

# KÖPEAVTAL

Mellan Säljarna

1. Namn
2. Namn

Genom den gode mannen Advokat Eva Kornhall, hädanefter under benämningen ”Säljaren”

och

Köparen

1. Namn  
Adress

hädanefter under benämningen ”Köparen” och gemensamt benämnda ”Parterna” har följande Avtal träffats.

## **Bilagor**

Avtalet består av detta huvudavtal samt följande dokument:

1. Utdrag ur fastighetsregistret
2. Auktionsvillkor
3. Information lämnad i annons
4. Förordnande av god man

För det fall att handlingarnas innehåll inte överensstämmer har huvudavtalet företräde framför bilagorna. Bilagorna har företräde enligt den ovanstående ordningen.

## **Definitioner**

I Avtalet ska nedan angivna termer ha följande betydelse: Med Avtalet avses detta huvuddokument och vid var tid gällande bilagor. Med Avtalsdag avses den 27 oktober 2023. Med Fastigheten avses fastigheten Fagersta Lage 14. Med Köpeskilling avses den ersättning som Köparen ska utge till Säljaren enligt punkt 3.1. Med Tillträdesdag avses om inte annat skriftligen avtalats.

## **1. Bakgrund**

1.1 Säljarna äger gemensamt fastigheten Fagersta Lage 14. Parterna har inte kunnat komma överens om en avveckling av sitt gemensamma ägande av fastigheten. Med anledning av detta har Advokat Eva Kornhall utsetts till god man av Västmanlands tingsrätt för att på offentlig auktion sälja fastigheten, utfärda köpebrev och fördela medel. Sedan auktion hållits har Köparen avgivit högsta bud tillika nedanstående bestämd köpeskillning.

## **2. Överlåtelseförklaring**

2.1 Säljaren överlåter härmed Fastigheten Fagersta Lage 14 till Köparen under i Avtalet angivna villkor.

2.2 Överlåtelsen sker med verkan från och med Tillträdesdagen.

2.3 Äganderätten till Fastigheten övergår till Köparen då full betalning har erlagts enligt punkt 3. 2.4 Risken för Fastigheten övergår på Köparen på Tillträdesdagen.

## **3. Köpeskillingen**

3.1 Köpeskillingen för den överlåtna andelen av Fastigheten uppgår till \_\_\_\_\_ kr.

3.2 Köparen ska omedelbart i samband med detta köpeavtals undertecknande betala en handpenning om 10 % av köpeskillingen, motsvarande \_\_\_\_\_ kr.

3.3 På Tillträdesdagen ska likvidavräkning upprättas och kvitteras. Resterande kontant köpeskillning ska betalas till Advokat Eva Kornhalls klientmedelskonto i Länsförsäkringar bank senast på Tillträdesdagen.

3.4 Parterna är överens om att betalning av handpenning och köpeskillning ska ske till Advokat Eva Kornhall som skall innehålla Köpeskillingen för fördelning på Tillträdesdagen.

## **4. Köpebrev**

4.1 På Tillträdesdagen ska Säljaren genom den gode mannen, sedan Köpeskillingen erlagts i enlighet med i punkt 3 angivna villkor, till Köparen för dennes undertecknande överlämna kvitterat köpebrev avseende Fastigheten.

## **5. Avtal, upplåtelser, inteckningar och rättsliga belastningar**

5.1 Överlåtelsen sker med förbehåll för de nyttjanderätter och servitut som följer av i bilaga 1 angivna utdrag från fastighetsregistret.

5.2. Köparen är också medveten om Fastigheten tidigare varit belagd med föreläggande om rivning.

## **6. Tillträde**

6.1 Köparen tillträder Fastigheten den 10 november 2023 om inte annat särskilt överenskoms mellan parterna.

6.2 Fastigheten tillträds i befintligt skick utan skyldighet för Säljaren att avstäda Fastigheten inför Köparens tillträde.

6.3 För det fall att någon delägare ej avflyttat från fastigheten senast på tillträdesdagen har Köparen endast rätt att mot den ej avflyttade delägaren vidta rättsliga åtgärder för att vinna tillträde. Övriga avflyttade delägare ansvarar för de kostnader som förfarandet kan medföra.

## **7. Riskens övergång och försäkring**

7.1 Köparen står risken att fastigheten försämras mellan Avtalsdag och Tillträdesdag. Köparen har inte rätt till prisavdrag eller hävning för det fall att fastigheten försämras då risken åvilar Köparen.

7.2 Köparen är medveten om att den gode mannen inte har ombesörjt någon försäkring av Fastigheten. Köparen uppmanas att tillse att Fastigheten är försäkrad mellan Avtalsdag och Tillträdesdagen.

## **8. Garantier**

8.1 Säljaren lämnar inga garantier kring egendomens skick eller egenskaper eller att erforderliga bygglov och tillstånd finns. Den information som lämnats utgör inga garantier eller utfästelser.

## **9. Friskrivning**

9.1 Fastigheten överläts i befintligt och av Köparen godkänt skick. Säljaren lämnar inga garantier kring egendomens skick eller egenskaper. Säljaren friskriver sig för allt ansvar för fel och brist i Fastigheten. Med anledning av att försäljningen sker genom en offentlig auktion enligt samäganderättslagen är säljarna angelägna om att slutligt reglera sina mellanhavanden och inte riskera att hamna i tvist med köparen. Därför försäljs fastigheten med en mycket omfattande friskrivning för påföljder vid fel i fastigheten samt för ansvar enligt miljöbalken.

9.2 Köparen får efter köpet inte göra någon som helst påföljd gällande på grund av fel i fastigheten. Friskrivningen avser alla typer av fel, dvs inte bara faktiska fel utan även rättsliga fel och rådighetsfel. Köparen får således inte åberopa stadgandet i 4 kap 19 § Jordabalken. Säljaren friskriver sig ifrån allt annat ansvar som Säljaren i övrigt skulle kunna ha enligt lag, rättsliga principer eller liknande, inklusive men inte begränsat till jordabalken, plan- och bygglagen, avtalslagen och köplagen. Säljaren har upplyst köparen om följande förhållanden som framgår av bilaga 1, 2 och 3.

9.3 Köparen har av Säljaren uppmanats att undersöka och besiktiga fastigheten innan auktionen. Köparen har haft möjlighet att undersöka och besiktiga fastigheten och är medveten om följden av denna friskrivningsklausul och har beaktat dessa omständigheter vid köpeskillningens bestämmande.

## **10. Lagfarts- och inteckningskostnader**

10.1 Alla med köpets genomförande förenade lagfarts- och inteckningskostnader betalas av Köparen.

## **11. Överlåtelse av Avtalet**

11.1 Ingenting får utan den andres skriftliga medgivande helt eller delvis överlåta sina rättigheter respektive skyldigheter enligt Avtalet till tredje man.

## **12. Villkor**

12.1 Köpets fullbordan och bestånd är inte beroende av något ytterligare villkor.

## **13. Skadestånd**

13.1 Betalar inte köparen slutlikviden senast på tillträdesdagen äger gode mannen häva köpet och för ägarnas räkning behålla erlagd handpenning som skadestånd för täckande av auktionens kostnader. Köparen är skyldig att utge ytterligare skadestånd utöver handpenningen i form av ersättning (skadestånd) för den mellanskillnad i pris som uppstår om fastigheten vid en senare försäljning försäljs till en lägre köpeskillning. Den del av handpenningen som ej behöver tas i anspråk skall återbetalas när fastigheten slutligt försålts och hela skadan kunnat slutligt bestämmas.

## **14. Fullständigt avtal, ändringar och tillägg**

14.1 Avtalet med därtill hörande bilagor utgör en uttömmande reglering av Parternas rättsliga förhållanden. Vad som tidigare må ha avtalats eller utfästs muntligen eller

skriftligen med avseende på den i Avtalet reglerade försäljningen, respektive all korrespondens mellan Parterna och alla muntliga uttalanden under förhandlingarna, ersättes slutgiltigt av i Avtalet intagna bestämmelser. Detta innefattar samtliga uttalanden som skett av delägande Säljare eller annan.

14.2 Ändringar och tillägg till Avtalet ska för att äga tillämpning upprättas skriftligen och undertecknas av behöriga representanter för Säljaren och Köparen.

## **15. Lagval och tvist**

15.1 Avtalet ska regleras av svensk rätt, såsom den tillämpas på avtal som ingåtts i Sverige mellan svenska parter.

15.2 Tvister med anledning av Avtalet ska avgöras av allmän domstol. Västmanlands tingsrätt ska vara första instans.

Avtalet har upprättats i tre exemplar, av vilka Parterna och den gode mannen tagit var sitt.