Anslutningsvägen ska utföras enligt anvisningar från kultur- och teknikförvaltningen, varvid även ska beaktas utförande av erforderlig vägtrumma med dimension som ska godkännas av kultur- och teknikförvaltningen. När tillfarten färdigställts ska detta anmälas till kultur- och teknikförvaltningen för godkännande.

Reparation av skador som uppkommer på gata eller gångbana till följd av mark- och byggnadsarbetena skall bekostas av Köparen.

2.7 Bygg- och anläggningskostnader

Köparen ansvarar för och bekostar samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom Fastigheten, i enlighet med detaljplanens intentioner. I detta ingår hantering av eventuella förorenade massor som kan krävas för genomförande i enlighet med detaljplanens bestämmelser.

Köparen ansvarar för och bekostar projektering samt genomförande av samtliga återställnings- och anslutningsarbeten inom kvartersmark och angränsande allmän platsmark, som är en följd av Köparens bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheten. Samtliga återställningsarbeten ska skriftligen godkännas av berörd fastighetsägare innan återställning får ske.

Återställningsarbetena ska vara utförda senast sex månader efter det att slutbesked erhållits från kommunen. Om inte Köparen utfört sina återställningsarbeten har Säljaren rätt att utföra dessa återställningsarbeten på Köparens bekostnad.

2.8 Fastighetens skick

Köparen har beretts tillfälle att fullgöra sin undersökningsplikt enligt 10 kap. Miljöbalken samt 4 kap. Jordabalken. I och med detta godtar Köparen det skick och den beskaffenhet som Fastigheten befinner sig i vid överlåtelsen och avsäger sig med bindande verkan alla anspråk mot Säljaren för fel och brister i köpeobjektet.

2.9 Geoteknik och markmiljö

Inom ramen för planändringen har en geoteknisk utredning och en markmiljöundersökning genomförts på uppdrag av Köparen. Köparen är därför väl förtrogen med markens beskaffenhet avseende såväl geotekniska förhållanden som föroreningsbilden på Fastigheten.

3. Giltighet

3.1 Villkor

Som villkor för detta avtals bestånd gäller att:

- Kommunstyrelsen godkänner köpeavtalet,

Om dessa villkor ej kan uppfyllas, ska sålunda köpet återgå utan något skadestånd.

3.2 Övrigt

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

3.3 Tvist

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka Säljaren och Köparen tagit var sitt.

Timrå 2022-

TIMRÅ KOMMUN

Timrå 2022-

AB TIMRÅBO

.....
Stefan Dalin

.....
Per-Arne Olsson

.....
Andreas Strömgren

.....
Micael Löfqvist

Säljarens namnteckning bevittnas.

.....

.....

Köpeskillingens erläggande bekräftas härmed.

TIMRÅ 2022-

TIMRÅ KOMMUN

.....
Andreas Strömgren

Säljarens namnteckning bevittnas.

.....

.....