

Dnro 1408/10.00.02/2022

AVTAL OM TOMTRESERVERING OCH FÖRAVTAL OM FASTIGHETSÄFFÄR

AVTALSPARTER

Lovisa stad, FO-nummer 0203263-9
Adress: Mannerheimgatan 4, PB 77, 07901 Lovisa,

nedan Staden.

Cubesta Oy, FO-nummer 1905944-0
Adress: Örevägen 8 C, 01510 Vanda,

nedan Cubesta.

AVTALETS BAKGRUND OCH SYFTE

I Lovisa stad arrangeras bostadsmässa sommaren 2023 på bostadsmässområdet Drottningstranden. Området har en gällande detaljplan, som godkänts 9.7.2020. Tomten 434-10-1054-1, som anvisats för byggande av flervåningshus, har befriats från de avtal och skyldigheter som anknyter till bostadsmässan. Cubesta har kontaktat Staden för att göra en planeringsreservering.

Syftet med avtalet är att komma överens om att tomt 434-10-1054-1 reserveras för Cubesta. Under den tid då tomten är reserverad ska Cubesta planera och marknadsföra flervåningshuslägenheter på tomten. Om projektet under den tid då tomten är reserverad visar sig vara lönsamt och möjligt att genomföra, kan tomten överlåtas till Cubesta enligt villkoren i detta föravtal.

PARTERNAS SKYLDIGHETER SAMT TIDSPLAN

1. Staden reserverar tomt 434-10-1054-1 för Cubesta fram till 31.12.2023.
2. Cubesta ska senast 31.12.2023 skriftligen meddela Staden huruvida företaget ämnar genomföra projektet.
3. Om Cubesta beslutar att genomföra projektet förlängs reserveringen till dess att fastighetsaffären är slutförd, dock med högst tre (3) månader räknat från tidpunkten för beskedet. Tomten ska överlåtas senast 31.3.2024.
4. När Cubesta skriftligen meddelat Staden om att företaget tar sig an projektet ska Staden se till att det finns tillgänglig kommunal teknik för tomten. Staden förbinder sig att säkerställa att kommunal tekniken är tillgänglig inom fyra kalendermånader efter det att Cubesta gett besked om att projektet genomförs.
5. När Cubesta har bekräftat att företaget genomför projektet träder villkoren i föravtalet om fastighetsaffären och villkoren för avtalsvite i kraft och blir bindande för bägge parterna.

AVTALETS IKRAFTTRÄDANDE OCH FÖRFALLANDE

Detta avtal träder i kraft då båda parterna har undertecknat det och då köpevitnet har bestyrkt avtalet. Avtalet gäller till 31.12.2023. Avtalet förfaller om Cubesta inte senast 31.12.2023 har meddelat Staden att bolaget tar sig an projektet eller om Cubesta meddelar att bolaget avstår från projektet.

FÖRAVTAL OM FASTIGHETSÄFFÄR

Avtalets parter

Säljare Lovisa stad, FO-nummer 0203263-9
Adress: Mannerheimgatan 4, PB 77, 07901 Lovisa,

nedan Säljare.

Köpare Cubesta Oy, FO-nummer 1905944-0
Adress: Örevägen 8 C, 01510 Vanda,

nedan Köpare.

Köpeobjekt

Tomt nummer 1 i kvarter 1054 (fastighetsbeteckning 434-10-1054-1) i stadsdel 10 i Lovisa stad. Tomten har en areal på cirka 3 815 m². I den detaljplan som godkänts 9.7.2020 är tomten försedd med beteckningen AK-4, kvartersområde för flervåningshus. Fastighetens adress är Skärgårdsvägen 11, 07940 Lovisa.

Köpesumma

Köpesumman för tomt 434-10-1054-1 är tvåhundrasjuttiofemtusen (275 000,00) euro.

Köpesumman betalas i sin helhet vid köpetillfället på det konto som Säljaren anger och kvitteras som emottagen genom undertecknandet av det slutliga köpebrevet.

Överföring av ägande- och besittningsrätt

Ägande- och besittningsrätten till den tomt om utgör köpeobjekt övergår till Köparen genom undertecknandet av det slutliga köpebrevet.

Servitut och inteckningar

Tomt 434-10-1054-1, som utgör köpeobjekt, belastas i enlighet med den bifogade kartan av nyttjanderättsenheterna 434-2021-K3 och 434-2021-K4, som stiftats för placering av vattenledning.

Tomt 434-10-1054-1, som utgör köpeobjekt, säljs fri från inteckningar.

Granskning av köpeobjektet

Köparen har tagit del av följande handlingar som gäller fastigheten:

1. fastighetsregisterutdrag
2. kartutdrag ur fastighetsregistret
3. lagfartsbevis
4. gravationsbevis
5. detaljplanekarta och planbestämmelser.

Säljaren försäkrar att Säljaren har gett Köparen all sådan information om köpeobjektet som kan anses påverka köpbeslutet innan beslut om affären fattas.

Köparen har besökt tomten och granskat köpeobjektet, området och dess gränser samt gjort sig förtrogen med terrängförhållandena på området. Köparen har jämfört dessa omständigheter med de uppgifter som Köparen fått från de handlingar som har framlagts om köpeobjektet. Köparen har inget att anmärka med anledning av dessa uppgifter.

Förutsättningar för affären

Avtalsparterna förbinder sig att genomföra affären om den ovan nämnda fastigheten om Köparen beslutar att genomföra det projekt Köparen planerat och skriftligen meddelar detta till Säljaren senast 31.12.2023. Parterna förbinder sig att underteckna det slutliga köpbrevet inom tre (3) månader från det att Köparen meddelat att Köparen kommer att genomföra det planerade projektet.

Avtalsvite

Om Köparen inte i enlighet med villkoren i detta avtal förbinder sig till fastighetsaffären, det vill säga om Köparen drar sig ur fastighetsaffären efter att ha lämnat skriftligt besked om att projektet kommer att genomföras, har Säljaren rätt att ta ut 25 procent av köpesumman för tomten i avtalsvite.

ÖVRIGA KÖPEVILLKOR

Skatter och avgifter

Säljaren svarar för de skatter och avgifter som hänför sig till fastigheten tills äganderätten övergår till Köparen. Efter att äganderätten har övergått svarar Köparen för nämnda skatter och avgifter.

Köparen svarar för betalningen av köpvittnesarvodet för detta föravtal. Köparen svarar dessutom för betalningen av överlåtelseskatt och köpvittnesarvodet vid själva fastighetsaffären.

Byggnadsskyldighet

Köparen förbinder sig att bygga byggnaderna så att de stämmer överens med detaljplanen, byggnadsordningen och godkända ritningar och kan bebos och tas i bruk inom tre (3) år från det att köpebrevet undertecknats.

I fråga om försummelser av skyldigheter som gäller byggnadsskyldigheten iakttas stadsfullmäktiges beslut 10.10.2012 § 101.

Begränsad förfoganderätt

Köparen förbinder sig att inte sälja eller på annat sätt överlåta fastigheten vidare obebyggd, om inte Säljaren ger sitt skriftliga samtycke till detta.

Upplysningsskyldighet enligt § 139 i miljöskyddslagen

Säljaren meddelar i enlighet med 139 § i miljöskyddslagen att Säljaren inte på basis av tillgänglig information har vetskap om att det skulle finnas avfall eller ämnen som kan ge upphov till förorening av marken eller grundvattnet på det område som utgör köpeobjekt.

Övriga villkor

Köparen ingår el-, vatten- och avloppsavtal och andra behövliga avtal och svarar för anslutnings- och användningsavgifter.

UNDERSKRIFTER

Detta föravtal om fastighetsaffär har upprättats i tre (3) likalydande exemplar, ett för Säljaren, ett för Köparen och ett för det offentliga köpvittnet.

Lovisa den xx oktober 2022

Lovisa stad

Jan D. Oker-Blom
stadsdirektör

Kristina Lönnfors
direktör för stadskanslicentralen

Cubesta Oy

Xxx Xxxxx

KÖPVITTNETS INTYG

I egenskap av köpvittne intygar jag att Jan D. Oker-Blom och Kristina Lönnfors med fullmakt på Lovisa stads vägnar såsom överlåtare och Xxx Xxxxx på Cubesta Oy:s vägnar såsom förvärvare har undertecknat denna överlåtelsehandling och att de samtidigt har varit närvarande då överlåtelsen bestyrkts. Jag har kontrollerat de undertecknades identitet och konstaterat att överlåtelsehandlingen har uppgjorts på det sätt som anges i 2 kap. 1 § i jordabalken.

Lovisa den xx oktober 2022

Tanja Jokela
lantmäteringenjör
köpvittne 4341/8
Lovisa stad