

## Köpekontrakt - kommersiell fastighet

<b>Säljare</b>	XXXX XXXX XXXX, XXXX XXXX	1/1-del
<b>Köpare</b>	XXXX XXXX XXXX, XXXX XXXX	1/1-del
<b>Köpeobjekt</b>	Fastigheten KRAMFORS ULLÅNGERS-HÅLL 1:4 med adressen Håll 103, 873 95 Ullånger, nedan kallad fastigheten	
<b>Överlåtelseförklaring</b>	Säljaren överlåter härmed fastigheten till köparen	
<b>Köpeskilling</b>	Överlåtelsen sker mot en överenskommen köpeskilling av XXXX SEK	
<b>Tillträdesdag</b>	ÅÅÅÅ-MM-DD, eller annat datum enligt överenskommelse	
	På tillträdesdagen ska likvidavräkning upprättas. Om lån som ska övertas minskat på grund av amortering ska kontantlikviden ökas i motsvarande mån.	
<b>§1 Inteckningar och pantbrev</b>	Säljaren garanterar att	
	fastigheten på tillträdesdagen är intecknad till:	60 000 SEK
	fastigheten på tillträdesdagen inte är pantsatt	
<b>§2 Rättigheter och belastningar</b>	Säljaren garanterar att	
	fastigheten inte belastas av servitut, nyttjanderätter, ledningsrätter, utmätnings- eller kvarstadsanteckningar.	
	fastigheten har del i följande samfälligheter eller gemensamhetsanläggningar: KRAMFORS ULLÅNGERS-HÅLL GA:1	
<b>§3 Fastighetens skick</b>	Fastigheten överläts i det skick den är på kontraktsdagen om inte annat överenskommit.	
<b>§4 Friskrivning</b>	Köparen har beretts möjlighet 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.	
<b>§5 Ansvar för skada</b>	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.	
	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 förbinder sig att hålla fastigheten försäkrad till och med tillträdesdagen hos XXXX, till följande värde: XXXX	

**§6 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 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.

**§7 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.

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

**§8 Lagfarts- och lånekostnader**

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

**§9 Kontraktsbrott**

Skulle någon part inte fullgöra sina skyldigheter enligt detta kontrakt, har motparten rätt till skäligen 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. Vid köparens kontraktsbrott ska ersättningen till säljaren även innefatta säljarens kostnad för mäklarprovision i samband med försäljningen av fastigheten.

**§10 Momsregistrering**

Säljaren är inte skattskyldig för moms för lokaluthyrning.

- §11 Säljarens garanti** Säljaren garanterar att:
- årshyrorna för bostadslägenheterna enligt gällande hyreskontrakt uppgår till 0 SEK inkl/exkl kostnader för bränsle och avgifter för vatten och avlopp,
  - årshyrorna för lokalerna enligt gällande hyreskontrakt uppgår till 0 SEK inkl/exkl kostnader för bränsle och avgifter för vatten och avlopp,
  - 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,
- §12 Säljarens skyldighet** Från och med tillträdesdagen överläter säljaren på köparen sina rättigheter och skyldigheter förenade med innehavet av fastigheten.
- §13 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.
- §14 Förhandlingsordning** Säljaren har upplyst köparen om att avtal om förhandlingsordning träffats/inte träffats mellan hyresvärderna och organisation av hyresgäster (Hyresgästföreningen).
- §15 MBL-förhandling** Säljaren förbinder sig, i förekommande fall, att före tillträdesdagen ha hållit och slutfört förhandlingar i anledning av försäljningen i enlighet med MBL. Detta gäller fast anställd personal för fastigheten.
- §16 Städning** Fastigheten överlämnas på tillträdesdagen i det skick den då befinner sig. Säljaren har ingen skyldighet att städa, rengöra, utrymma byggnader eller avlägsna egendom från tomten före tillträdet.  
Köparen övertar fastigheten i befintligt skick och ansvarar från och med tillträdesdagen för eventuell städning, bortforsling eller hantering av kvarlämnad egendom.
- §17 Överlämnande av handlingar samt nycklar** Sedan köpeskilling betalats enligt de i 1 § angivna villkoren, ska säljaren till köparen överlämna bevittnat 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 in-teckningar och hjälpa till vid köparens pantförskrivning av pantbrev avseende fastigheten innan köparen beviljats lagfart.

**§19 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/det 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 avsändande;
- d) om avsänt med rekommenderat brev: tre arbetsdagar efter avlämnande för postbefordran.

**Utväxling av kontraktet**

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**

Ort ÅÅÅÅ-MM-DD

\_\_\_\_\_  
XXXX XXXX

**Köparens underskrift**

Ort ÅÅÅÅ-MM-DD

\_\_\_\_\_  
XXXX XXXX

**Bilagor**

Objektsbeskrivning

Information om behandling av personuppgifter

Depositionsavtal