

# KÖPEKONTRAKT

**Säljare:** Stockholms kommun genom dess fastighetsnämnd, org.nr 212000-0142  
Box 8312, 104 20 Stockholm,  
nedan kallad ("**Säljaren**")

**Köpare:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
nedan kallad ("**Köparen**")

Säljaren och Köparen benämns gemensamt ("**Parterna**") och var för sig "Part"

**Överlåtelseobjekt:** Fastigheten; NACKA ERSTAVIK 6:11  
nedan kallad ("**Fastigheten**")

## 1 Överlåtelseförklaring

Säljaren överlåter och försäljer härmed Fastigheten; NACKA ERSTAVIK 6:11 till Köparen med full äganderätt på de villkor som anges i detta köpekontrakt, nedan kallat ("**Köpekontraktet**").

Köparen äger inte rätt att överlåta Fastigheten innan Köpeskillingen (se punkt 2 för definition) erlagts.

## 2 Köpeskillingen och Köpeskillingens erläggande

Köpeskillingen för Fastigheten utgör ett belopp om 8500 000 kronor, nedan kallat ("**Köpeskillingen**") och ska erläggas på följande sätt:

a) Såsom handpenning åtta hundra femtio tusen kronor (850 000 kr) i samband med undertecknandet av detta kontrakt, genom insättning på stadens konto hos Nordea nr 62003-9. På avin skall anges att beloppet avser FSK 133504 (NACKA ERSTAVIK 6:11)

b) Köparen erlägger senast på Tillträdesdagen resterande del av Köpeskillingen om sju miljoner sexhundra femtio tusen kronor (7650 000 kr) på stadens konto hos Nordea nr 62003-9. På avin skall anges att beloppet avser FSK 133504 (NACKA ERSTAVIK 6:11)

## 3 Tillträdesdag

Fastigheten ska, under förutsättning att Köpeskillingen erlagts, tillträdas av Köparen senast trettio (30) bankdagar (med bankdag avses här sådan dag då svenska affärsbanker håller öppet för allmänheten) efter det att villkoret i punkt 15 uppfyllts, nedan kallat ("**Tillträdesdagen**").

Äganderätten till Fastigheten övergår från Säljaren till Köparen på Tillträdesdagen efter att Köpeskillingen erlagts.

#### **4 Hävning, skadestånd**

Skulle Köparen på Tillträdesdagen brista i rätta fullgörandet av erläggandet av Köpeskillingen, äger Säljaren rätt till skälig ersättning motsvarande dröjsmålsränta, samt för de fall bristen inte är av ringa betydelse äger Säljaren rätt att omedelbart häva köpet och Köparen ska därmed ersätta Säljaren för all uppkommen skada bristen orsakar. Säljaren är skyldig att i möjligaste mån begränsa sin skada.

#### **5 Köpebrev, övriga handlingar**

Sedan Köparen på Tillträdesdagen erlagt Köpeskillingen på sätt som anges ovan, ska av Säljaren upprättat köpebrev undertecknas och överlämnas till Köparen.

#### **6 Kostnader och intäkter - likvidavräkning**

Skatter och övriga avgifter och kostnader som belastar Fastigheten, ska betalas av Säljaren i den mån de avser och belöper på tiden före Tillträdesdagen och av Köparen från och med Tillträdesdagen. Motsvarande ska gälla beträffande Fastighetens intäkter och avkastning.

Vad avser kommunal fastighetsavgift är Parterna införstådda med att betalningsskyldigheten åvilar den som är ägare av Fastigheten vid ingången av varje kalenderår. Dock har Parterna enats om att avräkning och fördelning av fastighetsavgiften ska ske Parterna emellan per Tillträdesdagen på sätt som angivits ovan.

Likvidavräkning ska upprättas på Tillträdesdagen, varvid fördelningen av kostnader och intäkter ska regleras (hyror, fastighetsavgift mm) enligt ovan. Det belopp som endera Part har att erlægga enligt upprättad likvidavräkning ska erläggas kontant på Tillträdesdagen.

#### **7 Fastighetens skick**

Köparen är medveten om sin undersökningsplikt och bekräftar att denne haft möjlighet att besiktiga Fastigheten. Köparen har beretts möjlighet att skaffa sig kännedom om planbestämmelser, myndighetsbeslut, bygglöv och övriga förhållanden som rör Fastigheten.

Köparen har genomfört en med omsorg och noggrannhet företagen besiktning av Fastigheten i alla delar och förvässat sig om dess skick.

Eminenta Besiktning & Värdering AB har genomfört en besiktning av Fastigheten 2014-03-13. Köparen bekräftar härmed att denna haft tillräcklig tid att ta del av besiktningsutlåtandet.

Säljaren har inte lämnat, och Köparen har inte förlitat sig på någon garanti eller utfästelse avseende Fastigheten utöver vad som anges i Avtalet.

Köparna är sedan en längre tid hyresgäster till Fastigheten och väl medvetna om Fastighetens skick och att angrepp av fukt, röta, mögel, svamp, och skadeinsekter mm kan förekomma på Fastigheten.

Köpeskillingen är baserad på ovan nämnda förutsättningar.

## 8 Garantier

Säljaren garanterar följande att gälla på Tillträdesdagen:

Att Fastigheten inte är belastad av inskrivningar, pantbrev, inteckningar eller andra nyttjanderätter utöver vad som framgår av bifogat utdrag ur Lantmäteriets fastighetsregister, se **bilaga 1** och Köpekontraktet.

## 9 Servitut, nyttjanderätter - utdrag ur fastighetsregistret samt förrättningsakt

Fastigheten belastas av servitut och nyttjanderätter enligt bifogat utdrag ur Lantmäteriets fastighetsregister, se **bilaga 1** samt förrättningsakt **bilaga 2**.

Köparen övertar från och med Tillträdesdagen på Fastigheten ankommande del av ansvaret för i fastighetsregistret och lantmäteriförrättning redovisade inskrivna rättigheter.

## 10 Lagfart

Köparen förbinder sig att inom tre (3) månader från Tillträdesdagen ansöka om lagfart samt svara för samtliga kostnader härför. Stämpelskatt och övriga kostnader för inskrivning av Fastigheten samt kostnader för uttag av pantbrev ska betalas av Köparen.

Lagfart får inte sökas på denna handling utan får sökas först sedan köpebrev utfärdats.

## 11 Befintliga hyreskontrakt

Köparna är idag hyresgäster på bostadshuset ”Stora Nynäs” beläget på fastigheten. De gällande hyreskontrakten, avtalsnummer: [REDACTED] ska på Tillträdesdagen upphöra att gälla utan föregående uppsägning och utan särskild ersättning till hyresgästen. Parterna är överens om att detta ska ske utan besiktning, varefter erforderlig reglering gällande hyresinbetalningar mm ska ske. Ovan nämnda hyresförhållande anses därefter slut reglerat.

## 12 Risk och försäkring

Säljaren står faran för Fastigheten fram till Tillträdesdagen. Faran övergår därefter på Tillträdesdagen till Köparen, även om Fastigheten ej tillträds på grund av Köparens dröjsmål.

Säljaren förbinder sig att hålla Fastigheten fullvärdesförsäkrad till och med Tillträdesdagen. Från Tillträdesdagen åligger det Köparen att fullvärdesförsäkra Fastigheten.

## 13 Förvaltning mm

Säljaren förbinder sig att fram till Tillträdesdagen förvalta Fastigheten på samma sätt och i samma omfattning som skett under tiden före dagen för undertecknandet av Köpekontraktet. Säljaren äger ej rätt att ingå nya hyres- och/eller arrendeavtal utan att dessförinnan inhämta Köparens godkännande.

Säljaren äger ej rätt att utföra åtgärd som kan minska Fastighetens värde från och med dagen för undertecknandet av Köpeavtalet. Köparen äger ej rätt att utföra åtgärd som kan minska Fastighetens värde, innan Köparen erhållit lagfart för Fastigheten.

#### **14 Fullständighet, ändring och tillägg**

Köpekontraktet utgör en fullständig reglering mellan Säljaren och Köparen och av samtliga de frågor som Köpekontraktet berör i anledning av Säljarens överlåtelse av Fastigheten till Köparen, och ersätter alla tidigare förhandlingar och överenskommelser rörande innehållet i Köpekontraktet, oavsett om sådan överenskommelse träffats skriftligen eller muntligen.

Ändring av eller tillägg till Köpekontraktet, inklusive dess bilagor, kräver för sin giltighet att en skriftlig överenskommelse undertecknas av Parterna.

#### **15 Villkor**

Detta avtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera part om inte Fastighetsnämnden i Stockholms kommun senast 2016-12-13 genom beslut som senare vinner laga kraft godkänner detta Köpekontrakt.

Om Köpekontraktet blir ogiltigt på grund av ovan nämnda villkor åligger det Säljaren att återbetala erlagd handpenning till Köparen på samma avsändarkonto som handpenningen betalades från.

#### **16 Överlåtelse av Köpekontraktet**

Köpekontraktet eller delar av Köpekontraktet får inte överlåtas av någondera Part utan den andre Partens skriftliga medgivande.

#### **17 Tvist**

Tvist med anledning av Köpekontraktet ska avgöras enligt svensk rätt av allmän domstol.

Av Köpekontraktet har två (2) likalydande exemplar upprättats och utväxlats.

**Säljaren**

Stockholms kommun genom dess  
Fastighetsnämnd, org.nr 212000-0142

Stockholm den - 2016

**Köparen**

[Redacted]

Stockholm den - 2016

---

Åsa Öttenius, Fastighetsdirektör

[Redacted]

Stockholm den - 2016

[Redacted]

Stockholm den - 2016

[Redacted]

**BILAGA**

Bilaga 1. Fastighetsregisterutdrag

Bilaga 2. Förrättningsakt