

Köpebrev

Säljare

Borgå stad, FO-nummer 1061512-1, nedan säljaren
Pb 23, 06101 Borgå

tomtchefens / markanvändningsingenjörrens tjänstemannabeslut
____.202_ § __, beslutet har laga kraft

Köpare

_____, _____, _____ - _____ och 1/2
_____, _____, _____ - _____, 1/2

nedan köparen

_____, _____

1. Köpeobjekt

Fastigheten 638-__-____-__ i Borgå stad, adress _____, _____ Borgå. Fastighetens areal är enligt fastighetsregisterutdraget __ m². Köpet gäller en byggnadsplats för bostadshus enligt detaljplanen (_____ kvartersområde) och byggnadsrätt är __ m²-vy. Karta som bilaga.

2. Köpeskilling

Köpeskillingen är ____ och __/100 (____) euro.

I samband med köpet betalar köparen styckningskostnaderna enligt punkt 3.1.

3. Övriga köpevillkor

Detta köpebrev innehåller samtliga villkor för fastighetsköpet.

3.1 Betalningen av köpeskillingen

Av köpesumman har i förväg betalats sexhundra (600) euro som reserveringsavgift __.__.20__. Köparen betalar resten av köpeskillingen, __ och __ /100 (____,__) euro, samt styckningskostnaderna __ och __/100 (____,__) euro senast __.__.20__ på ett konto som staden anvisar enligt fakturan.

Om betalningen inte görs i tid, är köparen skyldig att till säljaren betala dröjsmålsränta från och med förfallodagen enligt räntelagen (633/1982).

3.2 Ägande- och besittningsrätten

Ägande- och besittningsrätten till fastigheten övergår till köparen då köpesumman är betald i sin helhet.

3.3 Inteckningar och panträtter

Fastigheten överläts fri från inteckningar och panträtter.

3.4 Servitut

Fastigheten säljs fri från servitut i enlighet med ett fastighetsregisterutdrag som daterats _____.20__.

Av fastighetsregisterutdraget _____.20__ framgår ett servitut om _____. Fastigheten överläts fri från andra servitut och gravationer.

Köpojektet är föremål för vissa begränsningar i användarrättigheten i enlighet med detaljplanen, _____.

3.5 Skatter, avgifter och ansvar för skador

För skatter och avgifter som belastar fastigheten samt för skador som har drabbat denna svarar säljaren tills besittningsrätten övergår på köparen. När besittningsrätten har övergått på köparen, svarar denne för nämnda skatter, avgifter och skador.

Överlåtelseskatten och köpvittnesarvodet för köpet betalas av köparen. Köparen är medveten om att överlåtelseskatt betalas också för styckningskostnader.

Vattenverket uppbär separat en avgift för anslutning till det allmänna vatten- och avloppsledningsnätet i enlighet med en särskild taxa. Dessutom ansvarar tomtens köpare för kostnaderna för byggandet och underhållet av tomtledningarna för fastigheten i enlighet med vattenverkets allmänna anslutningsbestämmelser och avtalsvillkor. Om vattenverket redan har byggt tomtledningarna från gatuledningen till tomten, bestäms kostnaderna i enlighet med de genomsnittliga kostnaderna på området och övriga fall enligt verkliga kostnaderna.

3.6 Granskning av köpeobjektet

Köparen har granskat fastigheten, dess område och gränser samt bekantat sig med terrängförhållandena på området. Köparen har också jämfört dessa omständigheter med de uppgifter som framgår av de handlingar som har företetts om köpeobjektet. Köparen har inget att anmärka beträffande dessa omständigheter.

Köparen svarar för grundundersökningar i anslutning till planeringen av byggnadsprojektet samt för att konstruktionslösningarna i samband med genomförandet av projektet blir sådana som grunden förutsätter.

3.7 Handlingar som gäller fastigheten

Köparen har tagit del av följande handlingar som gäller fastigheten:

1. Fastighetsregisterutdrag _____.20__
2. Lagfartsbevis _____.20__
3. Gravationsbevis _____.20__
4. Planekartor och –bestämmelser
5. _____

Köparen har också tagit del av handlingar beträffande grannfastigheterna, vilka är
1. Planekartor och -bestämmelser

3.8 Byggnadsskyldighet

Köparen förbinder sig att i enlighet med detaljplanen, byggnadsordningen, möjliga bygganvisningar och godkända ritningar uppföra ett bostadshus, som skall motsvara minst 50 % av den planenliga byggrätten för bostadshus så, att byggnadens färdighetsgrad inom tre år från köpetillfället är sådan att byggnadstillsynsmyndigheten på den kan förrätta en godtagbar syn enligt 153 § eller 153 a § i lagen om områdesanvändning. Säljaren kan på ansökan förlänga dessa byggtider.

3.9 Placering av ledningar m.m.

Fastighetsägaren tillåter att det enligt stadens beslut på fastigheten, ovanför den och på byggnader som befinner sig på fastigheten, placeras behövliga ledningar, utrustning o.d., som betjänar fastigheten eller samhället, inklusive fästanordningar för dessa liksom även bärsystem som behövs för gångplan, utbyggda klackar och takkonstruktioner för dessa.

Om åtgärderna leder till direkt olägenhet eller skada för fastighetsägaren ersätts detta enligt särskild överenskommelse.

3.10 Begränsad förfoganderätt

Köparen förbinder sig att inte sälja eller på något annat sätt överlåta fastigheten vidare innan byggnadsskyldigheten enligt punkt 3.8 är uppfylld, om inte säljaren ger sitt skriftliga samtycke till detta.

Köparen förbinder sig att ta med villkoret i punkt 3.9 i de överlåtelsehandlingar som i framtiden upprättas för fastigheten. Om fastigheten överlåts obebyggd skall också villkoret i punkt 3.8 och villkoren för tomtledningar i punkt 3.5 tas med i överlåtelsehandlingen.

3.11 Underhåll och renhållning av gata och vissa allmänna områden

Köparens skyldighet att underhålla och hålla ren en gata som gränsar till fastigheten bestäms enligt lagen om underhåll och renhållning av gator och vissa allmänna områden (669/78) och enligt vad som föreskrivs i ifrågavarande kommunala stadga. Köparen ska i fråga om tomten utföra och bekosta underhållet och renhållningen av infartsvägar och sörja för avlägsnande av ytvatten på sitt område och vägavsnitt.

När en gata invid fastigheten inte i stadgad ordning har upplåtits för allmänt bruk, men dock används för allmän trafik, är köparen, om inte annat har avtalats, skyldig att sköta underhållet och renhållningen enligt vad som stadgas eller bestäms om gator som har upplåtits för allmänt bruk.

De träd som finns på tomten får inte skadas och inte heller utan byggnadstillsynens tillstånd fällas.

3.12 Avtalsvite

Om köparen i strid med förbindelsen han ingått i punkt 3.10 överlåter en obebyggd tomt vidare, är han ofördröjligen skyldig att betala avtalsvite, som är två gånger så stor som köpeskillingen. Om köparen inte uppfyller de villkor som givits i punkt 3.8, är avtalsvitet 25 % av köpeskillingen när den bestämda tiden utgått, samt vid varje följande period på sex (6) månader tills skyldigheten uppfyllts eller viten är betalda i den mängd att de motsvarar köpeskillingen. Säljaren kan på vissa grunder endera helt eller delvis befria köparen från att betala dessa avtalsviten.

Om köparen på något annat sätt bryter mot detta avtal är han skyldig att ersätta säljaren för de skador som avtalsbrottet orsakar.

3.13 Lösöre

I samband med detta fastighetsköp har inte överlåtits något lösöre.

3.14 Redogörelseskyldighet i enlighet med miljöskyddslagen

Säljaren meddelar att det på området som säljs inte enligt tillgänglig information förekommer sådant avfall eller sådana ämnen eller att där bedrivits sådan verksamhet som kunde ha medfört förorening av marken eller grundvattnet.

Om det i samband med byggandet på fastigheten som säljs upptäcks sådan förorenad mark som inte tidigare har framkommit och orsaken till föroreningen inte kan utredas, svarar köparen för saneringen av marken eller grundvattnet. För kostnaderna för saneringen och utredningar som hänför sig till den svarar dock säljaren, om:

- 1) Mängden skadliga ämnen överskrider de lägre riktvärden som krävs för bostadstomten enligt statsrådets förordning om bedömning av markens föroreningsgrad och saneringsbehovet (SRf 214/2007 4 § 2 mom.) och saneringen är också motiverad enligt en bedömning av saneringsbehovet (riskbedömning) i enlighet med förordningen.
- 2) Köparen har åberopat ett fel som orsakats av föroreningen inom tidsfristen på fem år som anges i 2 kap. 25 § i jordabalken.

En förutsättning för att säljaren ska vara med och betala sanerings- och utredningskostnaderna är dessutom att köparen innan sanerings- och utredningsåtgärderna vidtogs har varit i kontakt med säljaren om de åtgärder som hänför sig till saneringen och utredningarna samt om konkurrensutsättnings- och andra upphandlingsärenden i samband med dem och avtalat om dem med säljaren innan de vidtas.

3.15 Dagvatten

Köparen ansvarar för hanteringen av dagvattnet i den köpta fastigheten. Vattnet får dock inte ledas så att det medför olägenhet för granntomten.

Detaljplanen och bygganvisningarna ska följas vid minskning och fördröjning av mängden dagvatten.

3.16 Övriga villkor

Köparen är medveten om att säljaren inte är med och betalar kostnader som uppstår av eventuellt inrättande av avlopps- o.d. servitut.

Köparen är medveten om att anslutning av fastigheten till avloppet förutsätter en egen pumpanläggning på fastigheten.

Köpebresexemplar

Detta köpebrev är uppgjort i tre likalydande exemplar, ett för säljaren, ett för köparen och ett för det offentliga köpvittnet.

Härmed är vi nöjda samt förbinder oss att uppfylla villkoren i detta köpebrev.

Underskrifter