

Köpekontrakt - kommersiell fastighet

Säljare	CHARLOTTENBERGS FASTIGHETS AB Polisgatan 3, 452 30 Strömstad Telefon: 0526-188 00 E-post: jennie.leffler@orvelin.se	556611-3782	1/1-del
Köpare	Bengtsforshus Aktiebolag Centrumvägen 12, 666 30 Bengtsfors Telefon: 070-937 79 09 E-post: Hans.sprung@bengtsfors.se	556518-1525	1/1-del
Köpeobjekt	Fastigheten BENGTSFORS KÖPMANNEN 3 med adressen Storgatan 20, 666 30 Bengtsfors, nedan kallad fastigheten		
Överlåtelseförklaring	Säljaren överlåter härmed fastigheten till köparen		
Köpeskilling	Överlåtelsen sker mot en överenskommen köpeskilling av		
	SEXTON MILJONER SEX HUNDRA TUSEN KRONOR		16 600 000 SEK
Tillträdesdag	2026-09-30, eller annat datum enligt överenskommelse		
§1 Betalning av köpeskilling	Köparen betalar köpeskillingen till säljaren på följande sätt:		
	1. Betalar handpenning senast efter tio arbetsdagar 2026-07-10 genom insättning på		
	Säljarens konto nr : SEB Kontonummer 5118 10 638 17	1 660 000 SEK	
	2. Betalar på tillträdesdagen		14 940 000 SEK
	Summa:	16 600 000 SEK	
§2 kommunfullmäktiges godkännande	Detta Köpeavtal är villkorat av att kommunfullmäktige i Bengtsfors kommun senast den 30 september 2026 beslutar att Bengtsforshus AB får förvärva fastigheten Bengtsfors Köpmannen 3 av Säljaren. Samt att beslutet i kommunfullmäktige skall vinna lagakraft.		
	Om sådant godkännande inte erhålls, eller om kommunfullmäktige avslår förvärvet, ska detta Köpeavtal utan ersättningsskyldighet för någon av parterna omedelbart upphöra att gälla. Parternas prestationer ska då återgå och erlagd handpenning ska utan dröjesmål återbetalas till Köparen. Ingen av parterna ska därutöver ha några anspråk mot den andra med anledning av avtalets upphörande.		
	På tillträdesdagen ska likvidavräkning upprättas.		
§3 Inteckningar och pantbrev	Säljaren garanterar att		
	fastigheten på tillträdesdagen är intecknad till:	13 700 000 SEK	
	fastigheten på tillträdesdagen inte är pantsatt		
§4 Rättigheter och belastningar	Säljaren garanterar att		

fastigheten inte belastas av servitut, nyttjanderätter, ledningsrätter, utmätnings- eller kvarstadsanteckningar.

§5 Fastighetens skick

Fastigheten överläts i det skick den är på kontraktsdagen om inte annat överenskommits.

§6 Besiktningvillkor

Besiktningvillkor, Köparen har rätt att inom 30 dagar från kontraktsdagen, på egen bekostnad låta utföra en besiktning av fastigheten genom en sakkunnig besiktningsman. Om det vid besiktningen framkommer allvarliga fel eller brister i fastigheten som beräknas överstiga ett belopp om totalt 1 000 000 kronor, har köparen rätt att frånträda detta köp. Begäran om köpets återgång ska ske skriftligen och vara säljaren tillhanda senast den 2026-07-18 .

Vid en skriftlig begäran om återgång ska köpet hävas utan skadeståndsskyldighet för någon av parterna. Erlagd handpenning ska omedelbart och i sin helhet återbetalas till köparen, varpå parternas samtliga prestationer och skyldigheter enligt detta avtal ska upphöra.

§7 Ansvar för skada

Skadas eller försämras fastigheten mellan kontraktsdagen 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.

Ansaret övergår på köparen från och med den avtalade tillträdesdagen, även om köparen vid den tidpunkten på grund av köparens dröjsmål inte tillträder fastigheten.

Säljaren förbinder sig att hålla fastigheten försäkrad till och med tillträdesdagen.

§8 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 senast 30 dagar efter tillträdesdagen och justeras mellan parterna.

Vad avser 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.

§9 Myndighets beslut, 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 och gas
- erlagts, om sådan ersättningsskyldighet inträtt.

Så vitt Säljaren känner till även att annat åläggande från miljö- och hälsoskyddsnämnd eller annan myndighet inte föreligger än vad som angivits i detta kontrakt.

§10 Lagfarts- och länekostnader

Köparen ska betala alla lagfarts- och inteckningskostnader i anledning av köpet. Kostnader vid lösen av säljarens lån, som inte ska övertas av köparen, ska betalas av säljaren.

§11 Kontraktsbrott

Skulle någon part inte fullgöra sina skyldigheter enligt detta kontrakt, har motparten rätt till skälig ersättning. 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.

§12 Momsregistrering

Säljaren är skattskyldig för moms för lokaluthyrning.

§13 Säljarens garanti

Säljaren garanterar att:

- att årshyrorna för bostadslägenheterna samt lokalhyrorna på tillträdesdagen överensstämmer med vad som anges i Bilaga 2 (Hyresobjektsrapport), där de sammanlagda årshyrorna uppgår till 2 210 350 kronor. Säljaren garanterar vidare att de uppskattade vakanshyrorna motsvarar vad som framgår av Bilaga 2.
- inga avtal träffats mellan enskilda hyresgäster utöver nyss nämnda hyreskontrakt och avtal, vilka köparen beretts taga del av,
- utan köparens medgivande intet nu gällande avtal, av vad slag det vara må, förändras eller nya avtal träffas rörande fastigheten,
- samtliga lokaler är godkända i nuvarande skick med nuvarande nyttjande,
- åläggande från miljö- och hälsoskyddsnämnd eller annan myndighet inte föreligger än vad som angivits i detta kontrakt,
- godkänd OVK-besiktning utförts.

§14 Säljarens skyldighet

Från och med tillträdesdagen överlåter säljaren på köparen sina rättigheter och skyldigheter förenade med innehavet av fastigheten.

§15 Köparens skyldighet

Från och med tillträdesdagen övertar köparen säljarens rättigheter och skyldigheter enligt alla för fastighetens behöriga skötsel träffade avtal, vilka köparen tagit del av, såsom rörande renhållning, leverans av vatten och el, allt i den mån dessa avtal inte kan sägas upp att upphöra på tillträdesdagen.

§16 Förhandlingsordning

Säljaren har upplyst köparen om att avtal om förhandlingsordning inte träffats mellan hyresvärden och organisation av hyresgäster (Hyresgästföreningen).

§17 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.

§18 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.

§19 Tvist och tillämplig lag	Detta avtal ska tolkas och tillämpas enligt svensk materiell rätt.	
	Tvist som uppkommer med anledning av detta avtal, fastighetens överlåtelse, parternas rättigheter eller skyldigheter enligt avtalet eller i övrigt med anknytning till överlåtelsen ska slutligt avgöras av allmän domstol. Vänersborgs tingsrätt ska vara första instans.	
§20 Skriftliga meddelanden	Bestämmelsen omfattar även tvist avseende avtalets giltighet, fullgörelse, tolkning, tillämpning, hävning, skadestånd, prisavdrag eller annan påföljd enligt detta avtal eller enligt jordabalken.	
	Skriftliga meddelanden med anledning av detta kontrakt ska ske genom personligt överlämnande/överlämnande genom bud, brev, rekommenderat brev eller e-post till den/det adress/ som angetts för motparten på kontraktets första sida samt med kännedomskopia till ansvarig mäklare.	
Utväxling av kontraktet	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 rekommenderat brev: tre arbetsdagar efter avlämnande för postbefordran.	
	Detta kontrakt är upprättat i tre likalydande exemplar, varav vilka säljare och köpare tagit var sitt och det tredje exemplaret utgör fastighetsmäklarens arkivexemplar.	
Säljarens underskrift	För CHARLOTTENBERGS FASTIGHETS AB Bengtsfors 2026-06-26	
	Johan Orvelin	
Köparens underskrift	För Bengtsforshus Aktiebolag Bengtsfors 2026-06-26	För Bengtsforshus Aktiebolag Bengtsfors 2026-06-26
	Anders Sandén	Hans Sprung
Bilagor	Bilaga 1: Fastighetsutdrag	
	Bilaga 2: Hyresobjektsrapport detaljerad.	