

Köpekontrakt

Säljare Nacka Kommun med 1/1-del 212000-0167
Granitvägen 15
131 81 Nacka

överlåter - genom försäljning - till:

Köpare med 1/2-del

133 35 Saltsjöbaden

med 1/2-del

133 36 Saltsjöbaden

Fastighet Fastigheten Nacka Rösunda 8:8 med adress Stockholmsvägen 48 A-B, 133 35
SALTSJÖBADEN

I fortsättningen kallad fastigheten, med en blivande köpeskillning i SEK:

Köpeskillning ARTON MILJONER FEMHUNDRATUSEN KRONOR 18 500 000 KR

§ 1 Tillträdesdag Köparen ska och har rätt att tillträda fastigheten 2021-02-01, eller den tidigare dag som parterna skriftligen kommer överens om, sedan köpeskillningen erlagts till fullo på det sätt som anges i 2 §.

Ändring av tillträdesdag ska avtalas skriftligt i samråd med handläggande fastighetsmäklare.

§ 2 Betalningsvillkor Köpeskillningen ska av köparen erläggas på följande sätt:

a. Resterande kontant på tillträdesdagen 18 500 000 kr

I samband härmed ska likvidavräkning upprättas. Avräkning ska även ske avseende förskottsbetalda avgifter/driftskostnader, bränslelager etc.

SUMMA KÖPESKILLING 18 500 000 KR

§ 3 Villkor för köpets fullbordande a. Avtalet förutsätter för sin giltighet att Kommunfullmäktige i Nacka kommun fattar beslut, som senare vinner lagakraft, om att Säljaren ska sälja Fastigheten på de villkor som anges i Avtalet.

b. För den händelse ovanstående villkor under punkt a. inte uppfyllts senast 2021-02-01, ska Avtalet på Köparens eller Säljarens begäran förfalla och vara utan verkan, om inte Parterna skriftligen kommer överens om att förlänga fristen för villkorens uppfyllande. Om Avtalet sålunda blir utan verkan, ska eventuella fullgjorda prestationer återgå och Parterna ska inte ha några ytterligare anspråk på varandra av vad slag det vara må.

c. Part åtar sig att snarast möjligt meddela den andra Parten innehållet i beslut enligt

- punkten a.
- § 4 Deposition av handpenning** Parterna har avtalat att handpenning inte ska erläggas för detta köp. Med bindande verkan friskriver parterna fastighetsmäklaren från allt ansvar för denna del av köpeskillingen.
- § 5 Inteckningar m.m.** Säljaren garanterar att fastigheten på tillträdesdagen ej är intecknad och ej heller besväras av servitut eller nyttjanderätter utöver vad som anges i detta köpekontrakt och bilagda utdrag ur Lantmäteriets fastighetsregister.
- § 6 Försäkringar m.m.** Fram till tillträdesdagen ska säljaren dels bära risken för att fastigheten genom olyckshändelse (den s.k. faran för fastigheten) skadas under nämnda tid, dels ansvara för att byggnader och annat som hör till fastigheten väl vårdas, dels hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad. Även om köparen inte tillträder fastigheten i rätt tid, övergår faran ändå på köparen på tillträdesdagen.
- § 7 Fördelning av kostnader och intäkter** Kostnader och intäkter fördelas mellan parterna med hänsyn till vad som belöper sig på tiden före respektive efter tillträdesdagen. Fastighetsskatt, räntor, driftskostnader och andra till fastigheten härrörbara utgifter m.m. ska således betalas av säljaren fram till tillträdesdagen och av köparen för tiden från och med tillträdesdagen.
- Motsvarande tillfaller alla intäkter och all avkastning säljaren för tiden fram till tillträdesdagen och köparen för tiden herefter.
- § 8 Lagfarts-kostnader m.m.** Köparen ska ensam betala kostnader för lagfart, nya pantbrev, värdering och besiktning etc. Förmedlingsprovision till SkandiaMäklarna Saltsjöbaden betalas av säljaren enligt separat överenskommelse, även i det fall föreliggande köp transporteras på annan köpare.
- § 9 Kontraktsbrott** Om köparen ej rätteligen fullgör sina åtaganden enligt detta köpekontrakt, såvida ej köparens försummelse är oväsentlig, äger säljaren rätt att häva köpet. Härvid ska köparen ersätta säljaren dennes skada. Vid sådan hävning av köpet, ska full provision erläggas enligt 8 § - även vid hävning som ej grundar sig på köparens hävningsrätt enligt villkor i föreliggande kontrakt.
- Om säljarens skada överstiger erlagd handpenning, är köparen skyldig att omedelbart vid anfordran erlagga mellanskillnaden till säljaren.
- Motsvarande äger köparen rätt till hävning och skadestånd enligt ovan, i det fall säljaren ej rätteligen fullgör sina åtaganden enligt detta köpekontrakt.
- Parterna är införstådda med att full förmedlingsprovision ska erläggas vid parts hävning av köpet på grund av kontraktsbrott. Vid köparens kontraktsbrott ingår provisionen i det skadestånd köparen blir skyldig att erlagga till säljaren.
- § 10 Besiktning, skick, fastighetsbeskrivning** Köparen har informerats om sin plikt att undersöka fastigheten. Härför har köparen före köpet beretts tillfälle att med sakkunnig noggrant besiktiga fastigheten med därtill hörande byggnader både in- och utvändigt. Köparen är medveten om att byggnaderna och marken kan vara behäftade med fel och brister beroende av ålder, byggnadssätt, underhåll och användning.

Fastigheten utgörs av friköpt tomt, bebyggd med:

Se bilagda objektsbeskrivning samt utdrag ur Lantmäteriets fastighetsregister.

Bruksarea: 574 m²

Hysesintäkter: 556 099 kr/år exkl.vakanser

Fastighetsskatt: 21 955 kr (avser år 2019)

Byggnadens uthyrningsbara areor har ej varit föremål för kontrollmätning, varför differens mellan uppgivna och verkliga areor kan förekomma. Reglering av köpeskilling med anledning härav ska ej ske.

Säljaren svarar för att fastighetens tomtmark och gemensamma utrymmen som disponeras av säljaren är väl avstädad.

§ 11 Säljarens garantier

Säljaren garanterar per Tillträdesdagen:

Fastigheten

- a. att Säljaren är civilrättslig och lagfaren ägare till Fastigheten;
- b. att Fastigheten inte är belastad med några inteckningar, inskrivningar, servitut, nyttjanderätter eller annan tillkommande rätt eller andra belastningar annat än de som framgår av fastighetsregisterutdraget, i bilaga 1. och av de, i bilaga 2 förtecknade hyresavtalen.
- c. Angivna brutto hyresintäkter är de för dagen gällande.
- d. Lägenheterna är uthyrda enligt tillhandahållen spec. samt kopior av hyreskontrakt.
- e. Förhandlingsordning träffats med Hyresgästföreningen.
- f. Inga hyreskontrakt är för dagen uppsagda, föremål för tvist eller omförhandling.
- g. Att inga lägenhetstillbehör såsom spis, kylskåp etc. är hyresgästs egendom.
- h. Att avtal ej föreligger avseende ekonomisk eller teknisk fastighetsförvaltning
- i. att alla för Fastigheten debiterade och förfallna avgifter för VA-anslutning, fjärrvärme-anslutning, elanslutning och gatutbyggnader är betalda;
- j. att Fastigheten är försäkrad till fullvärde;
- k. att det inte per Avtalsdagen finns några förelägganden eller motsvarande från domstol eller myndighet beträffande Fastigheten.
- l. att lantmäteriförrättning inte pågår samt att ansökan om fastighetsbildning eller fastighetsreglering inte har ingivits eller medgivits avseende Fastigheten;
- m. att den senaste OVK-besiktningen genomfördes 2015-12-28 med godkänt resultat; ny besiktning skulle ha utförts senast 2018-12-28.

n. att, såvitt Peter Holm och Helena Eriksson som företräder Säljaren känner till, Säljaren uppfyllt de skyldigheter som följer av lagen (2003:778) om skydd mot olyckor samt tillämpliga förordningar och föreskrifter med stöd därav;

Miljö

o. att, såvitt Peter Holm och Helena Eriksson som företräder Säljaren känner till, Fastigheten inte är så förorenad att den medför skada eller olägenhet för människors hälsa eller för miljön enligt nu gällande lagstiftning och bestämmelser och nuvarande användningssätt, eller att det under nu sagda förutsättningar uppstår kostnader för Köparen att genomföra utredning och/eller efterbehandling på Fastigheten;

p. att, såvitt Peter Holm och Helena Eriksson som företräder Säljaren känner till, Fastigheten och därpå befintliga byggnader eller anläggningar under tid då Säljaren ägt Fastigheten inte har använts på sådant sätt som har lett till förorening eller annan störning som medför ansvar enligt miljöbalken (1998:808) eller annan lagstiftning eller anspråk från tredje man på skadestånd eller annan liknande ersättning;

q. att den senaste registrerade radonutredningen genomfördes 1995 med mätvärden på 90 Bq/m³;

r. att Säljaren per Avtalsdagen upprättat energideklaration som är giltig till och med 2028-12-03 i enlighet med lag (2006:985) om energideklaration för byggnader och att energideklarationen getts in till berörd myndighet;

Tvister

s. att Säljaren per Avtalsdagen inte är part i rättegång eller skiljeförfarande avseende Fastigheten och att det inte, såvitt Peter Holm och Helena Eriksson känner till, föreligger några omständigheter som sannolikt leder till att Säljaren blir part i sådan tvist som rör omständighet vilken hänför sig till tiden före Tillträdesdagen; samt

Information

t. att den information som Säljaren lämnat till Köparen inför dennes förvärv av Fastigheten är i allt väsentligt korrekt samt att Säljaren inte har undanhållit Köparen någon information som Säljaren förstått eller rimligen borde ha förstått skulle påverka Köparens beslut att förvärva Fastigheten på de villkor som följer av Avtalet.

§ 12 Köpebrev m.m. Sedan köpeskillingen erlagts enligt betalningsvillkoren i 2 §, överlämnar säljaren till köparen kvitterat köpebrev avseende fastigheten och övriga för lagfarts vinnande erforderliga handlingar.

Vidare ska säljaren överlämna hyreskontrakt, serviceavtal etc., samt i den mån de innehas av säljaren, tomtkarta, ritningar m.m. samt tillhandahålla nytt utdrag ur Lantmäteriets fastighetsregister. Vidare de övriga handlingar som är nödvändiga för köparens förvaltning av fastigheten.

I avvaktan på att köparen erhållit lagfart, ska säljaren medverka till ansökan om inteckning och upplåtelse av panträtt jämte pantförskrivning av pantbrev i de fall då detta krävs för köparens upptagande av lån i samband med eller efter tillträdesdagen.

Äganderätten till fastigheten övergår till köparen först sedan kvitterat köpebrev överlämnats.

§ 13 Mervärdesskatt Vid tidpunkten för överlåtelsen och Köparens tillträde har Fastigheten till 0 % omfattats av frivillig skattskyldighet till mervärdesskatt för lokaluthyrning.

Säljaren har till köparen överlämnat en handling som avses i 8 a kap. 15 § mervärdesskattelagen (1994:200), bilaga 3. Handlingen ska innehålla sådana uppgifter att förvärvaren kan utnyttja sina rättigheter och skyldigheter för framtida jämkning av moms. Säljaren garanterar att uppgifterna i handlingen är riktiga och att säljarens redovisning av moms skett korrekt. För det fall att säljarens uppgifter är felaktiga och köparen på grund härav ålagts jämkningsskyldighet ska säljaren ersätta köparen i motsvarande mån. För det fall Köparen skulle ha rätt till återbetalning av mervärdesskatt som Säljaren har erlagt eller erlägger med anledning av överlåtelsen ska återbetalade belopp erläggas till Säljaren.

§ 14 Tillägg, ändringar Tillägg till eller ändringar av detta köpekontrakt ska göras skriftligen för att äga giltighet.

§ 15 Skriftliga meddelanden Skriftliga meddelanden med anledning av detta kontrakt ska ske genom personligt överlämnande/överlämnande genom bud, brev, rekommenderat brev, till den person, den adress eller det faxnummer som angetts för motparten på kontraktets första sida samt med kännedomskopia till ansvarig mäklare.

Meddelande ska anses ha kommit mottagaren tillhanda:

- om avlämnats personligen/bud: vid överlämnandet
- om avsänt med brev: vid mottagandet
- om avsänt med rekommenderat brev: tre arbetsdagar efter avlämnande för postbefordran

§ 16 Garantianspråk Köparen kan endast framställa anspråk för direkta skador, kostnader eller förluster (inklusive hyresbortfall) orsakade på grund av brott mot garantierna som lämnats i 11 §. Den enda påföljd som kan göras gällande ska vara reduktion av Köpeskillingen.

Säljaren är inte skyldig att ersätta Köparen för skada i anledning av en garantiavvikelse till den del försäkringsersättning erhålls, varvid Säljaren endast ska ersätta Köparen för utgående självrisk och eventuell utgående skatt på försäkringsersättningen.

Inget garantiansvar ska uppkomma om och i den utsträckning som Säljaren, efter eget val, och utan kostnad eller väsentligt hinder för Köparen, avhjälpes en garantibrist inom sextio (60) Bankdagar från att Köparen meddelat Säljaren om garantibristen.

Endast enskilda avvikelser från garantierna som kan föranleda en nedsättning av Köpeskillingen som överstiger 50 000 kronor får göras gällande av Köparen.

En nedsättning av Köpeskillingen ska endast göras om och i den mån de garantiavvikelser som Köparen kan göra gällande enligt ovan sammantaget kan föranleda nedsättning som överstiger 250 000 kronor.

De beloppsmässiga begränsningar som följer av punkterna ovan ska inte äga tillämpning på garantianspråk under 11 § punkt a, (ägandet av Fastigheten).

Inget garantianspråk ska kunna framställas om inte skriftligt meddelande om sådant krav, har framställts till Säljaren inom sextio (60) Bankdagar från den dag Köparen upptäckte grunden för kravet. Under alla omständigheter ska garantianspråk framställas senast tolv (12) månader från Tillträdesdagen. Dock ska garantin i 11 § punkt a, (ägandet av Fastigheten) gälla under tre (3) år från Tillträdesdagen.

Om Köparen efter Tillträdesdagen informeras om något tredjemansanspråk som kan leda till ersättning på grund av bristande uppfyllelse av garantierna ska Köparen, för att bibehålla rätten att framställa ett garantianspråk mot Säljaren så snart detta är praktiskt möjligt, och senast inom trettio (30) Bankdagar från det datum Köparen skriftligen informerades om tredjemansanspråket, meddela Säljaren om detta, och

a. inte göra något medgivande av skuld, ingå avtal eller kompromiss med någon person, enhet eller myndighet i anslutning härtill, utan att dessförinnan erhålla skriftligt samtycke från Säljaren vilket inte oskäligt ska förvägras eller fördröjas av Säljaren,

b. beakta Säljarens skäliga intresse vid vidtagande av samtliga åtgärder med anledning av ett sådant krav, samt

c. lämna Säljaren, eller Säljarens representanter, skälig tillgång till Köparens personal, lokaler, räkenskaper, dokument och arkiv, för att göra det möjligt för Säljarens representanter att undersöka sådana krav.

Om Säljaren har betalat Köparen för att täcka ett garantianspråk eller om Säljaren har åtgärdat ett garantibrott, och Köparen därefter har regressrätt gentemot tredjeman avseende det belopp som utgjort eller kunnat utgöra basen för ett garantianspråk mot Säljaren enligt Avtalet, ska Köparen på Säljarens begäran överlåta denna rättighet utan ersättning till Säljaren.

Säljaren är inte skyldig att erlægga betalning till Köparen för ett garantianspråk förrän bristen är definitiv hos Köparen. Om garantianspråket avser betalning till tredjeman ska skyldighet för Säljaren att erlægga betalning till Köparen inte infalla förrän tredjemans anspråk mot Köparen är klart och förfallet till betalning.

Köparens rätt till ersättning för Säljarens bristande uppfyllande av garantierna ska inte överstiga 50 procent av Köpeskillingen. Den beloppsmässiga begränsningen som följer av denna punkt ska inte äga tillämpning på garantianspråk under 11 § punkt a, (ägandet av Fastigheten).

§ 17 Friskrivning

Fastigheten överläts i befintligt skick och, med undantag för vad som uttryckligen garanterats i Avtalet, friskriver Köparen Säljaren från allt ansvar för eventuella fel och brister i Fastigheten av vad slag det än må vara, såväl synliga som dolda, inklusive miljömässiga brister, faktiska fel, rättsliga fel, rådgiftsfel och fysiska fel och brister.

Bilagor

Följande bilagor tillhör köpekontraktet:

- 1. Utdrag ur Lantmäteriets fastighetsregister
- 2. Hyresgästlista
- 3. Handling enligt 8 a kap 15 § mervärdesskattelagen

Separat har köparen erhållit och tagit del av:

- Objektsbeskrivning
- Kopior nu gällande hyresavtal
- Energideklaration

Undertecknande

Av detta köpekontrakt har tre likalydande exemplar upprättats, varav säljare och köpare tagit var sitt samt ett utgör SkandiaMäklarna Saltsjöbadens arkivexemplar.

Säljare

Köpare

Nacka den _____ 2020

Nacka den _____ 2020

För Nacka Kommun
Mats Gerdau

För Nacka Kommun
Helena Eriksson