

1 GARANTIER

Säljaren garanterar följande på tillträdesdagen om ingen annan tidpunkt anges:

1.1 Fastigheten

- 1.1.1 Säljaren är civilrättslig och lagfaren ägare till Fastigheten.
- 1.1.2 Sådana föremål på Fastigheten och i byggnader på Fastigheten som enligt lag kan utgöra fastighets-, byggnads- eller industritillbehör ägs av Säljaren och ingår i överlåtelsen av Fastigheten.
- 1.1.3 Samtliga åtgärder som Säljaren har vidtagit med avseende på Fastigheten under den tid Säljaren ägt Fastigheten har, såvitt Säljaren känner till, skett efter erhållande av och i enlighet med erforderligt bygglov, tillämpliga planer och andra myndighetsbeslut och Fastigheten används och, under samma tid, har använts i enlighet med bygglov, tillämpliga planer och andra myndighetsbeslut.
- 1.1.4 Alla på Fastigheten belöpande gatuutbyggnadskostnader, gatumarkersättningar, elanslutningskostnader, VA-anslutningskostnader och fjärrvärmeanslutningskostnader som beslutats är betalda.
- 1.1.5 OVK-besiktningar har genomförts för Fastigheten enligt bifogade protokoll och de anmärkningar som måste åtgärdas (dvs. som anmärkts med "2") har åtgärdats.
- 1.1.6 Fastigheten är, såvitt Säljaren känner till, inte behäftad med rättsliga fel eller rådighetsinskränkningar.
- 1.1.7 Samtliga åtgärder som åläggs fastighetsägare enligt lag (2000:778) om skydd mot olyckor är vidtagna och att erforderligt brandskyddsarbete har utförts på Fastigheten.
- 1.1.8 Samtliga besiktningar och kontroller som krävs enligt lag, förordning eller föreskrift har genomförts på Fastigheten. På Tillträdesdagen kommer samtliga anmärkningar och påpekanden, som måste åtgärdas, att vara åtgärdade. Parterna är medvetna om att besiktning ännu ej genomförts avseende hissar och oljecistern på Fastigheten, varför Säljaren åtar särskilt att besiktiga samt vidta erforderliga åtgärder avseende påpekanden och anmärkningar på hissar och oljecistern i anledning av sådan besiktning.

- 1.1.9 Säljaren har, i egenskap av ägare av Fastigheten, inte förelagts att mäta radonhalten på Fastigheten. Enligt de mätningar som genomförts överstiger Fastighetens radonhalt inte de halter som framgår av tillämplig lag, förordning eller Socialstyrelsens riktlinjer.
- 1.1.10 Fastigheten uppfyller såvitt Säljaren känner till samtliga krav som framgår av förordning (2007:846) om fluorinerande växthusgaser och ozonnedbrytande ämnen. Säljaren känner dock inte till huruvida eventuell verksamhetsutrustning kan innehålla köldmedier.
- 1.1.11 Energideklaration har utfärdats 2010-11-26 avseende sådan bebyggelse på Fastigheten som omfattas av lagen om energideklaration för byggnader (2006:985), och nämnda energideklaration är korrekt upprättad i enlighet med gällande lagstiftning.
- 1.1.12 Samtliga lagstadgade åtaganden avseende brandsäkerhet och elsäkerhet som åligger Säljaren i egenskap av fastighetsägare är utförda och godkända.
- 1.1.13 Det finns, med undantag för ärendet i skrivelsen från Södertörns Brandförsvär 130605, inget från domstol eller annan myndighet utfärdat föreläggande beträffande Fastigheten som inte åtgärdats. Såvitt Säljaren känner till är inget föreläggande att förvänta.
- 1.1.14 Fastigheten är inte frivilligt registrerad för mervärdesskatt.
- 1.1.15 Säljaren garanterar att den information Säljaren tillhandahållit Köparen är korrekt i alla väsentliga avseenden och inte vilseledande vid en bedömning av förhållanden rörande Fastigheten och att Säljaren inte har undanhållit någon information avseende Fastigheten eller förhållanden som rör dessa som skäligen kan antas ha inverkan på en köparens beslut att förvärva Fastigheten på villkor enligt köpekontraktet.
- 1.2 **Försäkring**
- 1.2.1 Fastigheten omfattas av SLL:s skadekonto, som motsvarar en fullvärdesförsäkring.
- 1.3 **Ingen övergång av anställda till följd av överlåtelsen**
- 1.3.1 Inga rättigheter och skyldigheter på grund av anställningsavtal och anställningsförhållanden kommer att övergå till köparen till följd av överlåtelsen av Fastigheten enligt detta köpekontrakt.

1.4 **Entreprenader**

- 1.4.1 Det föreligger inga pågående, planerade eller oreglerade entreprenader avseende Fastigheten.

1.5 **Miljö**

- 1.5.1 I anledning av den verksamhet som bedrivits genom användning av oljepanna och oljecistern är Fastigheten inte så förorenad att det enligt nu gällande lagstiftning och bestämmelser kan komma att uppstå kostnader för Köparen att genomföra efterbehandling på Fastigheten.

1.6 **Tvister**

- 1.6.1 Fastigheten är inte föremål för rättegång, skiljeförfarande, försäkringsärende, förfarande hos administrativ myndighet eller part i någon annan tvist, och att såvitt Säljaren känner till, är inte heller några sådana att vänta.

Det finns, med undantag för skrivelsen från Södertörns Brandförsvär 130605 och däri omnämnt ärende, inte några påpekanden, föreläggande eller motsvarande från domstol, myndighet eller hyresgästförening beträffande Fastigheten.

2 **AVVIKELSE FRÅN GARANTI**

- 2.1 Köparen har haft möjlighet att besiktiga Fastigheten, så även med avseende på miljöfrågor, och att i övrigt undersöka förhållanden som rör Fastigheten. Säljaren har även lämnat information till Köparen om Fastigheten, bl.a. att inga åtgärder kommer att vidtas eller utföras före eller på Tillträdesdagen med avseende på de brister som Köparen känner till eller bort känna till bl.a. avseende brandsäkerhet rörande Köparens lokaler. Detta omfattar inte Säljarens utfästelse avseende hissar och oljecistern. De av Säljaren lämnade garantierna gäller inte för sådana omständigheter som Köparen känner till eller bort känna till.
- 2.2 Vid avvikelse från lämnad garanti har Köparen rätt till nedsättning av Köpeskillingen eller, om den omständighet som innebär garantiavvikelse beror på Säljarens försumlighet, skadestånd. Köparen har inte rätt till någon annan påföljd under detta Avtal eller lag samt är det totala belopp som kan utgå såsom nedsättning av köpeskillning och skadestånd maximerat till totalt tiomiljoner (10 000 000) kronor avseende samtliga garantier under punkten 1 ovan.

- 2.3 En förutsättning för Köparens rätt att åberopa garantibrister, är att de totala garantibristerna föranleder en nedsättning av köpeskillingen med minst femhundra tusen (500 000) kronor. Skulle garantibristerna överstiga nämnda belopp är Säljaren skyldig att svara för garantibristerna i sin helhet, dock till ett maximalt belopp enligt punkten 2.2 ovan. Vid beräkning av garantibrister skall hänsyn tas till bristens faktiska betydelse för Köparen, varmed bl.a. skall beaktas eventuellt avdrag för ökade kostnader eller minskad skatt vid förlorade intäkter.
- 2.4 Om inte Köparen senast inom tolv (12) månader från den 1 juli 2014 skriftligen reklamerar avvikelse från garanti förlorar Köparen rätten att åberopa avvikelsen.