

FASTIGHETSÖVERLÅTELSEAVTAL

1. PARTER

- 1.1. Detta fastighetsöverlåtelseavtal ("Avtalet") har denna dag träffats mellan:

[REDACTED]

(gemensamt "Säljarna");

och

_____, ("Köparen")

(var och en "Part" och gemensamt "Parterna").

2. ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING OCH KÖPESKILLINGEN

- 2.1. Säljarna överlåter härmed till Köparen 1/1 av fastigheterna Överyd 1:1, Övestorp 3:1 och Övestorp 1:3, samtliga i Hultsfreds kommun, (gemensamt "Fastigheterna"), för en köpeskillning om totalt _____ kr ("Köpeskillingen"). Fastigheterna överlåts gemensamt och utgör ett köp.

3. TILLTRÄDESDAG

3.1. Köparen ska tillträda Fastigheterna den 8 oktober 2026.

4. ÄGANDERÄTTENS ÖVERGÅNG

4.1. Äganderätten till Fastigheterna övergår på Köparen i och med tillträdet. Köparen förbinder sig därmed att inte rättsligt föfoga över Fastigheterna före tillträdet.

5. KÖPESKILLINGENS BETALNING

5.1. Köparen betalar Köpeskillingen till Säljarna enligt följande:

- i. _____kr ("handpenning"), motsvarande 10 % av Köpeskillingen, betalas denna dag.
- ii. Resterande del av Köpeskillingen, _____kr, betalas på tillträdesdagen.
- iii. Betalning enligt ovan ska ske till Kalmar Advokatbyrå AB:s klientmedelskonto i Swedbank, 8169-5, 964 560-535-4.

5.2. Om Köparen inte betalar i rätt tid och på rätt sätt enligt ovan har Säljarna rätt att häva köpet. Säljarna har – oavsett om de häver eller ej – rätt till skadestånd.

5.3. Vid hävning på grund av Köparens dröjsmål eller avtalsbrott äger Säljarna rätt att behålla erlagd handpenning, vilken ska utgöra en minimiersättning och inte utgöra hinder för säljarna att kräva ytterligare skadestånd intill full täckning av faktisk skada.

6. TILLTRÄDE

- 6.1. Tillträdet ska genomföras på Kalmar Advokatbyrå AB:s kontor, Larmtorget 4, 392 32 Kalmar, på tillträdesdagen.
- 6.2. Vid tillträdet ska Köparen betala Köpeskillingen i enlighet med ovan.
- 6.3. Säljarna ska kvittera Köpeskillingen genom att upprätta och till Köparen överlämna köpebrev.
- 6.4. Säljarna ska avträda Fastigheterna senast på tillträdesdagen, med undantag för att Säljarna senast den 1 november 2026 från Fastigheterna ska ha avlägsnat allt lösöre som tillhör dem och som inte enligt lag eller detta avtal ingår i köpet. Kvarvarande lösöre därefter har Köparen rätt att behålla utan ersättning till Säljarna.
- 6.5. Tillträdet är genomfört när åtgärderna ovan har fullgjorts och ska, trots att de inte kunnat genomföras samtidigt, anses ha fullgjorts samtidigt.

7. FARANS ÖVERGÅNG M.M.

- 7.1. Säljarna står faran för att Fastigheterna skadas eller försämras intill dess tillträdet genomförts. Köparen står faran för att Fastigheterna skadas eller försämras därefter. Om tillträdet inte genomförs på den ursprungliga tillträdesdagen och beror det inte på Säljarna eller något förhållande på Säljarnas sida övergår dock faran för att Fastigheterna skadas eller försämras på Köparen på den ursprungliga tillträdesdagen trots att tillträdet då helt eller delvis inte genomförts.
- 7.2. Om Fastigheterna skadas eller försämras under den tid Säljarna står faran för Fastigheterna ska Avtalet trots det fullgöras. Köparen

ska ha rätt till avdrag på Köpeskillingen som motsvarar de direkta kostnader som uppstår för att åtgärda en skada eller försämring.

- 7.3. Säljarna står faran för att det lösöre som kvarlämnats efter tillträdesdagen skadas eller försämras. Säljarna ansvarar för att hålla sitt lösöre försäkrat.

8. FÖRDELNING AV KOSTNADER OCH INTÄKTER

- 8.1. Kostnader för och intäkter från Fastigheterna (inklusive proportionell andel av fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift) som belöper på tiden intill tillträdes genomförande ska belasta respektive tillkomma Säljarna. 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.
- 8.2. För det fall intäkter och/eller kostnader blir kända efter tillträdes genomförande ska kompletterande avräkning ske enligt samma principer som ovan.
- 8.3. Köparen förbinder sig att inte avverka skog eller upplåta avverkningsrätter eller andra nyttjanderätter på Fastigheterna från dagen för undertecknandet av detta Avtal och fram till tillträdesdagen.

9. SÄLJARNAS GARANTIER

- 9.1. Säljarna är civilrättsliga ägare av Fastigheterna och har lagfart på dem.

10. FRISKRIVNING M.M.

- 10.1. Köparen har beretts tillfälle att noggrant besiktiga Fastigheterna och dess skick och i övrigt undersöka förhållanden av betydelse för Fastigheterna, dess skick eller värde.
- 10.2. Med undantag för Säljarnas ansvar för avvikelse från ovan garantier har Säljarna inget ansvar under eller i anledning av detta avtal eller annars med anknytning till överlåtelsen av vad slag det vara må (inklusive för fel i Fastigheterna av vad slag det vara må; som exempelvis rättsliga fel, rådighetsfel och faktiska fel såväl kända som s.k. dolda fel).
- 10.3. Köparen avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Säljarna på grund av fel i Fastigheterna, med undantag för fel som Säljarna ska svara för i enlighet med Säljarnas garantier.
- 10.4. Köparen är väl medveten om att uppgifter som lämnats om skogstillståndet inte innefattar någon garanti.
- 10.5. Köparen har upplysts om att tredje man gör gällande arrenderätt avseende ett inhägnat markområde (gårdsplan till ett tidigare soldattorp) beläget på fastigheten Överyd 1:1 med stöd av ett arrendeavtal daterat den 15 maj 1978, samt äganderätt till de på arrendestället belägna byggnaderna (byggnader på ofri grund). Säljarna gör inga utfästelser avseende giltigheten eller innebörden av nämnda arrendeavtal eller äganderättsanspråk.

11. FULLSTÄNDIG REGLERING

- 11.1. Detta utgör en fullständig reglering av de frågor Avtalet rör och ersätter samtliga eventuella tidigare och samtida förhandlingar och överenskommelser, skriftliga såväl som muntliga, mellan Parterna med anknytning därtill. Uppgifter lämnade innan köpet i

objektbeskrivning eller liknande utgör således inte garantier eller avtalsinnehåll.

12. ÖVRIGA BESTÄMMELSER

- 12.1. Innan en byggnad överlåts ska säljaren enligt 6 § lag (2006:985) om energideklaration för byggnader se till att det finns en upprättad energideklaration för byggnaden. En sådan energideklaration gäller i tio år. Säljarna har upplyst om att någon sådan energideklaration inte finns. Köparen begär inte att Säljarna fullgör sin skyldighet enligt ovan och är medveten om att detta innebär att Köparen avstår sin rätt att enligt 14 § lagen om energideklaration för byggnader låta upprätta en energideklaration på Säljarnas bekostnad.
- 12.2. Köparen ska betala alla lagfarts-, stämpelskatts- och inteckningskostnader i anledning av sitt förvärv.
- 12.3. Köparen erhåller minst en nyckel till bostadshuset. Det åligger Köparen att på egen bekostnad byta lås.

Underskrifter

Avtalet upprättas i två exemplar varav säljarna respektive köparen behåller var sitt.

Ort och datum

Ort och datum

För Säljarna:
Advokat Mikael Hultqvist, god man
enligt Kalmar tingsrätts beslut
2026-03-20 i mål Ä 596-26

Köparen: