



Köpekontrakt

Säljare	Ishak Djonlagic Sparvvägen 2, 449 42 Nol	Andel 1/2	500702-1511 070-744 02 01
	Aida Djonlagic Sparvvägen 2, 449 42 Nol	Andel 1/2	560529-4148
Köpare	Ale kommun Ledetvägen 6, 449 50 Alafors lars.lindstrom@ale.se	Andel 1/1	212000-1439 0303-33 03 37

Köpeobjekt Fastigheten Ale NOL 2:232, med adress Sparvvägen 2, 449 42 Nol.
I det följande kallad fastigheten.

Överlåtelseförklaring Säljaren överlåter härmed fastigheten till köparen.

Köpeskillning Överlåtelsen sker mot en överenskommen köpeskillning:
FYRAMILJONERFEMHUNDRATUSEN KRONOR (4 500 000 kr)

Tillträdesdag Tillträde den 2017-06-27.

§1 Köpeskillningens erläggande

Köparen betalar köpeskillningen till säljaren på följande sätt:

• Betalar kontant på tillträdesdagen	4 500 000 kr
Summa köpeskillning	4 500 000 kr

På tillträdesdagen ska likvidavräkning upprättas.

§2 Inteckningar och pantbrev

Säljaren garanterar

- att fastigheten på tillträdesdagen är intecknad till: 1 300 000 kronor
- att fastigheten på tillträdesdagen inte är pantsatt.

§3 Rättigheter och belastningar

Säljaren garanterar

- att fastigheten inte belastas av servitut, nyttjanderätter, ledningsrätter, utmätnings- eller kvarstadsantekningar.

Nr	Typ	Inskrivningsdag
fnr_140819586	Gemensamhetsanläggning Ale NOL GA:15	
D201500206507:1 1	-Avtalsservitut dagvattenledning	2015-05-20

§4 Fastighetens skick

Fastigheten överläts i det skick den är på kontraktsdagen om inte annat överenskommits. Säljaren har lämnat uppgifter om fastigheten i bilagd frågelista.

§5 Ansvar för skada

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.

Ansvariet övergår på köparen från och med den avtalade tillträdesdagen, även om köparen vid den tidpunkten på grund av köparens dröjsmål inte tillträder fastigheten.

Säljaren garanterar att fastigheten fram till tillträdesdagen är fullvärdesförsäkrad hos .

§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 kommunal fastighetsavgift/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

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 inteckningskostnader i anledning av köparens förvärv. 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
Energideklaration**

Det finns en energideklaration avseende byggnaden på fastigheten som upprättats för mindre än 10 år sedan. Kopia av energideklarationen har uppvisats för köparen inför köpet och har överlämnats i samband med undertecknandet av detta avtal.

**§11 Städning och
kvarglömd
egendom**

Säljaren är ansvarig för att bostadsbyggnaden senast på tillträdesdagen är utrymd och väl rengjord. Övriga byggnader ska vara utrymda och tomten ska vara avstädad.

Senast på tillträdesdagen ska säljaren även ha tagit bort all lös egendom som inte ingår i köpet.

Fullgör säljaren inte denna skyldighet, har köparen - om parterna inte har avtalat annat - rätt att efter tillträdet göra sig av med egendomen på säljarens bekostnad alternativt överta egendomen.

Innan köparen har rätt att göra sig av med eller överta egendomen enligt ovan, ska köparen först skriftligen uppmana säljaren att senast inom tio kalenderdagar hämta egendomen. I uppmaningen ska köparen kort beskriva vilken egendom som avses.

**§12 Överlämnande
av handlingar samt
nycklar**

Sedan köpeskilling betalats enligt de i 1 § angivna villkoren, ska säljaren till köparen överlämna bevitnat 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.

**§13
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.

**§14 Skriftliga
meddelanden**

Skriftliga meddelanden med anledning av detta kontrakt ska ske genom personligt överlämnande/överlämnande genom bud, brev, rekommenderat brev, e-post eller telefax till den/det adress/telefaxnr som angetts för motparten på kontraktets första sida samt med kännedomskopia till ansvarig mäklare.

Meddelande ska anses ha kommit mottagaren tillhanda:

1. om avlämnats personligen/bud: vid överlämnandet;
2. om avsänt med brev: vid mottagandet;
3. om avsänt med e-post: vid avsändande;
4. om avsänt med telefax: vid avsändande.

5. om avsänt med rekommenderat brev: tre arbetsdagar efter avlämnande för postbefordran.

§15 Godkännande av köp.

Köpet skall godkännas av kommunalfullmäktie i Ale Kommun .

§16 Förmedlingsprovision

Förmedlingsprovision betalas av säljaren.
Provisionen är förfallen till betalning, vid anfordran, så snart detta köpekontrakt undertecknats samt villkor för köpets fullbordan, och bestånd, som parterna tillagt i detta avtal, uppfyllts. Mäklarens rätt till provision är oberoende av parternas hävningsrätt enligt detta avtals paragraf om skadestånd eller enligt lag.

§17 Friskrivning fel i fastighet

Köparen förklarar sig godta fastighetens skick och med bindande verkan avstå från alla anspråk mot säljaren på grund av fel eller brister i fastigheten.

§18 Besiktning

Köparen har rätt att genom en sakkunnig person låta besiktiga fastigheten efter köpet. Köpet ska återgå om köparen efter genomförd besiktning, senast 2017-05-05, begär att köpet ska återgå.

Begäran om återgång ska framställas skriftligen till säljaren inom ovan angiven tid.

Om köpet återgår ska betald handpenning återbetalas till köparen utan skadeståndsskyldighet för någon av parterna.

§19

Del av fastigheten är uthyrd ca 50 kvm. som används till frisör. Uppsägnings tid 6 mån ömsesidig enligt hyreskontrakt .

§20

Bilagor

Följande bilagor tillhör köpekontraktet: Hyreskontrakt .

Handlingar

Köparen har tidigare fått, tagit del av och är införstådd med: Säljaren har tidigare fått, tagit del av och är införstådd med:

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

Alafors 2017-04-20
Ort och datum

x 
Ishak Djonlagic

Alafors 2017-04-20
Ort och datum

 2017 04 20 Aida
Aida Djonlagic

Bevittning säljare

Ovanstående säljare namnteckning/ar bevittnas

Alafors 2017-0
Ort och datum

Alafors 2017-0
Ort och datum

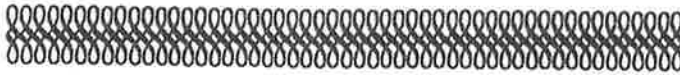
**Köparens
underskrift**

Alafors 2017-06
Ort och datum

Paula Örn, Kommunstyrelsens ordförande
Björn Järbur Kommunchef

Hyreskontrakt

LOKAL



Hyresvärd (namn adress och telefonnummer)
Djurgården 1:12
SPARVÄGEN 2
449 42 X101

Hyresgäst (namn)	JANIRA ANDREASSON
Personnummer	571015-5622
Yrke eller sysselsättning	FRISÖR
Adress och telefonnummer till bostaden	BJÖRNBERG 6 449 42 X101
Firmanamn och nuvarande adress	FRISÖR SPARVÄGEN 2 44942 X101

1 § Hyresvärden uthyr till hyresgästen lokal i fastigheten

NOL STORÅGÅRD - 2 - 232
fastighetens beteckning
i ALE kommun, med adress
SPARVÄGEN 2 44942 X101

2 § Lokalen omfattar AFFÄRSLOKAL MED TVÅ RUM

OCH WC I BUTIKPLAN MOT GÅGATAH
och uthyres att användas till E.A. 50 m²

- Till lokalen hör källarutrymme m²,
- plats för skyltskåp, vindsutrymme m²,
- plats för skylt, parkeringsplatser för bilar,
- plats för automat, garageplatser för bilar.

3 § Lokalen uthyres i befintligt skick.

Det åvilar hyresvärden
 hyresgästen att underhålla lokal jämte
inredning.

Hyresgästen skall väl vårda lokal och inredning och äger icke utan skriftligt medgivande från hyresvärden rätt att vidtaga ändringsarbeten. Hyresgästen äger icke heller erhålla nedsättning i hyran under tid som hyresvärden ombesörjer underhåll eller reparationsarbeten av lokal eller fastighet. Hyresgästen svarar för att alla eventuella myndighetstillstånd som krävs för rörelsens drivande inhämtas.

4 § Hyrestid. Fr om 20040101 to m 20070101

med 6 månaders ömsesidig uppsägningstid.
(Obs! 12 kap. 4 § jordabalken).

Vid utebliven uppsägning förlänges kontraktet
med 60 månader för varje gång.

5 § Årshyran uppgår till kr 516000. Hyran skall erläggas

utan anfordran förskottsvis med kr 43000

per MÅNAD. I sådana fall då hyrestiden är minst
månad, kvartal etc

tre år, utgör årshyran överenskommen bashyra och skall
justeras i enlighet med indexklausul, se bilaga

Vid försenad hyresbetalning är hyresgästen skyldig att enligt
gällande lag erlägga ersättning för inkassokostnader m m för
varje skriftlig betalningspåminnelse, med det belopp som är
gällande vid varje tidpunkt. På obetalda hyresbelopp utgår från
förfallodagen ränta enligt räntelagen.

6 § I hyran ingår kostnad för

- upp-
värmning VA-avgift snöröjning el
och sandning
- varm-
vatten trapp-
städning emballage- och sophämtning

I hyran ingår ej kostnad för

- upp-
värmning VA-avgift snöröjning el
och sandning
- varm-
vatten trapp-
städning emballage- och sophämtning

Kostnad för uppvärmning beräknas enligt följande:

Kostnad för varmvatten beräknas enligt följande:

7 § (Gäller när hyrestiden är minst tre år.) Skulle efter under- tecknandet av detta kontrakt oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten till följd av

- 1) införande eller höjning av särskild för fastigheten gälland
skatt, avgift eller pålaga, eller
- 2) ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som
hyresvärden åläggs att utföra på grund av riksdags- eller
myndighetsbeslut.

skall hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning utg
ersättning till hyresvärden för på lokalen belöpande andel av
den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. Ersättninge
erläggs enligt ovanstående regler om hyrans betalning.

8 § Om det i hyresrätten ingår rätt för hyresgästen att utnyttja byggnadens fasad för reklamskyltar m m, åligger det hyres- gästen att inhämta tillstånd från berörda myndigheter.

Vid hyresförhållandets upphörande samt vid fasadrenoverin
eller annat omfattande fastighetsunderhåll, åligger det hyres-
gästen att på egen bekostnad nedtaga skyltar och liknande
och därvid återställa husfasaden i godtagbart skick.

Hyresgästen, som svarar för skador på skyltfönster, entré-
dörrar, skyltar och liknande, är skyldig att teckna och vid-
makthålla glasförsäkring beträffande samtliga till lokalerna
hörande skyltfönster och entrédörrar. Det åvilar hyresgästen
att utrusta lokalerna med sådana läs och stöldskyddsanord-
ningar som krävs för hyresgästens försäkringsskydd.

9 § Särskilda bestämmelser

10 § Detta hyreskontrakt får icke inskrivas.

11 § Detta hyreskontrakt har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka hyresvärden och hyresgästen tagit var sitt.

Antal bilagor

ort och datum

NOL, 20040101

hyresvärd

[Signature]

hyresgäst

[Signature]