

Köpekontrakt

Säljare	NACKA KOMMUN Granitvägen 19 131 40 NACKA	med 1/1-del	212000-0167 08-7188024
Köpare	████████████████████	med 1/2-del	████████████████████
	████████████████████	med 1/2-del	
Köpeobjekt	Fastigheten Nacka Bo 1:887 med adress Moravägen 32, 132 35 Saltsjö-Boo I det följande kallad Fastigheten.		
Överlåtelseförklaring	Säljaren överlåter härmed Fastigheten till köparen.		
Köpeskilling	Överlåtelsen sker mot en överenskommen köpeskilling om		
	SEX MILJONER KRONOR		6 000 000 KR
Tillträdesdag	2022-05-02, eller annat datum enligt överenskommelse		
§ 1 Betalning av köpeskilling	Köparen betalar köpeskillingen till säljaren på följande sätt:		
	a. Betalar handpenning senast 2021-12-_____		600 000 kr
	genom insättning på fastighetsmäklarens klientmedelskonto i Länsförsäkringar Bank, kontonr: 9022 32 XXX XX. Märk betalningen med objektnummer: AH-004532. Handpenningen ska i enlighet med villkoren i bifogat depositionsavtal omhändertas och förvaltas av fastighetsmäklaren.		
	b. Betalar kontant på tillträdesdagen		5 400 000 kr
	På tillträdesdagen ska likvidavräkning upprättas.		
	SUMMA KÖPESKILLING		6 000 000 KR
§ 2 Villkor om lån	Parterna är medvetna om möjligheten att ta in ett villkor i köpekontraktet att detta köp kan återgå om köparen inte ordnat sin finansiering av köpet senast en viss dag, exempelvis genom upptagande av lån och/eller försäljning av sin nuvarande bostad. Köparen har godtagit att inte ta in ett sådant villkor. Köparen är medveten om att köpet därför inte kan återgå, även om köparen inte har sin finansiering klar på tillträdesdagen, och att utebliven betalning kan medföra att säljaren kan häva köpet och kräva skadestånd.		



- § 3 Inteckningar och pantbrev** Säljaren garanterar:
- att Fastigheten på tillträdesdagen är intecknad till 2 651 000 kronor.
 - att Fastigheten på tillträdesdagen inte är pantsatt.
- § 4 Rättigheter och belastningar** Säljaren garanterar att Fastigheten endast belastas av följande servitut, nyttjanderätter, ledningsrätter, utmätnings- eller kvarstadsanteckningar; samt att Fastigheten har del av följande samfälligheter eller gemensamhetsanläggningar:
- Rättigheter förmån:
Förmån: Officialservitut Utrymme Väg, 01-BOO-992.1
- Samfälligheter/gemensamhetsanläggningar:
Gemensamhetsanläggning: Nacka Bo GA:2 ändamål: Vägar
- § 5 Fastighetens skick** Fastigheten överläts i det skick den är på kontraktssdagen om inte annat överenskommit.
- Köparen är medveten om att säljaren själv inte bott i huset och kan inte upplysa om eventuella fel eller brister utöver vad som står i besiktningsprotokollet. Ingen frågelista har därav upprättats.
- Parterna har tagit del av skriftlig juridisk information om bostadsaffären.
- § 6 Ansvar för skada** Skadas eller försämras Fastigheten mellan kontraktssdagen och tillträdesdagen ansvarar säljaren för skadan eller försämringen om den beror på säljarens vanvård, på att säljaren orsakar denna eller om den beror på olyckshändelse som ingen av parterna kunnat råda över. Köparen får dock räkna med normal förslitning.
- Ansvar övergår på köparen från och med den avtalade tillträdesdagen, även om köparen vid den tidpunkten på grund av köparens dröjsmål inte tillträder Fastigheten.
- Säljaren garanterar att Fastigheten fram till tillträdesdagen är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Regionens Försäkringsbolag.
- § 7 Äganderättens övergång samt fördelning av intäkter och kostnader** Parterna är överens om att äganderätten till Fastigheten övergår på köparen på tillträdesdagen. Intäkter och kostnader (inklusive driftskostnader och övriga kostnader) hänförliga till Fastigheten för tiden före tillträdesdagen svarar säljaren för medan köparen svarar för intäkter och kostnader som uppkommer från och med tillträdesdagen.
- Avräkning av intäkter och kostnader ska ske på tillträdesdagen och justeras mellan parterna.
- Vad avser kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt är parterna införstådda med att betalningsskyldigheten belastar den av dem som är ägare av Fastigheten den 1 januari respektive år. Parterna är överens om att avräkning och fördelning av fastighetsavgiften/fastighetsskatten ska ske parterna emellan på tillträdesdagen på sätt som angivits ovan.

- § 8 Myndighetsbeslut, rådighetsinskränkning, anslutningsavgifter** Om inget annat anges i detta kontrakt med bilagor garanterar säljaren, att på Fastigheten belöpande
- gatukostnadsersättning
 - el-anslutningsavgifter
 - VA-anslutningsavgifter
 - anslutningsavgifter för fjärrvärme
- erlagts, om sådan ersättningskyldighet inträtt.
- Säljaren garanterar även att annat åläggande från miljö- och hälsoskyddsnämnd eller annan myndighet inte föreligger än vad som angivits i detta kontrakt.
- § 9 Lagfarts- och lånekostnader** Köparen ska betala alla lagfarts- och inteckningskostnader med anledning av köparens förvärv. Kostnader aviserade från säljarens bank vid lösen av säljarens lån ska betalas av säljaren.
- I det fall köparens bank tar ut en avgift för att vara behjälplig med överföringen av köpeskillingen, och i förekommande fall lösen av säljarens lån, är parterna överens om att köparen ska betala denna. En sådan avgift kan bland annat bli aktuell när köparen inte tar några lån för att finansiera köpet.
- § 10 Kontraktsbrott** Skulle någon part inte fullgöra sina skyldigheter enligt detta kontrakt, har motparten rätt till skälig ersättning för sin skada.
- Är kontraktsbrottet 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 kontraktsbrott, 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 kontraktsbrott ska ersättningen till säljaren även innefatta säljarens kostnad för mäklarprovision i samband med försäljningen av Fastigheten.
- Det är av väsentlig betydelse för säljaren att köparen betalar handpenningen i enlighet med vad som stadgas i 1 §. Betalar inte köparen handpenningen i rätt tid har säljaren rätt att häva köpet.
- § 11 Energi-deklaration** Det finns en energideklaration avseende byggnaden på Fastigheten som upprättats för mindre än 10 år sedan. Kopia av energideklarationen har uppvisats för köparen inför köpet och har överlämnats i samband med undertecknandet av detta avtal.
- § 12 Städning och kvarglömd egendom** Säljaren är ansvarig för att bostadsbyggnaden senast på tillträdesdagen är utrymd och väl rengjord. Övriga byggnader ska vara utrymda och tomten ska vara avstädad.
- 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.

- § 13 Överlämnande av handlingar samt nycklar** Sedan köpeskilling betalats enligt de i 1 § angivna villkoren, ska säljaren till köparen överlämna bevitnat kvitterat köpebrev avseende Fastigheten och övriga handlingar som behövs för att köparen ska få lagfart. Säljaren ska även till köparen överlämna de nycklar säljaren har samt aktuellt utdrag ur fastighetsregistret, obelånade pantbrev, gällande tomtkarta om sådan finns och andra handlingar rörande Fastigheten, vilka är av betydelse för köparen som ägare av denna.
- § 14 Pantförskrivning** Om det krävs för köparens finansiering av köpet, förbinder sig säljaren att på köparens bekostnad ansöka om nya inteckningar och hjälpa till vid köparens pantförskrivning av pantbrev avseende Fastigheten innan köparen beviljats lagfart.
- § 15 Skriftliga meddelanden** Skriftliga meddelanden med anledning av detta kontrakt ska ske genom personligt överlämnande/överlämnande genom bud, brev, rekommenderat brev eller e-post till den person eller den adress som angetts för motparten på kontraktets första sida samt med kännedomskopia till ansvarig mäklare.
- Meddelande ska anses ha kommit mottagaren tillhanda:
- om avlämnats personligen/bud: vid överlämnandet
 - om avsänt med brev: vid mottagandet
 - om avsänt med e-post: vid avsändandet
 - om avsänt med rekommenderat brev: tre arbetsdagar efter avlämnande för postbefordran
- § 16 Friskrivning - generell** Köparen har uppmanats att undersöka fastigheten. Köparen godtar fastighetens skick och avstår härmed med bindande verkan från alla anspråk mot säljaren på grund av fel eller brister i fastigheten.
- § 17 Villkor för köpets fullbordande**
- Avtalet förutsätter för sin giltighet att Kommunfullmäktige i Nacka kommun fattar beslut, som senare vinner laga kraft, om att Säljaren ska sälja Fastigheten på de villkor som anges i Avtalet.
 - För den händelse ovanstående villkor under punkt a. inte uppfylls senast 2022-03-14, ska Avtalet på Köparens eller Säljarens begäran förfalla och vara utan verkan, om inte Parterna skriftligen kommer överens om att förlänga fristen för villkorets uppfyllande. Om Avtalet sålunda blir utan verkan, ska eventuella fullgjorda prestationer återgå och Parterna ska inte ha några ytterligare anspråk på varandra av vad slag det vara må.
 - Part åtar sig att snarast möjligt meddela den andra Parten innehållet i beslut enligt punkten a.

Handlingar

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

- Besiktningsprotokoll
- Boendekostnadskalkyl
- Avstående boendekostnadskalkyl
- Planritningar
- Energideklaration
- Info, Energideklaration för småhus
- Info, Undersökningsplikt & felansvar
- Info, Sidotjänster

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

- Info, Fast eller lös egendom
- Info, Flytt och städning
- Info, Energideklaration för småhus
- Info, Sidotjänster

Bilagor

Följande bilagor tillhör köpekontraktet:

- Depositionsavtal
- Utdrag ur Lantmäteriets fastighetsregister
- Objektsbeskrivning
- Besiktningsprotokoll

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 mäklarens arkivexemplar.

Säljare

Nacka den _____

Köpare

Nacka den _____

.....
För NACKA KOMMUN

.....


.....
Namnförtydligande

.....
