

Köpekontrakt

Säljare

överlåter - genom försäljning - till:

Köpare

Fastighet

Fastigheten Staffanstorp med adress Dalbyvägen 1A, 245 30 Staffanstorp

I fortsättningen kallad fastigheten, med en blivande köpeskilling i SEK:

Köpeskilling

§ 1 Tillträdesdag

Köparen ska och har rätt att tillträda fastigheten, eller den tidigare dag som parterna skriftligen kommer överens om, sedan köpeskillingen erlagts till fullo på det sätt som anges i 2 §.

Ändring av tillträdesdag ska avtalas skriftligt i samråd med handläggande fastighetsmäklare.

§ 2 Betalningsvillkor

Köpeskillingen ska av köparen erläggas på följande sätt:

SUMMA KÖPESKILLING

§ 3 Deposition av handpenning

Parterna har avtalat att handpenning ska erläggas för detta köp.

§ 4 Inteckningar m.m.

Säljaren garanterar att fastigheten på tillträdesdagen ej är intecknad till högre belopp än och ej heller besväras av servitut eller nyttjanderätter utöver vad som anges i detta köpekontrakt och bilagda utdrag ur Lantmäteriets fastighetsregister.

§ 5 Försäkringar m.m.

Fram till tillträdesdagen ska säljaren dels bära risken för att fastigheten genom olyckshändelse (den s.k. faran för fastigheten) skadas under nämnda tid, dels ansvara för att byggnader och annat som hör till fastigheten väl vårdas, dels hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad. Även om köparen inte tillträder fastigheten i rätt tid, övergår faran ändå på köparen på tillträdesdagen.

§ 6 Fördelning av kostnader och intäkter

Kostnader och intäkter fördelas mellan parterna med hänsyn till vad som belöper sig på tiden före respektive efter tillträdesdagen. Fastighetsskatt, räntor, driftskostnader och andra till fastigheten hörbara utgifter m.m. ska således betalas av säljaren fram till tillträdesdagen och av köparen för tiden från och med tillträdesdagen.

Motsvarande tillfaller alla intäkter och all avkastning säljaren för tiden fram till tillträdesdagen och köparen för tiden herefter.

Inneliggande bränslelager övertages av köparen på tillträdesdagen till då gällande dagspris.

Köparen ska ensam betala kostnader för lagfart, nya pantbrev, värdering och besiktning etc.

Förmedlingsprovision till Sundsstaden AB betalas av säljaren enligt separat överenskommelse, även i det fall föreliggande köp transporteras på annan köpare.

§ 7 Lagfarts-kostnader m.m.

§ 8 Kontraktsbrott Om köparen ej rätteligen fullgör sina åtaganden enligt detta köpekontrakt, såvida ej köparens försummelse är oväsentlig, äger säljaren rätt att häva köpet. Härvid ska köparen ersätta säljaren dennes skada. Vid sådan hävning av köpet, ska full provision erläggas enligt 8 § - även vid hävning som ej grundar sig på köparens hävningsrätt enligt villkor i föreliggande kontrakt.

Om säljarens skada överstiger erlagd handpenning, är köparen skyldig att omedelbart vid anfordran erlagga mellanskillnaden till säljaren.

Motsvarande äger köparen rätt till hävning och skadestånd enligt ovan, i det fall säljaren ej rätteligen fullgör sina åtaganden enligt detta köpekontrakt.

Parterna är införstådda med att full förmedlingsprovision ska erläggas vid parts hävning av köpet på grund av kontraktsbrott. Vid köparens kontraktsbrott ingår provisionen i det skadestånd köparen blir skyldig att erlagga till säljaren.

§ 9 Begränsningar, anslutningsavgifter, tillstånd m.m. Om inget annat anges i detta kontrakt med bilagor, garanterar säljaren att fastigheten inte berörs av myndighetsbeslut, föreläggande från sotare eller liknande, 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.

Vidare garanteras, att samtliga för fastigheten debiterade/behörigt beslutade kostnader såsom för gemensamhetsanläggning, gatumarksersättning, gatukostnadsbidrag, anslutnings- och abonnemangskostnader avseende VA, el och fjärrvärme är betalda.

§ 10 Besiktning, skick, fastighetsbeskrivning Köparen har informerats om sin plikt att undersöka fastigheten. Härför har köparen före köpet beretts tillfälle att med sakkunnig noggrant besiktiga fastigheten med därtill hörande byggnader både in- och utvändigt. Köparen är medveten om att byggnaderna kan vara behäftade med fel och brister beroende av ålder, byggnadssätt, underhåll och användning. Köparen godtar fastigheten med av besiktningsmannen påtalade fel och brister vilka ombesörjs och bekostas av köparen ensam.

Mot ovanstående bakgrund förklarar sig köparen godta fastighetens skick och med bindande verkan avstå från alla anspråk mot säljaren på grund av fel eller brister i fastigheten. Köparen är införstådd med att ovanstående villkor innebär en friskrivning från säljarens ansvar som avses i 4 kap. 19 § jordabalken avseende s.k. "dolda fel".

Fastigheten utgörs av friköpt tomt, bebyggd med:

Se bilagda objektsbeskrivning samt utdrag ur Lantmäteriets fastighetsregister.

Bruksarea: 535 m²

Hysesintäkter: 404 484 kr/år

Byggnadens uthyrningsbara areor har ej varit föremål för kontrollmätning, varför differens mellan uppgivna och verkliga areor kan förekomma. Reglering av köpeskilling med anledning härav ska ej ske.

Säljaren garanterar:

- att angivna brutto hyresintäkter är de för dagen gällande;
- att inga beställningar eller åtaganden gjorts gällande fastigheten som ej redovisats för köparen;
- att samtliga lägenheter är uthyrda enligt tillhandahållen spec. samt kopior av hyreskontrakt;
- att förhandlingsordning träffats med Hyresgästföreningen;
- att inga hyreskontrakt är för dagen uppsagda, föremål för tvist eller omförhandling;
- att inga lägenhetstillbehör såsom spis, kylskåp etc. är hyresgästs egendom;
- att energideklaration har upprättats och satts upp på synlig plats i anslutning till entré;
- att godkänd OVK-besiktning utförts (ventilationsbesiktning enl. förordn. 1991:1273);
- att avtal ej föreligger avseende ekonomisk eller teknisk fastighetsförvaltning;
- att övriga ej besiktigade lägenheter håller generellt samma standard som besiktigade;
- att fastigheten ej är registrerad för mervärdesskatt och således ej häftar i momsskuld;

Säljaren svarar för att fastighetens tomtmark är avstädad, samt att utrymmen vilka disponeras av säljaren är utrymda och städade.

§ 11 Köpebrev m.m. Sedan köpeskillingen erlagts enligt betalningsvillkoren i 2 §, överlämnar säljaren till köparen kvitterat köpebrev avseende fastigheten och övriga för lagfarts vinnande erforderliga handlingar.

Vidare ska säljaren överlämna hyreskontrakt, serviceavtal etc. i original, samt i den mån de innehåller av säljaren, tomtkarta, ritningar m.m. samt tillhandahålla nytt utdrag ur Lantmäteriets fastighetsregister. Vidare de övriga handlingar som är nödvändiga för köparens förvaltning av fastigheten.

I avvaktan på att köparen erhållit lagfart, ska säljaren medverka till ansökan om inteckning och upplåtelse av panträtt jämte pantförskrivning av pantbrev i de fall då detta krävs för köparens upptagande av lån i samband med eller efter tillträdesdagen.

Äganderätten till fastigheten övergår till köparen först sedan kvitterat köpebrev överlämnats.

**§ 12 Tillägg,
ändringar**

Tillägg till eller ändringar av detta köpekontrakt ska göras skriftligen för att äga giltighet.

**§ 13 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:

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

Bilagor

Följande bilagor tillhör köpekontraktet:

- Depositionsavtal
- Utdrag ur Lantmäteriets fastighetsregister
- Objektsbeskrivning
- Hyresgästlista

Undertecknande

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

Ovanstående säljares namnteckning(ar)
bevittnas:

Ovanstående köpares namnteckning(ar)
bevittnas:

.....

.....