

Köpekontrakt

Säljare STOCKHOLMS KOMMUN/ med 1/1-del 802000-8598
EXPLOATERINGSKONTORET
Box 8189
104 20 Stockholm

Köpare Jonas Jonsson med 1/2-del

Frauke John med 1/2-del

Köpeobjekt Fastigheten Stockholm Ingenjörsvillan 3 med adress Norra Fiskartorpsvägen 2, 115 42
Stockholm

I det följande kallad Fastigheten.

Överlåtelseförklaring Säljaren överlåter härmed Fastigheten till köparen.

Köpeskilling Överlåtelsen sker mot en överenskommen köpeskilling om

TJUGO MILJONER KRONOR 20 000 000 KR

Tillträdesdag 2026-05-04, eller annat datum enligt överenskommelse

§ 1 Betalning av köpeskilling Köparen betalar köpeskillingen till säljaren på följande sätt:

a. Betalar handpenning senast 2026-02-18 2 000 000 kr

genom insättning på fastighetsmäklarens klientmedelskonto i SEB,
bankkonto: 5364 1100941. Märk betalningen med objektnummer:
211-MJ-3648. Handpenningen ska i enlighet med villkoren i bifogat
depositionsavtal omhändertas och förvaltas av fastighetsmäklaren.

b. Betalar kontant på tillträdesdagen 18 000 000 kr

På tillträdesdagen ska likvidavräkning upprättas.

SUMMA KÖPESKILLING 20 000 000 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.

Köparen har varit i kontakt med SEB innan kontrakt och fått verifierat sitt lånelöfte.

§ 3 Inteckningar och pantbrev

Säljaren garanterar:

- att Fastigheten på tillträdesdagen inte är intecknad.
- 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 Vattenledning, 0180K-2009-16495.5

Rättigheter last:

Last: Officialservitut Underhåll-mur, 0180K-2009-16495.3

Samfälligheter/gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning: Stockholm ingenjörsvillan ga:1

§ 5 Fastighetens skick

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

Säljaren har uppgett att de ej har några uppgifter om renoveringen av fastigheten och dess nuvarande skick. Säljaren har därav genomfört en förbesiktning av fastigheten som är bifogad till detta avtal. Frågelista har ej lämnats och driftskostnaderna av fastigheten är mycket bristfälliga eller helt avsaknade.

§ 6 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. Köparen får dock räkna med normal förslitning.

Ansvaret 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 S:t Erik försäkring.

§ 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.

notar

- § 8 Myndighetsbeslut, rådighetsinskränkning, anslutningsavgifter** Om inget annat anges i detta kontrakt med bilagor garanterar säljaren, att på Fastigheten belöpande
- gatukostnadsersättning
 - el-anslutningsavgifter
 - VA-anslutningsavgifter
 -
- erlagts, om sådan ersättningsskyldighet inträtt.
- § 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.
- § 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.

[Handwritten signatures and initials]

notar

- § 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 Besiktning** Köparen har rätt att genom en sakkunnig person låta besiktiga fastigheten efter köpet. Köpet ska återgå om köparen efter genomförd besiktning, senast 2026-02-17 klockan 12:00, begär att köpet ska återgå.
- Begäran om återgång ska framställas skriftligen till säljaren inom ovan angiven tid. Mail anses som skriftligen.
- Om köpet återgår ska betald handpenning återbetalas till köparen utan skadeståndsskyldighet för någon av parterna.
- § 16 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
- § 17 Exploateringsnämnd** Detta avtal görs beroende av sedvanlig vandelsprövning av köparen samt tjänsteutlåtande avseende att den aktuella försäljningen godkänts av Stockholms kommuns Exploateringsnämnd senast 2026-03-27 och därefter vinner laga kraft. Skulle avtalet ej godkännas av Stockholms kommuns Exploateringsnämnd skall köpet gå tillbaka utan att någonda part äger rätten till ersättning.
- Har handpenning erlagts skall denna återbetalas till köparen.
- För det fall att Exploateringsnämndens beslut ej vunnit laga kraft, men ännu inte nekats, innan tillträdesdagen skall Köparen tillträda Fastigheten senast den första vardagen 2 veckor som följer efter att Exploateringsnämndens beslut om försäljning godkänts och vunnit laga kraft.
- Skulle Exploateringsnämndens beslut ej ha fattats senaste 3 månader efter tillträdesdagen äger köparen rätten men inte skyldigheten att låta köpet gå åter.

notar

Handlingar

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

- Besiktningsprotokoll
- Avstående boendekostnads kalkyl
- Kopia tomtkarta
- Energideklaration

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

- Info, Fast eller lös egendom

Bilagor

Följande bilagor tillhör köpekontraktet:

- Depositionsavtal
- Utdrag ur Lantmäteriets fastighetsregister
- Objektsbeskrivning

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

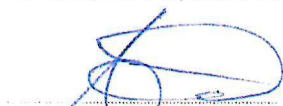
Undertecknande

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

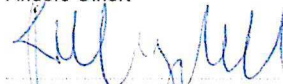
Säljare

11/2-2026

Stockholm den 5 september 2025



För STOCKHOLMS KOMMUN/
EXPLOATERINGSKONTORET
Anders Öinert



För STOCKHOLMS KOMMUN/
EXPLOATERINGSKONTORET
Richard Hagvall

Köpare

11/2-2026

Stockholm den 5 september 2025



Enligt fullmakt Jonas Jonsson



Frauke John

Kvittens avseende handpenning

Kvitteras på separat kvitto.

notar

El i samband med flytt

I samband med tillträdet övertar köparen ansvaret för el-abonnemang till bostaden. Det innebär att elnäsavtal och elhandelsavtal avslutas för säljaren och upprättas för köparen från tillträdesdatum.

Köparen har valt att ge RenEnkelBilligEl (Rebel Elhandel AB) i uppdrag att till tillträdesdagen upprätta ett el-abonnemang, hämta nödvändig information för att utföra tjänsten och upprätta ett rörligt elavtal utan bindnings- eller uppsägningstid och med prisgaranti.

Säljaren godkänner att elen avslutas vid tillträdesdagen och all administration är för såväl säljare som köpare kostnadsfri.

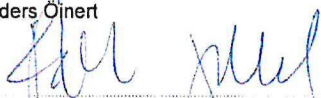
Säljare

11/2-2020

Stockholm den 5 september 2025



För STOCKHOLMS KOMMUN/
EXPLOATERINGSKONTORET
Anders Öinert



För STOCKHOLMS KOMMUN/
EXPLOATERINGSKONTORET
Richard Hagvall

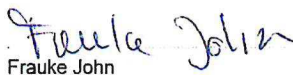
Köpare

11/2-2020

Stockholm den 5 september 2025



Enligt fullmakt Jonas Jonsson



Frauke John

Försäkring i samband med flytt

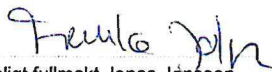
Från och med tillträdesdagen har köparen ansvaret att försäkra bostaden. I samarbete med Notar erbjuder Söderberg & Partners en försäkring för att hjälpa köpare att i samband med flytten hantera ovanstående ansvar. Försäkringen som erbjuds anpassas till bostaden, det ingår en flyttförsäkring och det är utan bindnings- eller uppsägningstid.

Köparen ger Söderberg & Partners Privatförsäkring i uppdrag att kontakta köparen och erbjuda en försäkring till bostaden samt att inhämta nödvändig information för att utföra tjänsten. Försäkringen aktiveras genom att betala fakturan före förfallodagen eller genom att anmäla autogiro, försäkringserbudandet upphör annars automatiskt.

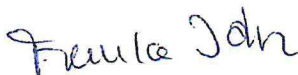
Köpare

11/2-2020

Stockholm den 5 september 2025



Enligt fullmakt Jonas Jonsson



Frauke John