

Köpekontrakt

Säljare **Nacka Kommun** med 1/1-del **212000-0167**
131 81 Nacka

överlåter - genom försäljning - till

Köpare **Niclas Lindenfelt** med 1/2-del **770414-0396**
Brännkyrkagatan 86A Mobil 073-9830540
117 26 Stockholm niclas@designfabriken.info

Sandra Markusson med 1/2-del **870831-0167**
Brännkyrkagatan 86A
117 26 Stockholm

Fastighet Fastigheten Nacka Lännersta 1:255
med adress Lännersta Gårds Väg 4, Svartmesvägen 2, 132 46 Saltsjö-Boo
i fortsättningen kallad fastigheten, med en blivande köpeskilling i SEK:

Köpeskilling *****FyramiljonerFemhundraFemtiotusen***** **4 550 000 kr**

§ 1 Tillträdesdag Köparen ska tillträda fastigheten senast den 1 september 2014 sedan betalning gjorts på det sätt som anges i § 2.
Senareläggning av tillträdesdag ska avtalas skriftligt - med kopia till fastighetsmäklaren.

§ 2 Betalningsvillkor Köparen ska betala köpeskillingen på följande sätt:

a. Kontant som handpenning den 16 april 2014 455 000 kr
genom insättning på klientmedelskonto i Handelsbanken, kontonr 6165-490400078

b. Resterande kontant på tillträdesdagen 4 095 000 kr
(På tillträdesdagen upprättas en likvidavräkning med ovannämnda poster specificerade. Av likvidavräkningen framgår exakt vad köparen ska betala kontant på tillträdesdagen.)

SUMMA KÖPEKILLING **4 550 000 kr**

§ 3 Villkor om lån Köparens upptagande av nya lån utgör inte något särskilt villkor för detta köp, då köparen har betryggande finansiering.

§ 4 Handpenning Säljaren och köparen har i särskild bilagd handling - "Depositionsavtal" - avtalat att handpenningen ska deponeras hos fastighetsmäklaren på särskilt klientmedelskonto.

§ 5 Belastningar m.m. Säljaren garanterar att fastigheten på tillträdesdagen inte är in-tecknad till högre belopp än totalt 0 kr (0 stycken pantbrev) och att stämpelskatten är betald. Fastigheten belastas inte av servitut och/eller nyttjanderätt.

Fastigheten har del i följande samfälligheter och/eller gemensamhetsanläggningar:

- inga noteringar

Köparen är medveten om att nämnda rättigheter/belastningar gäller med samma villkor som för säljaren att övertas av köparen från och med tillträdesdagen.

§ 6 Faran för fastigheten

Fram till tillträdesdagen ska säljaren dels bära risken för att fastigheten skadas av olyckshändelse (den s.k. faran för fastigheten) dels ansvara för att byggnader och annat som hör till fastigheten vårdas väl. Säljaren garanterar att fastigheten under nämnda tid är fullvärdesförsäkrad.

Faran övergår på köparen från och med tillträdesdagen - även om köparen inte tillträder fastigheten i rätt tid.

§ 7 Fördelning av utgifter och inkomster

Säljaren ska betala räntor, kostnader för uppvärmning, el, sophämtning, vatten/avlopp och andra utgifter för fastigheten som avser tiden fram till tillträdesdagen. Säljaren ska även betala fastighetsavgift/fastighetsskatt för helt kalenderår 2014. På tillträdesdagen ska köparen betala säljaren för den del av avgiften/skatten som faller på tiden från och med tillträdesdagen till och med utgången av år 2014, samt att övrig nämnd betalningsskyldighet då övergår på köparen med samtidig rätt till avkastning från fastigheten.

Eventuella bränslelager övertages på tillträdesdagen av köparen utan ersättning.

§ 8 Lagfarts-kostnader m.m.

Köparen ska betala kostnader för lagfart, nya lån, nya pantbrev, värdering etc. Förmedlingsprovision till HusmanHagberg Nacka betalas av säljaren enligt separat överenskommelse. Förmedlingsprovision ska även betalas om säljaren skulle häva köpet enligt § 9 - exempelvis på grund av dröjsmål med betalning enligt § 2.

Överenskommen förmedlingsprovision ska betalas vid anfordran så snart bindande köpekontrakt är undertecknat av parterna - samt att särskilda återgångsvillkor uppfyllts.

§ 9 Kontraktsbrott

Om köparen eller säljaren inte fullgör sina åtaganden enligt detta köpekontrakt har motparten rätt till skadestånd. Vid kontraktsbrott av väsentlig betydelse för part, har denne dessutom rätt att häva köpet.

Vid köparens kontraktsbrott ska säljarens skada, inklusive förmedlingsprovision, regleras ur betald handpenning. Överstiger säljarens skada handpenningen, är köparen skyldig att omgående betala mellanskillnaden till säljaren. Understiger skadan handpenningen, ska mellanskillnaden snarast återbetalas till köparen.

Parterna är medvetna om att full förmedlingsprovision ska betalas vid parts hävning av köpet på grund av kontraktsbrott. Vid köparens kontraktsbrott ingår förmedlingsprovisionen i det skadestånd köparen blir skyldig att betala till säljaren.

§ 10 Rådighets-inskränkning. Anslutnings-avgifter m.m.

Om inget annat anges i detta kontrakt med bilagor, garanterar säljaren att fastigheten inte berörs av myndighetsbeslut eller annat föreläggande från sotare eller liknande, eller som på något sätt begränsar köparens möjlighet att utnyttja fastigheten på samma sätt som den används av säljaren i dag. Säljaren garanterar även att fastighetsbildning skett i enlighet med gällande plan med samtliga kostnader betalda.

Säljaren garanterar vidare att det i dag inte finns några debiterade eller behörigt beslutade kostnader eller avgifter, som ägaren av fastigheten ska betala, såsom för fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning, samfällighet, gatumarkensättning/gatubyggnadskostnad (gatukostnader enligt gällande plan). Kostnad för anslutning av kommunalt VA tillkommer och bekostas av köparen.

§ 11 Energi-deklaration

Energideklaration är utfärdad år 2014 med energiprestanda 146 kWh/m² (Atemp) och år. Energiklass G.

§ 12 Fastighetens fysiska skick

Fastighetens areal är 2295 m² friköpt tomt, bebyggd 1920 med 1 3/4-plansvilla med källare.

N.L S.M

I köpet ingår utan särskild ersättning allt som är fastighets- och byggnadstillbehör, medan lös egendom inte ingår i köpet. Tillbehör som undantas och lös egendom som ingår i köpet specificeras i bilaga till köpekontraktet.

Fastighetsmäklaren har informerat köparen om undersökningsplikten enligt 4 kap 19 § Jordabalken.

Säljaren har lämnat upplysningar om fastigheten i bilagda objektbeskrivning.

På fastigheten finns ett äldre boningshus definierat som renoveringsobjekt i behov av omfattande upprustning och renovering'. Köparen har ingående undersökt fastigheten med dess byggnader och tillbehör och godtar fastighetens skick. Köparen avstår, med bindande verkan, från alla anspråk mot säljaren på grund av fel eller brister i fastigheten.

Köparen är fullt införstådd med att ovanstående villkor är en friskrivning av säljarens ansvar som avses i Jordabalken 4 kap 19 § avseende s.k. dolda fel'. Köparen får efter köpet inte göra gällande några påföljder gentemot säljaren på grund av fel i fastigheten, dess byggnader och byggnadstillbehör.

Säljaren ska inte svara för s.k. flyttstädning. Dock ska bostadsbyggnad vara utrymd och grovstädad på tillträdesdagen. Även övriga byggnader ska vara utrymda och tomtmark avröjd. Kvarvarande föremål som tillhör säljaren, har köparen rätt att antingen forsla bort på säljarens bekostnad eller behålla utan ersättning.

Säljaren skall tillse och bekosta bortforsling av bilvrak och övrigt bråte som finns på fastighetens östra del i slutningen mot Lännersta Gårds Väg. Säljaren skall även tillse och bekosta eventuell sanering av denna yta om så är nödvändigt enligt gällande miljökrav. Detta skall vara utfört innan köparen tillträder fastigheten. Köparen godkänner att träd kan komma att behöva fällas för att åtkomst skall ges för denna åtgärd på fastigheten.

§ 13 Särskild besiktning

Köparen förklarar sig nöjd med den undersökning denne gjort av fastigheten före köpet och vill inte ha särskilt villkor om ytterligare besiktning.

§ 14 Slutlikvid, köpebrev, pantbrev

Sedan köparen betalat köpeskillingen enligt villkoren i § 2, ska säljaren till köparen överlämna kvitterat köpebrev och övriga handlingar som krävs för köparens lagfart. Säljaren ska även överlämna nycklar samt de fastighetshandlingar säljaren innehar såsom tomtkarta, ritningar etc. Vid behov, överlämnar fastighetsmäklaren samtidigt ett nytt utdrag ur Lantmäteriets Fastighetsregister.

Äganderätten övergår till köparen först sedan kvitterat köpebrev överlämnats. Detta innebär bland annat att säljaren, i enlighet med § 7, ansvarar för fastighetsavgift-/skatt fram till tillträdesdagen.

Handlingar

Köparen har tidigare fått, tagit del av och är införstådd med:

- Kopia tomtkarta
- Energideklaration
- Info, Fast eller lös egendom
- Info, Undersökningsplikt & Felansvar
- Info, Sidotjänster
- Budhistorik

Säljaren har tidigare fått, tagit del av och är införstådd med:

- Info, Energideklaration för småhus
- Info, Undersökningsplikt & Felansvar
- Info, Vem betalar fastighetsavgift - fastighetsskatt?
- Info, Sidotjänster
- Budhistorik

NIL S.M

Bilagor

Följande bilagor tillhör köpekontraktet:

- Depositionsavtal
- Utdrag ur Lantmäteriets Fastighetsregister
- Objektbeskrivning
- Kopia tomtkarta
- Budhistorik
- Info, Sidotjänster
- Behörighetshandling / delegationsordning för Nacka Kommun

Parterna har, genom sina signaturer på tillhörande bilagor, tagit del av och godkänt innehållet.

Undertecknande

Av detta köpekontrakt har tre likalydande exemplar upprättats, varav säljare och köpare tagit var sitt samt ett utgör HusmanHagberg Nackas arkivexemplar.

Säljare

Nacka den 7 april 2014
Nacka Kommun

.....
gm: Jonas Nylander

Köpare

Nacka den 7 april 2014


.....
Niclas Lindenfelt

.....
gm: Mats Gerdau


.....
Sandra Markusson

Information om handläggning av personuppgifter

Parterna lämnar sitt medgivande till att person- och objektuppgifter får registreras i mäklarfirmans dataskyddsregister i den utsträckning som krävs för det aktuella köpet, men även för statistisk bearbetning och möjligheter till kunderbjudanden i annan databas. Ytterligare information om behandling av personuppgifter enligt PuL personuppgiftslagen (1998:204) lämnas av handläggande fastighetsmäklare.

Kvittens av köparens handpenning 455 000 kr sker mot separat kvitto

Depositionsavtal

Detta avtal utgör tillägg och villkor till köpekontrakt daterat 2014-04-07 vid överlåtelse av:
Fastigheten Nacka Lännersta 1:255

Säljare

Nacka Kommun

Köpare

Niclas Lindenfelt och Sandra Markusson

**Avtal/Uppdrag/
Redovisning**

Parterna har särskilt överenskommit att handpenningen 455 000 kr, enligt köpekontraktets betalningsvillkor, ska deponeras på fastighetsmäklarens konto för klientmedel i Handelsbanken, kontonr 6165-490400078. Märk betalning med objektnr: 140813030.

Redovisning ska ske:

omgående till säljaren, då särskilda återgångsvillkor inte avtalats i köpekontraktet - oavsett villkoret om köpebrev.

Vid redovisning till säljaren har fastighetsmäklaren rätt att samtidigt avräkna och erhålla avtalad och förfallen provision

Ränta

Ränta på deponerade medel utgår med motsvarande ränta som kontoförande bank lämnar på klientmedelskontot och tillfaller mottagaren vid redovisningen. Parterna är överens om att ränta som understiger 100 kr inte behöver redovisas.

Försäkring

Handläggande fastighetsmäklare är ansvarsförsäkrad enligt lag.

Tvist

Uppstår tvist som avser fastighetsmäklarens redovisning enligt detta depositionsavtal - får redovisning ske först sedan det föreligger förlikning mellan parterna eller lagakraftvunnen dom.

Underskrifter parter**Säljare**

Nacka den 7 april 2014
Nacka Kommun

.....
gm: Jonas Nylander

Köpare

Nacka den 7 april 2014

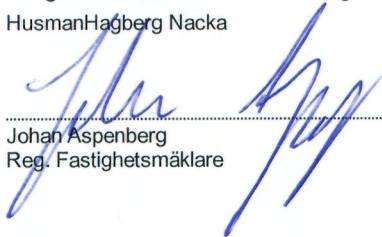

.....
Niclas Lindenfelt

.....
gm: Mats Gerdau


.....
Sandra Markusson

**Underskrift
fastighetsmäklare**

Undertecknad fastighetsmäklare har tagit del av föreliggande avtal, samt åtager sig förvaltning enligt ovanstående förutsättningar. Kvittens av handpenning sker med separat kvitto till köparen.
HusmanHagberg Nacka


.....
Johan Aspenberg
Reg. Fastighetsmäklare