



KÖPEAVTAL

Parter

Vaggeryds kommun, org.nr: 212000-0522
Box 43
568 21 SKILLINGARYD
Nedan kallad "**Köparen**".

Nedan gemensamt benämnt "**Parterna**" och var för sig "**Part**".

Parterna har tecknat följande Köpeavtal, nedan kallat "**Köpeavtalet**".

Bakgrund:

Fastigheten Vaggeryd Torsbo 1:2, nedan kallad "**Fastigheten**", ligger inom område som i gällande detaljplan är parkmark vilket i sig inte gör det möjligt att erhålla bygglov för fastigheten avseende renoveringar och/eller tillbyggnader.

Överlåtelse:

Säljaren överlåter och försäljer fastigheten Vaggeryd Torsbo 1:2 i Vaggeryds kommun, markerad på karta i **bilaga 1**, till Köparen.

Tillträdesdag:

Köparen ska tillträda Fastigheten den dag då Säljaren avflyttat från Fastigheten, vilket ska ske så snart Säljaren funnit och flyttat in i en ny bostad dock senast inom två år från detta köpeavtals undertecknande. Denna dag är tillträdesdagen, nedan kallad "**Tillträdesdagen**". Då det är önskvärt för Köparen med ett så tidigt tillträde som möjligt åtar sig Säljaren att verka för en avflyttning som tillmötesgår Köparens önskemål.



**Äganderättens
övergång:**

Äganderätten till Fastigheten övergår på Köparen i och med Tillträdet varvid Säljaren ska upprätta ett köpebrev och överlämna till Köparen. Köparen förbinder sig att inte vare sig fysiskt eller rättsligt förfoga över Fastigheten före tillträdet.

Köpeskillning:

Säljaren överlåter Fastigheten till Köparen för en överenskommen köpeskillning om **TREMILJONER (3 000 000) KRONOR**, nedan kallat "**Köpeskillingen**".

**Köpeskillingens
betalning:**

Köparen ska betala Köpeskillingen enligt följande:

1. Köparen ska erlägga 20% av Köpeskillingen till Säljaren vid undertecknande av Köpeavtalet genom insättning på Säljarens bankkonto
2. Resterande del av Köpeskillingen, **TVÅMILJONERFYRAHUNDRATUSEN (2 400 000) KRONOR** på Tillträdesdagen genom insättning på Säljarens bankkonto

Om Köparen inte betalar i rätt tid och på rätt sätt enligt ovan har Säljaren rätt att häva köpet; Säljaren har – oavsett om han häver eller ej – rätt till skadestånd i det fall Köparen inte betalar i rätt tid och på sätt som anges ovan.

Tillträdet:

Tillträdet ska genomföras hos Swedbanks kontor i Vaggeryd, på Tillträdesdagen, nedan kallat "Tillträdet"

Vid Tillträdet ska uppfyllandet av villkor i punkten Villkor för köpeavtalets fullbordan och bestånd verifieras, varefter följande åtgärder ska genomföras:

Köparen ska betala Köpeskillingen i enlighet med punkten Köpeskillingens betalning.



Säljaren ska:

1. Kvittera Köpeskillingen genom att upprätta och till Köparen överlämna köpebrev;
2. Överlämnas alla i Fastigheten uttagna fysiska pantbrev till Köparen och se till att alla i Fastigheten uttagna datapantbrev är överförda till det publika registret och
3. Ställa Fastigheten (inklusive anläggningar och byggnader) till Köparens förfogande samt också överlämna till Köparen (eller ställa till Köparens förfogande) alla handlingar beträffande Fastigheten som Säljaren innehar och som kan vara av betydelse för Köparen i egenskap av ägare av Fastigheten eller Köparens förvaltning av Fastigheten (som hyresavtal och andra avtal i original, tekniska manualer, kodnycklar, ritningar, kartor och bygglovhandlingar).

Säljaren ska avträda Fastigheten senast på Tillträdesdagen. Vid Tillträdet ska Säljaren ha avlägsnat all egendom som tillhör Säljaren och som inte enligt lag eller Köpeavtalet ingår i köpet.

Säljaren ska vidare vid Tillträdet ha tillsett att allt lösöre är bortforslat från byggnader och mark som hör till Fastigheten. Har Säljaren inte genomfört sitt åtagande, har Köparen rätt att på Säljarens bekostnad utföra eller låta utföra städning. Kvarvarande föremål, som tillhör Säljaren, har Köparen rätt att antingen forsla bort på Säljarens bekostnad eller behålla utan ersättning till Säljaren.

Tillträdet är genomfört när samtliga åtgärder i denna punkt har fullgjorts och dessa åtgärder ska, trots att de av praktiska skäl inte kunnat fullgöras samtidigt, anses fullgjorda samtidigt.

Lagfart m m:

Köparen ska betala alla lagfarts-, stämpelskatts- och inteckningskostnader i anledning av sitt förvärv av Fastigheten enligt Köpeavtalet.



Farans övergång m m:

Säljaren står faran för att Fastigheten skadas eller försämras intill dess Tillträdet genomförts. Köparen står faran för att Fastigheten skadas eller försämras därefter. Om Tillträdet inte genomförs på den ursprungliga Tillträdesdagen och det inte beror på Säljaren eller något förhållande på Säljarens sida övergår dock faran för att Fastigheten skadas eller försämras på Köparen på den ursprungliga Tillträdesdagen trots att Tillträdet då helt eller delvis inte genomförts.

Om Fastigheten skadas eller försämras under den tid Säljaren står faran för Fastigheten ska Köpeavtalet trots det fullgöras. Parterna är ense om att Köparen ska ha rätt till ett avdrag på Köpeskillingen som ska motsvara de direkta kostnader som uppstår för att åtgärda en skada eller försämring.

Utöver vad som anges i denna punkt och ovanstående punkter har Köparen inte rätt till någon ersättning eller andra påföljder med anledning av skadan eller försämringen.

Fördelning av kostnader och intäkter:

Kostnader och intäkter från Fastigheten (inklusive proportionell andel av fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift) som belöper på tiden intill Tillträdets genomförande ska belasta respektive tillkomma Säljaren. Sådana kostnader och intäkter som belöper på tiden därefter ska belasta respektive tillkomma Köparen. Parterna ska upprätta en likvidavräkning på Tillträdesdagen för att genomföra en avräkning avseende kostnader och intäkter.

För de fall intäkter och/eller kostnader blir kända efter Tillträdets genomförande ska kompletterande avräkning ske enligt samma principer som ovan.

Förvaltning mellan avtalsdagen och tillträdesdagen:

Säljaren ska mellan den dag Parterna signerade Köpeavtalet och Tillträdesdagen väl vårda Fastigheten och härutöver förvalta Fastigheten på sedvanligt och normalt sätt. Dock får Säljaren under nämnda period inte säga upp, ändra eller ingå nytt hyres- eller annat nyttjanderättsavtal eller något annat avtal som rör Fastigheten och inte heller vidta någon åtgärd av betydelse



beträffande Fastigheten eller åtgärd som innebär eller kan komma att påverka Fastigheten eller innebära avvikelser från någon av Säljarens garantier utan Köparens föregående skriftliga samtycke (vars samtycke inte oskäligen får fördröjas eller vägras).

Säljarens garantier: Säljaren garanterar att de uppgifter som anges i denna punkt är riktiga per (om inget annat anges i respektive garanti) den dag som Parterna signerat Köpeavtalet och Tillträdesdagen ("Säljarens Garantier").

Säljaren är ensam civilrättslig ägare av Fastigheten och har ensam lagfart på Fastigheten.

Fastigheten besväras inte av andra sökta eller beviljade inteckningar, inskrivningar, nyttjanderätter eller andra belastningar (inkluderat men inte begränsat till andel i några gemensamhetsanläggningar eller samfälligheter) än som framgår av bilaga 2 (utdrag från Fastighetsregistret per den dag som Parterna signerat Köpeavtalet).

Samtliga inteckningar i Fastigheten är på Tillträdesdagen och efter Tillträdesdagens genomförande inte föremål för panträtt.

För Fastigheten förfallna debiterade offentliga avgifter och anslutningsavgifter (som gatukostnader och avgifter för anslutning av el, fjärrvärme, fiber och VA) är vederbörligen betalda.

Alla åtgärder (som t ex ny-, om- eller tillbyggnad eller ändrat användningssätt) på Fastigheten (inklusive i anläggningar och byggnader) har vidtagits med och i enlighet med tillämpliga planer, nödvändiga bygg-, mark- och rivningslov och andra myndighetstillstånd och i övrigt i enlighet med tillämpliga författningar.

Fastigheten (inklusive anläggningar och byggnader) används och har använts i enlighet med tillämpliga planer, bygg-, mark-



och rivningslov och andra myndighetstillstånd och i övrigt i
enlighet med tillämpliga författningar.

Inom Fastigheten (inklusive anläggningar, byggnader,
grundvatten, mark och vatten)

- I. bedrivs inte och har, såvitt Säljaren känner till, inte heller bedrivits verksamhet som är eller kan vara miljö- eller hälsofarlig.
- II. förekommer, såvitt Säljaren känner till, inga miljö- eller hälsofarliga ämnen som kan medföra behov av bortforsling, efterbehandling, sanering, utredning, återställning eller annan liknande åtgärd och
- III. förekommer inte och har, såvitt Säljaren känner till, inte heller förekommit några föroreningar, utsläpp eller andra miljö- eller hälsoproblem eller misstänkta föroreningar, utsläpp eller andra miljö- eller hälsoproblem.

Skick:

Köparen har beretts tillfälle att noggrant besiktiga Fastigheten och dess skick och i övrigt undersöka förhållanden av betydelse för Fastigheten, dess skick eller värde. Med undantag för Säljarens ansvar för avvikelser från Säljarens Garantier respektive för vad Säljaren i övrigt uttryckligen åtagit sig enligt Köpeavtalet har Säljaren inget ansvar under eller i anslutning av Köpeavtalet eller annars med anknytning till överlåtelse av Fastigheten av vad slag det vara må (inklusive för fel i Fastigheten av vad slag det vara må; som exempelvis rättsliga fel, rådighetsfel och faktiska fel såväl kända som skolda fel). Köparen avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Säljaren på grund av fel i Fastigheten, med undantag för fel som Säljaren ska svara för i enlighet med Säljarens garantier. 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.



**Påföljder vid brist i
garanti**

I händelse av avvikelse från någon av Säljarens Garantier har Köparen rätt till avdrag på Köpeskillingen beräknat enligt nästa stycke, dock endast om Köparen berett Säljaren skälig möjlighet att utan kostnad för Köparen avhjälpa avvikelsen eller avtalsbrottet och endast i den utsträckning sådant avhjälpande inte skett inom skälig tid efter att Köparen reklamerat avvikelsen eller avtalsbrottet.

Avdrag på Köpeskillingen ska ske med det belopp, krona för krona, som motsvarar summan av den direkta skada som Köparen lider. Med direkt skada ska förstås all skälig och förutsebar skada, kostnad och förlust, dock inte indirekt skada, kostnad och förlust eller följdskada, som Köparen ådrar sig för att avhjälpa avvikelsen. Säljaren svarar inte för Köparens eventuella värdering av Fastigheten och hur en eventuell avvikelse påverkar Fastighetens värde.

**Ändringar och
tillägg**

För att vara bindande för Part ska tillägg till eller ändring av Köpeavtalet, inklusive till eller av denna punkt, vara skriftlig och vederbörligen undertecknad av denne.

Fullständig reglering

Avtalet utgör Parternas fullständiga reglering av de frågor Köpeavtalet rör och ersätter alla tidigare och samtida förhandlingar och överenskommelse, skriftliga såväl som muntliga, mellan Parterna med anknytning därtill.

**Villkor för
köpeavtalets
fullbordan och
bestånd:**

Köpeavtalet är för sin giltighet villkorat av:

1. att kommunstyrelsen i Vaggeryds kommun beslutar att godkänna överlåtelsen senast 2023-06-30
2. att Säljaren avflyttar från Fastigheten, så att tillträde möjliggörs, senast inom två år från detta köpeavtals undertecknande.

Avtalet upphör att gälla och köpet återgår i sin helhet om inte båda villkoren ovan har uppfyllts inom angiven tid för respektive villkor.



Om avtalet upphör att gälla på grund av att villkor 1 eller 2 inte uppfylls har ingen av Parterna rätt till ersättning med anledning av avtalets upphörande.

Om avtalet upphör att gälla på grund av att villkor 2 inte uppfylls ska Säljaren återbetala erhållen handpenning.

**Tillämplig lag och
Tvist:**

Köpeavtalet ska tolkas och tillämpas i enlighet med svensk lag och slutligen, om så krävs, avgöras av svensk allmän domstol där första instans är Jönköpings tingsrätt.

Av Köpeavtalet har två likalydande exemplar upprättats varav Parterna tagit var sitt.

Säljare

Skillingaryd 2023- -

Köpare

Skillingaryd 2023- -
Vaggeryds kommun

Gert Jonsson

Annika Hedvall

Bevittnas:

Bilaga 1 – Karta över fastigheten

Bilaga 2 - Fastighetregisterutdrag