

Mellan Byggnads AB Harry Karlsson, Lund, nedan kallat bolaget, å ena sidan,
och

.....
....., nedan kallad köparen, å andra sidan, har denna dag träffats följande

AVTAL

§1

Bolaget försäljer till köparen tomt nr i kv Vagnmakaren i Lunds kommun med adress Kastanjegatan 21:** . Lund, nedan kallad fastigheten, med den å fastigheten påbörjade byggnaden.

Bolaget förbinder sig att för köparens räkning å fastigheten färdigställa byggnaden enligt bifogade ritningar (bil. A-F) och tekniska beskrivning (bil. G). Fastighetens och byggnadens belägenhet framgår av bifogade situationsplan (bil. H), varå den ifrågavarande fastigheten utmärkts med röd färg.

Bolaget äger rätt, att vidtaga sådana smärre ändringar som ej innebär kvalitetsmässig försämring, ävensom av vederbörande myndigheter påkallade ändringar. Köparen är skyldig att godtaga den utvändiga färgsättning av byggnaden, som beslutas i samråd med byggnadsnämnden. Bolagets åtaganden innefattar enbart vad som ovan angivits.

Köparen är icke berättigad att erhålla några ändringar beträffande byggnadens utformning och inredning utöver vad som överenskommes vid detta avtals undertecknande.

§2

1. Köpeskillingen för fastigheten i nuvarande byggnadsskede enligt denna dag företagen värdering utgör Kr 47.000
2. I ersättning för de i § 1 angivna återstående arbetena erlägges Kr 145.635

Totalt skall således erläggas **Kr 192.635**

Köpeskillingen innefattar samtliga tomtkostnader, anslutningsavgifter för fjärrvärme, el, vatten och avlopp, fullständiga byggkostnader och andel i anläggningssamfällighet. Dessutom ingår lagstadgad mervärdesskatt.

Skulle vid tillträdet uppgifter föreligga som tyder på att produktionskostnaden kommer att medföra ett tillägg till den i avtalet angivna köpeskillingen, skall köparen i samband med inbetalning av likvid enligt § 3 B inbetala ett belopp à conto, motsvarande beräknad tillkommande kostnadsökning.

Ovan. angiven köpeskillning skall slutregleras med hänsyn tagen till den produktionskostnad som av länsbostadsnämnden eller annan bostadslånebeviljande statlig myndighet slutligen godkännes i samband med byggnadens färdigställande eller därefter.

§ 3

Köpeskillingen enligt § 2 ovan erlägges enligt följande:

A. Kontant vid undertecknandet av detta avtal Kr 12.000

B. Kontant på tillträdesdagen och ev. tillägglån Kr 30.335

C. Kontant genom utbetalning av nedan angivna lån, motsvarande summan av det i preliminärt lånebeslut angivna bottenlånet och statliga bostadslånet Kr 150.300

Summa **Kr 192.635**

§ 4

Bolaget förbinder sig att medverka till att köparen erhåller lån motsvarande summan av det i länsbostadsnämndens preliminära lånebeslut angivna bottenlånet och statliga bostadslånet å kr 31.400 mot säkerhet av pantbrev med bästa rätt i fastigheten å kr 150.300.

Därest ändring i nu gällande lånebestämmelser eller eljest myndighets föreskrifter för överlåtelse eller belåning av fastighet av här ifrågavarande slag ändras eller upphör, äger säljaren rätt att vid varje tidpunkt tillämpa kommande bestämmelser.

Bottenlånet kommer att placeras hos BOFAB eller annan kreditinrättning genom Svenska Handelsbanken i Lund.

Det statliga bostadslånet erhålles under förutsättning att köparen uppfyller de fordringar som de långivande statliga organen uppställer.

För ovannämnda lån skall gälla de räntesatser som vid varje tidpunkt av kreditgivaren tillämpas för lån av ifrågavarande art ävensom de amorterings- och övriga villkor som kreditgivaren föreskriver.

Köparen skall före tillträdesdagen vid anfordran dels utfärda omslagsreverser till samtliga lån, dels förebringa de borgensförbindelser och den säkerhet som av långivaren påfordras och som finns specificerad i vederbörande reverser, dels underteckna reverser med medgivande till inteckning i fastigheten och avsedda att utgöra säkerhet för ovannämnda lån.

Köparen bemyndigar bolaget att kvittera och uppbära valutan för nyssnämnda lån.

Beträffande lånen erinras om att de icke av BOFAB resp länsbostadsnämnden kommer att utbetalas på tillträdesdagen. Köparen erhåller därför för tiden intill dess utbetalning av lånet ifråga sker ett tillfälligt lån på samma belopp hos Svenska Handelsbanken mot i banken för sådana lån tillämpad räntesats.

§ 5

Bolaget garanterar, att fastigheten å tillträdesdagen icke besväras av andra penninginteckningar än dem som enligt detta avtal skall utgöra säkerhet för häri omförmälda lån.

Tillträde äger rum, så snart byggnaden är inflyttningsfärdig, vilket beräknas ske omkring den 1 februari 1975. Bli byggnaden inflyttningsfärdig under annan tid, skall bolaget minst fyra veckor dessförinnan underrätta köparen härom och samtidigt meddela vilken dag byggnaden beräknas bli inflyttningsklar och som således skall vara tillträdesdag. Dylik förskjutning av tillträdesdagen berättigar icke köparen till skadestånd av något slag.

Byggnaden är att anse såsom inflyttningsklar, även om å densamma skulle återstå yttre arbeten. Skulle så vara fallet, skall dessa utföras så snart det är möjligt med hänsyn till årstid och väderleksförhållanden. Sådana smärre återstående arbeten får ej föranleda köparen att innehålla del av köpeskillingen.

Därest bolagets åtaganden enligt detta avtal icke skulle kunna fullföljas på det sätt som i avtalet angivits på grund av myndighets åtgärd, strejk, lockout, upplopp, krig eller eljest av omständigheter utanför bolagets kontroll, äger köparen icke rätt. att av vare sig bolaget , dess entreprenörer eller annan utfå skadestånd.

Säljarens åtaganden gäller vidare under förbehåll att rådande och därefter uppkommande förhållanden i fråga om energi- och råvaruförsörjning inte försvårar möjligheterna för säljaren att fullgöra åtagandena i. tid. Svårigheter av angivet slag berättigar säljaren till erforderlig tidsförlängning.

§ 6

Genom bolagets försorg anordnas för fastigheten jämte andra fastigheter inom det ifrågavarande bostadsområdet gemensamma anläggningar såsom vägar och parkeringsplatser med tillhörande elektrisk belysning, grönytor, lekplatser, vatten- och avloppsledningar, centralantennanläggning samt garage och byggnader för cyklar, sopförvaring, fastighetsförråd och undercentral till fjärrvärme inkl. fjärrvärmekulvert.

Samtliga till respektive gemensamhetsanläggning anslutna fastigheter skall delta i kostnaderna för respektive anläggnings underhåll och drift med den andel som bestämmes vid förrättning.

Köparen befullmäktigar genom sin underskrift på detta köpeavtal bolaget att företräda honom vid förrättningar angående inrättande av ovan omnämnda gemensamhetsanläggningar.

I avvaktan på att samfällighetsföreningar i enlighet med vad ovan angivits kommer till stånd, åligger det köparen att till bolaget utgiva ersättning för drift och underhåll av anläggningarna med tills vidare kr 650:- per kvartal att erläggas i efterskott sista dagen i varje kalenderkvartal samt att medgiva bolaget rätt till tillträde till den försålde fastigheten för tillsyn, skötsel och underhåll av de ledningar som finns anlagda å den gemensamma fastigheten. Se i övrigt meddelande till köpare av radhus bil. I!

Köparen förbinder sig att fullgöra de åtaganden som Lunds kommun i exploateringsavtal, daterat den 4 maj 1973 - 21 september 1973, ålagt bolaget att tillförbinda blivande nya ägare och som angivits i bil. J.

§ 7

Köparen är medveten om de olägenheter med avseende på fastighetens utnyttjande, som under tiden intill utbyggandet av byggnadsområdet i dess helhet avslutats, kan föränledas av de på området pågående byggnadsarbetena. Någon rätt för köparen att på grund av sådana olägenheter utkräva skadestånd av vare sig bolaget, dess entreprenörer eller annan föreligger icke.

Besiktningssman samt representanter för bolaget skall äga tillträde till fastigheten efter tillträdesdagen i och för besiktningar samt för utförande av besiktningssarbeten. Eventuella olägenheter för köparen eller inskränkningar i dennes möjlighet att nyttja fastigheten eller byggnad därå, som kan uppstå vid utförandet av sådana besiktningar eller därav påkallade arbeten, kan icke föränleda krav på ersättning från köparens sida.

Köparen äger icke före tillträdesdagen utan bolagets medgivande beträda fastigheten.

Köparen är medveten om att kommunala myndigheter, elverk, vattenverk ävensom televerk genom kommande avtal mellan dem och köparen skall tillförsäkras rätt till tillträde till fastigheten för reparation och underhåll av dem tillhörig egendom.

På fastigheten får ej bedrivas affärs- eller annan verksamhet, som kan verka störande eller bereda obehag för andra.

§ 8.

Köparen uppdrages härigenom åt banken att så snart kan ske efter tillträdet söka lagfart för köparen.

Lagfart må icke sökas på detta avtal.

§ 9

Bolaget garanterar byggnadsarbetets fackmässiga beskaffenhet under ett år från tillträdesdagen. Garantin är av samma omfattning som den garanti byggnadsentreprenör sedvanligen ikläder sig gentemot byggherre.

§ 10

Sedan samtliga arbeten, som skall utföras av bolaget, blivit färdigställda, skall slutbesiktning äga rum.

Även om de arbeten, som skall utföras av bolaget, icke beräknas bli färdigställda till tillträdesdagen, skall före nämnda dag slutbesiktning av byggnaden äga rum.

De arbeten som icke utförts till slutbesiktningen skall av besiktningsmannen noteras som brister. Tidpunkten för bristernas avhjälpande anges i besiktningsprotokoll. Därest dessa brister (ej utförda arbeten) är av ringa omfattning, skall för desamma gälla samma garantitid som för byggnaden i övrigt.

Slutbesiktning av finplaneringsanläggningen äger rum, när densamma färdigställt, vilket sker så snart efter tillträdesdagen som är möjligt med hänsyn till årstid och väderleksförhållanden. För dessa arbeten skall garantitiden 1 år räknas från dagen för slutbesiktning av finplaneringsanläggningen.

Före utgången av garantitiden skall garantibesiktning äga rum.

Besiktningarna skall verkställas av person, som båda parter utser i samband med undertecknandet av överenskommelse (bil. K). Vid besiktningarna skall genom besiktningsmannens försorg föras protokoll, i vilket skall antecknas av besiktningsmannen konstaterade brister och/eller fel. Vid besiktningen, till vilken köparen skall kallas en vecka i förväg, skall denne beredas tillfälle att framföra sina synpunkter. Köparens frånvaro utgör emellertid icke hinder för att besiktningsmannen verkställer besiktningen med för båda parter bindande verkan.

Avhjälpande av mindre fel., som eventuellt framkommer under garantitiden, må anstå till efter garantitiden. Bolaget är dock skyldigt att efter anmälan av köparen skyndsamt avhjälpa sådana fel och brister, som för köparen innebär allvarliga men vid hans nyttjande av fastigheten.

Sedan av besiktningsmannen eventuellt påtalade fel eller brister avhjälpats, skall köparen vid anfordran å ett exemplar av besiktningsprotokollet bekräfta, att arbetena utförts och av honom godkänts. Därest garantibesiktning ägt rum, innebär sådant godkännande, att bolaget friskrives från sitt garantiansvar. Skulle köparen icke teckna sådant godkännande, skall besiktningsmannen med för parterna bindande verkan ensam avgöra, om eventuella fel och/eller brister avhjälpats.

Kostnaderna för slutbesiktning skall bestridas av bolaget ensamt. Kostnaderna för garantibesiktning skall delas lika mellan parterna.

§ 11

Vid tillträdet skall byggnaden vara städad.

§ 12

Bolaget ansvarar för att brandförsäkring å fastigheten förefinnes intill tillträdesdagen. Från och med denna dag skall köparen hålla byggnaden brandförsäkrad till fulla värdet. Försäkring av byggnaden, s k villaförsäkring, kommer att genom bolagets försorg tecknas för ett år, räknat från tillträdesdagen. Det åligger köparen att till bolaget enligt § 14 här nedan erlagga försäkringspremien.

Skulle byggnaden drabbas av brandskada före tillträdesdagen, äger bolaget uppbära utfallande brandskadeersättning men skall fullgöra sina förpliktelser enligt detta kontrakt. Bolaget är dock berättigat till skälig tidsförlängning och tillträdesdagen skall förty förskjutas i den utsträckning som erfordras för att bolaget skall kunna avhjälpa uppkomna skador och färdigställa byggnadsarbetena.

§ 13

Bolaget skall på tillträdesdagen under förutsättning att köparen då fullgjort sin betalningsskyldighet enligt detta kontrakt låta köparen kvittera ut nycklar till fastigheten samt överlämna kvitterat köpebrev och värderingsintyg till Svenska Handelsbanken i Lund, som söker lagfart för köparen.

Från och med tillträdesdagen skall köparen ensam svara för alla kostnader, som hänför sig till fastigheten, oavsett om köparen tagit densamma i besittning eller ej.

§ 14

Köparen skall före tillträdet till bolaget verkställa å conto-inbetalning med 1.000 kronor till täckande av kostnader för lagfart å fånget till fastigheten, eventuella pantbrev överstigande det statliga bostadslånets övre gräns, gravationsbevis, bankarvode och villaförsäkring.

I samband med produktionskostnadens avräkning enligt § 2 skall bolaget tillställa köparen en redovisning för reglering av de i första stycket denna paragraf angivna kostnaderna.

§ 15

Detta avtal får icke av köparen utan bolagets medgivande överlåtas på annan.

§ 16

Köparen är skyldig att utan ersättning tåla ytvattenavrinning på tomten från omkringliggande tomter och marker.

§ 17

Köparen skall i förekommande fall tåla dels att yttertak på byggnader, belägna på angränsande tomter, skjuter in över denna tomts gränser, dels att vattenavrinningen från byggnader å angränsande tomter ordnas genom hängrännor och stuprör, som skjuter in över denna tomts gräns.

Då för granntomternas tillsyn och underhåll det är nödvändigt att erhålla tillträde till tomten, medger köparen utan anspråk på särskild ersättning härför tillträde till tomten och att uppförande av byggnadsställningar och utförande av grävningsarbeten på tomten får ske på villkor, dels att tomten omedelbart efter arbetenas slutförande återställs i ursprungligt skick, dels att arbetena är oundgängligen nödvändiga.

Planteringsanläggningar å tomten skall ordnas på sådant sätt, att de ej oskäligen försvårar underhåll av intilliggande byggnader eller m ark.

§ 18

Skulle köparen icke fullgöra sin betalningsskyldighet enligt detta avtal, skall avtalet, om bolaget så påfordrar, återgå och köparen till bolag erlagga skadestånd med 6.000 kronor att uttagas från den vid undertecknandet av detta avtal av köparen erlagda kontantinsatsen.

§ 19

Köparen har tagit del av länsbostadsnämndens lämnade beslut om bostadslån, Dnr Sm 29869-29938.

§ 20

Twister rörande tolkning av detta avtal eller därur härflytande rättsförhållanden skall hänskjutas till skiljenämnd enligt lagen om skiljemän, dock att bolagets fordringsanspråk på köparen enligt avtalet skall prövas av domstol, om bolaget så påfordrar.

Av detta avtal har tvenne likalydande exemplar upprättats och växlats mellan parterna.

Lund 1974-10-16

BYGGNADS AB HARRY KARLSSON

Curt Berg

Bertil Nilsson

Köpare

Bevittnas:

