

3/2-13

Köpekontrakt

Säljare

Ingrid Linnéa Elisabet Skoglund
Mjälavägen 7, 511 96 Berghem

Andel: 1/2

531127-5126
076-030 71 51

Sven Erik Skoglund
Konditorivägen 63, 437 33 Lindome

Andel: 1/2

420207-7717

Köpare

Claes Lundin
Assmundtorpsvägen 1, 438 92 Härryda

Andel: 1/2

650304-5111
070-339 96 58

Sari Lundin
Byvägen 6, 438 36 Landvetter

Andel: 1/2

650528-4924

Överlåtelseobjekt

Fastigheten Härryda, RYA 1:28 med adress Härrydavägen 181.

Överlåtelseförklaring

Säljaren överlåter, genom försäljning, härmed ovannämnda fastighet till köparen.

Köpeskilling

Överlåtelsen sker mot en överenskommen köpeskilling:

ENMILJONSJUHUNDRASTUTUSEN KRONOR (1 707 000 kr)

Tillträdesdag

Tillträde den 2013-04-01.

§1 Köpeskillingens erläggande

a. Köparen skall inte överta ansvaret för några säljarlån.

b. Betalar handpenning senast 2013-02-15.

170 700 kr

Hålls enligt särskilt avtal deponerad hos fastighetsmäklaren.

d. Kontant på tillträdesdagen

1 536 300 kr

Summa köpeskilling

1 707 000 kr

Handwritten signatures and initials: JS, SBS, el, SN

§2 Likvidavräkning

Likvidavräkning skall upprättas per tillträdesdagen, där bland annat fastighetsavgift skall beaktas.

§3 Inteckningar, servitut och nyttjanderätter

Säljaren garanterar

- att fastigheten på tillträdesdagen är intecknad till: 1 707 000 kr
- att fastigheten endast belastas av följande servitut eller nyttjanderätter, för vilka avtal köparen förbinder sig att överta ansvaret:

Servitut och nyttjanderätter

Nr	Typ	Inskrivningsdag
14-HÅR-1286 - 1	Officialservitut VÅG	
14-HÅR-1286 - 2	Officialservitut VÅG I SAMFÄLLD VÄGMARK	
14-HÅR-1543 - 1	Officialservitut VATTENTÄKT, VATTENLEDNING	

§4 Faran för fastigheten

Säljaren står faran om fastigheten av våda skadas eller försämras mellan kontraktsdagen och den avtalade tillträdesdagen. Faran övergår herefter på köparen, även om fastigheten ej tillträtts på grund av köparens dröjsmål.

§5 Äganderättens övergång

Parterna är överens om att äganderätten till fastigheten övergår först på tillträdesdagen, när full köpeskilling har erlagts samt köpebrev har utfärdats.

§6 Fördelning av inkomster och utgifter m m

Intäkter från fastigheten skall tillfalla säljaren i den mån de avser tiden innan tillträdesdagen varefter intäkterna skall tillfalla köparen.

Säljaren skall betala skatter, räntor och andra periodiska utgifter för fastigheten av vad slag de vara må, om de avser tiden före tillträdesdagen. Från och med tillträdesdagen övergår betalningsskyldigheten på köparen, som också får fastighetens avkastning.

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

Vad avser kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt är parterna införstådda med att betalningsskyldigheten åvilar den av dem som är ägare av fastigheten den 1 januari respektive år. Dock har parterna enats om att avräkning och fördelning av fastighetsavgiften skall ske parterna emellan per tillträdesdagen.

Säljaren garanterar, att på fastigheten belöpande

- gatukostnadsersättning
- el-anslutningsavgifter
- VA-anslutningsavgifter

- anslutningsavgifter för fjärrvärme
- anslutningsavgifter för gas

erlagts, därest sådan ersättningsskyldighet inträtt, såvida parterna ej avtalat annat i detta kontrakt.

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

§7 Rengöring m m

På tillträdesdagen skall säljaren tillse, att fastigheten, såväl mark som byggnader, är väl rengjord och utrymd.

Säljaren skall senast på tillträdesdagen bortforsla lös egendom som inte ingår i köpet. Underlåter säljaren att göra detta, äger köparen rätt att bortforsla egendomen på säljarens bekostnad alternativt tillgodogöra sig egendomen.

§8 Lagfarts- och lånekostnader

Med köpet förenade lagfarts- och inteckningskostnader betalas av köparen. Expeditions- och uppläggningskostnader för upptagande av nya lån betalas av köparen. Parterna är medvetna om att det normalt är förenat med kostnader att lösa lån som belastar fastigheten och att denna kostnad inte går att fastställa före lösendagen. Kostnader vid lösen av säljarens lån, vilka ej skall övertagas av köparen, betalas av säljaren.

§9 Överlämnande av handling

På tillträdesdagen skall säljaren till köparen för hans undertecknande överlämna kvitterat köpebrev avseende fastigheten och övriga handlingar som erfordras för att köparen skall få lagfart. Säljaren skall vidare till köparen överlämna aktuellt gravationsbevis eller motsvarande utdrag ur fastighetsregistret, obelånade pantbrev, gällande tomtkarta om sådan finnes och andra handlingar rörande fastigheten, vilka är av betydelse för köparen som ägare av denna.


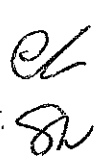
§10 Pantförskrivning

Säljaren förbinder sig att, i samband med köpeskillings erläggande, i det fall långivaren önskar, biträda köparens pantförskrivning av pantbrev avseende fastigheten innan köparen erhållit lagfart.

§11 Förmedlingsprovision

Förmedlingsprovision betalas av säljaren.

Provisionen är förfallen till betalning, vid anfordran, så snart detta köpekontrakt undertecknats samt återgångsvillkoret i §14 har löpt ut. Mäklarens rätt till provision är oberoende av parternas hävningsrätt enligt paragrafen "Skadestånd m.m." eller enligt lag.

§12 Skadestånd

Skulle köparen eller säljaren ej fullborda sina åtaganden enligt detta avtal, äger motparten rätt till skälig ersättning.

Skulle åsidosatt åtagande vara av väsentlig betydelse för part har denne dessutom rätt att häva köpet. Det är av väsentlig betydelse för säljaren att köparen betalar handpenningen i enlighet med vad som stadgas i §1 punkten b ovan. Är köparen i dröjsmål med betalning av handpenning äger säljaren rätt att häva köpet.

Omedelbar hävningsrätt föreligger dock inte om motparten är privatperson och kan hänvisa till sådana extraordinära omständigheter som han inte kan råda över.

Vid köparens kontraktsbrott skall säljarens ersättning i första hand regleras ur erlagd handpenning. Överstiger säljarens skada handpenningen, är köparen skyldig att erlægga mellanskillnaden. Understiger skadan handpenningen, skall mellanskillnaden snarast återbetalas till köparen.

Säljaren och köparen är införstådda med att säljaren har att erlægga full mäklarprovision, även om hävning sker enligt denna paragraf, och att provisionskostnaden vid köparens kontraktsbrott ingår i det skadestånd köparen blir skyldig att erlægga till säljaren.

§13 Fastighetens skick

Fastigheten överlåtes i det skick den är på köpekontraktsdagen om annat inte överenskommits.

Köpare och säljare är informerade om sin undersöknings- respektive upplysningsplikt. Säljaren har för köparen lämnat uppgifter om fel eller brister i fastigheten i bilagd frågelista.

§14 Besiktningssklausul - öppen

Köparen har rätt att efter köpet låta besiktiga fastigheten med hjälp av sakkunnig besiktningssman. Om köparen efter att ha genomfört en sådan besiktning inte önskar stå fast vid köpet, äger köparen rätt att begära köpets återgång.

Begäran om återgång skall framställas skriftligen till säljaren senast kl 18.00 den 22 februari 2013, varvid erlagd handpenning skall återbäras till köparen utan skadeståndsanspråk från någondera parten.

Om köpet fullföljs är parterna överens om att fel som framkommer vid besiktning samt förhållanden som påtalas i den s k riskanalysen ej kan utgöra s k dolda fel enligt jordabalkens regler.

§15 Deposition

Särskilt uppdragsavtal om deposition av handpenningen på fastighetsmäklarens klientmedelskonto skall träffas med anledning av i detta avtal intaget villkor.

§16 Energideklaration

En energideklaration för fastighetens byggnad skall upprättas och överlämnas till köparen senast på tillträdesdagen. Om säljaren underlåter att utföra detta har köparen rätt att inom 6 månader upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad.

Bilagor

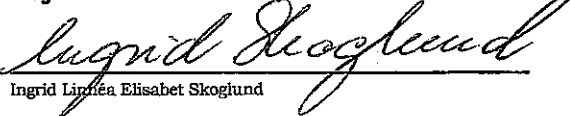
Följande bilagor tillhör köpekontraktet:

- Depositionsavtal
- Frågelista
- Objektbeskrivning
- Utdrag ur Lantmäteriets Fastighetsregister

Utväxling av kontraktet


Detta kontrakt är upprättat i tre likalydande exemplar, varav säljare och köpare tagit var sitt och det tredje exemplaret utgör fastighetsmäklarens arkivexemplar.

Säljarens underskrift


Ingrid Linde, Elisabet Skoglund

Härryda, 2013-02-03

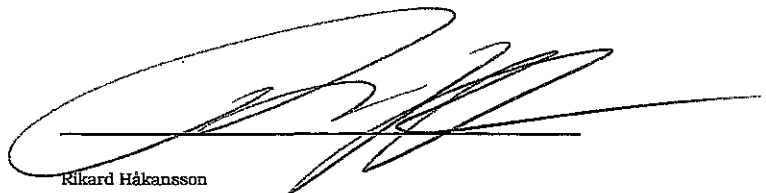
Ort och datum


Sven Erik Skoglund

Bevittning säljare

Ovanstående säljares namnteckning/ar bevittnas


Martin Larsson

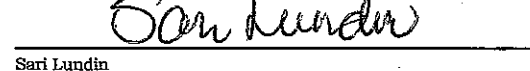

Rikard Håkansson

Köparens underskrift


Claes Lundin


Härryda, 2013-02-03

Ort och datum


Sari Lundin

Bevittning köpare

Ovanstående köparens namnteckning/ar bevittnas


Martin Larsson


Rikard Håkansson

Köpebrev

Säljare

Ingrid Linnéa Elisabet Skoglund
Mjälavägen 7, 511 96 Berghem

Andel: 1/2

531127-5126
076-030 71 51

Sven Erik Skoglund

Konditorivägen 63, 437 33 Lindome

Andel: 1/2

420207-7717
070-680 48 88

Köpare

Claes Lundin

Assmundtorpsvägen 1, 438 92 Härryda

Andel: 1/2

650304-5111
070-339 96 58

Sari Lundin

Byvägen 6, 438 36 Landvetter

Andel: 1/2

650528-4924

Överlåtelseobjekt

Fastigheten Härryda, RYA 1:28 med adress Härrydavägen 181

Säljaren överlåter och försäljer härmed ovannämnda objekt till köparen.


Köpeskilling

Överlåtelsen sker mot en överenskommen köpeskilling av kronor:

ENMILJONSSJUHUNDRA SJUTUSEN KRONOR (1 707 000 kr)

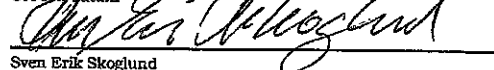
Vilket belopp säljaren med sin underskrift här nedan kvitterat.

Säljarens underskrift


Ingrid Linnéa Elisabet Skoglund

Partille 2013-03-22

Ort och datum


Sven Erik Skoglund


Bevittning säljare

Ovanstående säljares namnteckning/ar bevittnas


Michael Berntsson



Rikard Håkansson

Köparens underskrift


Claes Lundin

Partille 2013-03-22

Ort och datum


Sari Lundin

29/5-13 bär 1 -
det vara.

BästkustMäklaren

Locatort Mäklarens log

FRÅGELISTA

Besvaras av säljaren

1 (2)

Säljare
Sven Erik Skoglund
Ingrid Linnéa Elisabet Skoglund

Objekt
Härbyda Rya 1:28

Frågor att besvara:

1 a. När förvärvades fastigheten? 1998

1 b. När är byggnaden uppförd? 1977

1 c. Finnes erforderliga bygglov? ☒ Ja - När? 1972

1 d. Har energideklaration gjorts? ☐ Ja ☒ Nej

2 a. Har ny, till- eller ombyggnad utförts på fastigheten, och i så fall, när? Nej

2 b. Har Ni själv utfört eller låtit utföra förbättringar och/eller reparationer på fastigheten, och i så fall när? Några nya golv.

3. Har Ni observerat eller haft anledning att misstänka brister eller fel i dränering och fuktisolering eller fuktgenomslag, fuktskador, rötangrepp eller liknande i källarvåningen, i byggnadens ytter- eller innertak eller i andra delar av byggnaden? När? Anlagt egen inmat 2005, installerat jordvärme 2002, div. ommålning inne m.m.
Garagetaket läcker, måste åtgärdas

4 a. Har Ni observerat eller haft anledning misstänka brister eller fel i det invändiga eller det utvändiga el-, vatten- eller avloppssystemet? Se bilaga ☐
När? 5 el-element ur funktion men ersätts i de flesta fall av jordvärmen

4 b. Om avloppet på fastigheten är enskilt - har tillstånd beviljats av kommunen och i så fall när? Ja! 1976

5 a. Om egen brunn finns, har såvitt Ni vet, vattenmängden någon gång varit otillräcklig för normal förbrukning eller har vattnets kvalitet någon gång varit otillfredsställande? När? Nej, aldrig något problem

5 b. Har provtagning skett? När? Ja, flera gånger, senast 2011

6. Har Ni observerat eller haft anledning misstänka att brister eller fel förekommer i värmeisoleringen i golv, väggar, tak m.m.? Se bilaga ☐

7. Har Ni observerat eller haft anledning misstänka sättningsskador i byggnaden eller marksättning, sprickförekomst i skorstensstocken eller grundmuren? Har provtryckning skett? När? En spricka till vänster om garage dörr (sydost)

8 a. Har företrädare för myndighet (t. ex. byggnadsnämnd eller skorstensfejarmästare) gjort påpekanden eller utfärdat förelägganden? När? Nej

9. Har Ni observerat eller haft anledning misstänka några andra fel i fastigheten som köparen bör upplysas om? Försök tänka Er in i köparens situation. Minst 2 fönster bör bytas, ett uppe (öster), ett nere (väster). Vissa bräder måste bytas på altanen. Bräda i höns hus måste bytas. Se bilaga ☐

Observera att det förhållande att en fråga besvarats med ett nej, inte innebär en garanti för felfrihet i omfrågat hänseende, utan endast innebär att kännedom eller misstanke om fel inte föreligger hos den som avgivit svaret. Observera också att ett fel eller misstanke om fel som säljaren påtalat i normalfallet inte kan åberopas av köparen.

Säljaren intygar härmed att han noggrant sökt besvara ovanstående frågor och samt att han tagit del av informationen rörande ansvaret för fastighetens skick på omstående sida.

Härbyda 2012-05-29
(Ort och datum)

Sven Erik Skoglund

Ingrid Linnéa Elisabet Skoglund

Sven-Erik Skoglund

Ingrid Skoglund

Erica m.h

Jani Linnéa

KÖPARENS OCH SÄLJARENS ANSVAR FÖR FASTIGHETENS SKICK M.M.**Utgångspunkt för ansvarsfördelningen**

Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten skall stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Därutöver gäller att den köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen och att köparen, för att trygga sig, får göra en noggrann undersökning av fastigheten. För sådana fel eller skador, som köparen haft anledning att räkna med p.g.a. fastighetens ålder och skick eller köparen haft möjlighet att upptäcka, kan säljaren inte göras ansvarig. Motsatsvis är säljaren ansvarig för de fel eller skador köparen vare sig upptäckt eller bort upptäcka och det oavsett om säljaren känt till dessa. Dessa fel brukar ofta kallas dolda fel. Säljarens ansvar för dessa fel är 10-årigt.

Köparens undersökningsplikt

Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten skall undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindsutrymmen och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas fukt-skador (speciellt i kallare och yttertak), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstenstock. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten över huvudtaget i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt. Om köparen inte själv kan dra några säkra slutsatser av sina iakttagelser, anses köparen normalt vara tvungen att anlita en sakkunnig för att fördjupa sin undersökning. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om t.ex. säljaren upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida.

Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha "förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning och anpassa sin undersökning till detta.

Anlitande av besiktningsman

Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet skall kunna uppfylla sin undersökningsplikt. Trots detta väljer de flesta att anlita besiktningsman eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte har särskild byggnadsteknisk kunskap. Det är också mycket svårt för en lekman att dra rätta slutsatserna av sina observationer.

Som angivits ovan skall köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Det är därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har och vid behov vara beredd att låta utföra kompletterande besiktningar av exempelvis el och andra installationer.

Säljarens upplysningsskyldighet

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Avgörande för bedömningen om ett faktiskt fel är relevant eller inte, är om felet är möjligt att upptäcka för köparen. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga att säljaren har en upplysningsskyldighet i så motto, att han kan bli skadeståndsskyldig om han faktiskt känt till eller borde ha känt till felet, men inte har upplyst köparen härom. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse. Om ett förtigande av ett fel dessutom innefattar sviktigt eller annat ohederligt förfarande, kan säljaren även gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt.

Det är således i säljarens eget intresse, att han upplyser köparen om de fel eller symptom på fel han känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

Utfästelse

Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande fastighetens skick. Detta gäller i huvudsak då säljaren gjort en klar och specificerad utfästelse beträffande fastighetens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas däremot ej som utfästelser.

Avtalsfrihet, friskrivning

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, varför man kan avtala om annan ansvarsfördelning enligt vad som ovan angivits. Ett exempel på detta är då säljaren friskriver sig helt eller delvis från ansvaret för fastighetens skick.

Säljaransvarsförsäkring

Genom säljaransvarsförsäkring finns möjlighet för säljaren att begränsa sin ekonomiska risk och för köparen att inom försäkringens ram säkerställa sin rätt till ersättning. Säljaransvarsförsäkringen är således en trygghet för båda parter.

Säljaren och köparen intygar härmed att de tagit del av ovanstående information rörande ansvaret för fastighetens skick.

Harryda 2012-05-29

(Ort och datum)

Sven-Erik Skoglund

Sven-Erik Skoglund

Ingrid Linnea Elisabet Skoglund

Ingrid Skoglund

(Ort och datum)

Chris Mh

Sari Lundin