

bilaga 4

SVENSK FASTIGHETSFÖRMEDLING

Överlåtelseavtal

Säljare	Martin Johansson Skogalundsklippan 20, 13139 Nacka Telefon: +46765558693 E-post: martin@klingstedt-el.se	870104-0290	1/1-del
Köpare	Nacka kommun Granitvägen 15, 13181 Nacka Telefon: +4687188000 E-post: info@nacka.se	212000-0167	1/1-del
Köpeobjekt	Bostadsrätten till lägenhet nr 40 med adressen Skogalundsklippan 20, 13139 Nacka i bostadsrättsföreningen HSB:s Brf Skogalundsklippan (org. nr 716418-0668) I det följande kallad Bostadsrätten		
Överlåtelseförklaring	Säljaren överlåter härmed Bostadsrätten till köparen		
Köpeskilling	Överlåtelsen sker mot en överenskommen köpeskilling av: TVÅ MILJONER FYRA HUNDRA TJUGO TUSEN KRONOR		2 420 000 SEK
Tillträdesdag	2016-05-30, eller annat datum enligt överenskommelse.		
§1 Betalning av köpeskilling	Köparen betalar köpeskillingen till säljaren på följande sätt: 1. Betalar handpenning senast den 2016-03-31 genom insättning på; Fastighetsmäklarens klientmedelskonto SEB 5257 - 10 431 02. Handpenningen ska i enlighet med villkoren i bifogat depositionsavtal omhändertaras och förvaltas av fastighetsmäklaren med anledning av i detta överlåtelseavtal intaget villkor. Handpenningsbelopp: 242 000 SEK 2. Betalar kontant på tillträdesdagen 2 178 000 SEK Summa: 2 420 000 SEK På tillträdesdagen ska likvidavräkning upprättas. Om lån som ska övertas minskat på grund av amortering ska kontantlikviden ökas i motsvarande mån.		
§2 Garanti och pantsättning	Säljaren garanterar: att Bostadsrätten på tillträdesdagen inte är pantsatt att det på tillträdesdagen inte föreligger skulder till bostadsrättsföreningen som avser insats, års-, upplåtelse-, överlåtelse- eller pantsättningsavgift; och att dispositionen över Bostadsrätten på tillträdesdagen inte är begränsad utöver vad som angivits i detta avtal.		

47

91

- §3 Bostadsrättens skick** Bostadsrätten överläts i befintligt skick. Skicket fastställs med utgångspunkt från förhållandena på avtalsdagen. Köparen har före köpet uppmanats att undersöka lägenheten.
- Parterna har tagit del av Svensk fastighetsförmedlings skriftliga information till köpare och säljare för en trygg bostadsaffär.
- Säljaren har lämnat uppgifter om Bostadsrätten i bilagd frågelista.
- §4 Ansvar för skada** Skadas eller försämras Bostadsrätten mellan avtalsdagen och tillträdesdagen ansvarar säljaren för skadan eller försämringen om den beror på säljarens vanvård, på att säljaren orsakat denna eller om den beror på olyckshändelse som ingen av parterna kunnat råda över.
- Ansvar övergår på köparen från och med den avtalade tillträdesdagen, även om köparen vid den tidpunkten på grund av köparens dröjsmål inte tillträder Bostadsrätten.
- §5 Rättigheter och skyldigheter** Köparen övertar från och med tillträdesdagen samtliga de rättigheter och skyldigheter som är förknippade med innehavet av Bostadsrätten. Detta gäller dock inte de eventuella fordringar som bostadsrättsföreningen har gentemot säljaren.
- §6 Avgifter samt kostnader för lösen av lån** Årsavgift och andra utgifter för Bostadsrätten betalas av säljaren i den mån de avser tiden före tillträdesdagen. Från och med tillträdesdagen ska dessa betalas av köparen.
- Kostnader vid lösen av säljarens lån, som inte ska övertas av köparen, ska betalas av säljaren.
- §7 Medlemskap utan rätt att överklaga** Överlåtelse av bostadsrätt är för sin giltighet beroende av att köparen beviljas inträde i bostadsrättsföreningen. Om föreningen nekar medlemskap, har köparen normalt rätt att överklaga det beslutet till hyresnämnden. Hyresnämndens beslut kan i sin tur överklagas till Svea hovrätt. Medan överprövning pågår är parterna bundna av köpet.
- För säljaren är det av väsentlig betydelse att köpet kan fullföljas senast på den angivna tillträdesdagen. Parterna har därför kommit överens om följande.
- Köparen ska omgående ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. Om föreningen nekar medlemskap ska denna överlåtelse återgå och parternas prestationer återbäras i sin helhet utan rätt till skadestånd för någon av parterna. Köparen har således inte rätt att överklaga föreningens beslut.
- Köparen är medveten om att denna överenskommelse innebär en inskränkning av dennes rättigheter enligt bostadsrättslagen och godtar detta
- §8 Avtalsbrott** Skulle någon part inte fullgöra sina skyldigheter enligt detta avtal, har motparten rätt till skäligen ersättning. Är avtalsbrottet av väsentlig betydelse för part har denne dessutom rätt att häva köpet. Omedelbar hävningsrätt föreligger inte om köparen är privatperson och kan hänvisa till sådana extraordinära omständigheter som inte skulle ha kunnat undvikas även om alla rimliga åtgärder hade vidtagits.
- Vid köparens avtalsbrott, som leder till hävning av köpet, ska ersättning i första hand regleras ur betald handpenning. Överstiger säljarens skada handpenningen ska köparen snarast betala mellanskillnaden. Är säljarens skada mindre än handpenningen ska säljaren snarast återbetala mellanskillnaden till köparen.
- Vid köparens avtalsbrott ska ersättningen till säljaren även innefatta säljarens kostnad för mäklarprovision i samband med överlåtelsen av Bostadsrätten.

§9 Städning och kvarglömd egendom

Säljaren är ansvarig för att lägenheten senast på tillträdesdagen är utrymd och väl rengjord. Övriga utrymmen ska vara utrymda och avstädade.

Senast på tillträdesdagen ska säljaren även ha tagit bort all lös egendom som inte ingår i köpet.

Fullgör säljaren inte denna skyldighet, har köparen - om parterna inte har avtalat annat - rätt att efter tillträdet göra sig av med egendomen på säljarens bekostnad alternativt överta egendomen.

Innan köparen har rätt att göra sig av med eller överta egendomen enligt ovan, ska köparen först skriftligen uppmana säljaren att senast inom tio kalenderdagar hämta egendomen. I uppmaningen ska köparen kort beskriva vilken egendom som avses.

§10 Överlämnande av handlingar samt nycklar

Sedan köpeskilling betalats enligt de i § 1 angivna villkoren, ska säljaren till köparen överlämna de nycklar säljaren har och andra handlingar rörande Bostadsrätten, vilka är av betydelse för köparen som ägare av denna.

Tilläggs klausuler

Parterna är överens och medvetna om att bostadsrättsföreningen kommer att besiktiga lägenheten.

§11 Inget villkor om lån

Parterna är medvetna om möjligheten att ta in ett villkor i överlåtelseavtalet att detta köp kan återgå om köparen inte ordnat sin finansiering av köpet senast en viss dag.

Parterna har dock beslutat att inte ta in ett sådant villkor. Köparen är medveten om att köpet därför inte kan återgå, även om köparen inte beviljas lån på tillträdesdagen, och att utebliven betalning kan medföra att säljaren kan häva köpet och kräva skadestånd.

§12 Skriftliga meddelanden

Skriftliga meddelanden med anledning av detta kontrakt ska ske genom personligt överlämnande/överlämnande genom bud, brev, rekommenderat brev, e-post eller telefax till den/det adress/telefaxnr som angetts för motparten på kontraktets första sida samt med kändedomskopia till ansvarig mäklare.

Meddelande ska anses ha kommit mottagaren tillhanda:

- a) om avlämnats personligen/bud: vid överlämnandet;
- b) om avsänt med brev: vid mottagandet;
- c) om avsänt med e-post: vid avsändande;
- d) om avsänt med telefax: vid avsändande.
- e) om avsänt med rekommenderat brev: tre arbetsdagar efter avlämnande för postbefordran.

Utväxling av avtalet

Detta överlåtelseavtal är upprättat i fyra likalydande original, varav säljare och köpare tagit var sitt, ett utgör bostadsrättsföreningens original och det fjärde originalet utgör fastighetsmäklarens arkivexemplar.

Säljarens underskrift

Nacka 2016-03-24



Martin Johansson

Köparens underskrift

Nacka 2016-03-24 /

Erik Lundin

Nacka kommun, underskrift och
namnförtydligande

Erik Lundin

Bilagor:

Depositionsavtal

Objektsbeskrivning

Frågelista

Årsredovisning

Stadgar