

---

# KÖPEAVTAL

---

avseende

**FASTIGHETEN**

**NACKA SICKLAÖN 134:26**

mellan

**ELVERKSHUSET AB**

och

**FASTIGHETS AB ELVERKSHUSET**

---

15 SEPTEMBER 2016



*[Handwritten signature]*

## Innehållsförteckning

|    |   |   |
|----|---|---|
| 1  | BAKGRUND .....                                | 1 |
| 2  | ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING OCH KÖPESKILLING.....   | 1 |
| 3  | TILLTRÄDESDAG OCH ÄGANDERÄTTENS ÖVERGÅNG..... | 1 |
| 4  | BETALNING .....                               | 1 |
| 5  | ÅTGÄRDER PÅ TILLTRÄDESDAGEN.....              | 1 |
| 6  | ÅTGÄRDER EFTER TILLTRÄDESDAGEN.....           | 2 |
| 7  | MERVÄRDESSKATT .....                          | 2 |
| 8  | AVTAL, KOSTNADER OCH INTÄKTER.....            | 2 |
| 9  | FRISKRIVNING .....                            | 2 |
| 10 | SEKRETESS .....                               | 3 |
| 11 | FULLSTÄNDIGHET, ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG .....   | 3 |
| 12 | TVISTER .....                                 | 3 |

## BILAGOR

|          |                                   |
|----------|-----------------------------------|
| Bilaga 1 | FDS-utdrag                        |
| Bilaga 2 | Ramavtal med Nacka kommun         |
| Bilaga 3 | Detaljplaneavtal med Nacka kommun |
| Bilaga 4 | Revers utställd till Säljaren     |
| Bilaga 5 | Köpebrev                          |



Detta köpeavtal ("Avtalet") är träffat angiven dag ("Avtalsdagen") mellan;

- (1) **ELVERKSHUSET AB**, org.nr 556669-0045, Upplandsgatan 35, 113 28 Stockholm ("Säljaren"); och
- (2) **FASTIGHETS AB ELVERKSHUSET**, org.nr 559069-3601, Upplandsgatan 35, 113 28 Stockholm ("Köparen").

## 1 BAKGRUND

Parterna ingår i samma koncern där Säljaren är moderbolag och Köparen är helägt dotterbolag. Köparen är således väl informerad och medveten om användning och status avseende fastigheten Nacka Sicklaön 134:26, enligt fastighetsregisterutdrag, Bilaga 1 ("Fastigheten"), liksom de planer som föreligger för det område som Fastigheten är belägen inom, såsom t.ex. att byggnaden kommer att rivras och att såväl Ramavtal, Bilaga 2, som Detaljplaneavtal, Bilaga 3, har ingåtts mellan Säljaren och Nacka Kommun.

## 2 ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING OCH KÖPESKILLING

Säljaren överlåter härmed Fastigheten till Köparen för en köpeskillning om 28 163 065 kronor ("Köpeskillingen").

## 3 TILLTRÄDESDAG OCH ÄGANDERÄTTENS ÖVERGÅNG

Köparen ska tillträda Fastigheten den dag som parterna kommer överens om ("Tillträdesdagen"). Äganderätten till Fastigheten övergår till Köparen på Tillträdesdagen.

## 4 BETALNING

Köparen ska på Tillträdesdagen betala Köpeskillingen till Säljaren genom att *dels* överta betalningsansvaret för Säljarens banklån om 11 000 000 kronor och *dels* utfärda en revers om 17 163 065 kronor enligt Bilaga 4.

## 5 ÅTGÄRDER PÅ TILLTRÄDESDAGEN

- 5.1 När Köparen på Tillträdesdagen har betalat Köpeskillingen ska av Säljaren kvitterat köpebrev upprättas i två original i enlighet med Bilaga 5, varav ett original överlämnas till Köparen och ett original behålls av Säljaren.
- 5.2 Säljarens bank ska på Tillträdesdagen bekräfta att Köparen övertagit lånet enligt punkt 4.
- 5.3 På Tillträdesdagen ska Säljaren överlämna de handlingar avseende Fastigheten som kan vara av betydelse för Köparen, som Säljaren innehar, såsom pantbrev, ritningar, kartor, bygglovshandlingar, VA-ritningar, underlag avseende projekteringskostnader och avtal med Nacka kommun rörande utveckling av Fastigheten.
- 5.4 Köparen ska från och med Tillträdesdagen inträda som part i Säljarens ställe i både Ramavtalet och Detaljplaneavtalet som Säljaren ingått med Nacka kommun enligt Bilaga 2 och 3, och Köparen övertar ovillkorligen Säljarens samtliga rättigheter, skyldigheter och åtaganden enligt dessa avtal.
- 5.5 Parterna ska - om detta inte har skett före Tillträdesdagen - gemensamt tillse att Köparen godkännes att inträda som part i de avtal med Nacka Kommun som Säljaren har ingått enligt Bilaga 2 och 3.



- 5.6 Säljaren ska se till att leverantörer på Tillträdesdagen läser av Fastighetens mätare för förbrukning av el, vatten, värme m.m.
- 5.7 En likvidavräkning ska upprättas på Tillträdesdagen. I den ska så mycket som möjligt av Fastighetens kostnader och intäkter fördelas mellan Köparen och Säljaren i enlighet med punkt 8. Det som inte kan fördelas då, ska slutligt avräknas mellan Köparen och Säljaren snarast möjligt efter att kostnader och intäkter slutligt fastställts.
- 5.8 Säljaren ska till Köparen utfärda och överlämna de handlingar som framgår av 8 a kap 15-17 §§ mervärdesskattelagen (1994:200). Säljaren äger rätt att även därefter utfärda kompletterande sådana handlingar om så skulle vara erforderligt.
- 5.9 Köparen ansvarar för att Fastigheten är fullvärdesförsäkrad från och med Tillträdesdagen.

## 6 ÅTGÄRDER EFTER TILLTRÄDESDAGEN

Köparen ska efter Tillträdesdagen ansöka om lagfart avseende sitt förvärv av Fastigheten, samt svara för alla inskrivnings- och inteckningskostnader, inklusive eventuella värdeintyg, som är förenade med överlåtelsen av Fastigheten. Om Köparen inte fullgör sin lagfartsplikt i enlighet med ovan har Säljaren rätt att för Köparens räkning och på Köparens bekostnad ansöka om full lagfart avseende Köparens förvärv. Köparen är i förhållande till Säljaren ensam ansvarig för att eventuell stämpelskatt betalas. Det åligger Säljaren att alltid samråda med Köparen innan ansökan om lagfart inges.

## 7 MERVÄRDESSKATT

- 7.1 Fastigheten omfattas av frivillig skattskyldighet till mervärdesskatt för uthyrning av verksamhetslokaler. Köparen övertar Säljarens frivilliga skattskyldighet i den omfattning som föreligger på Tillträdesdagen.
- 7.2 Köparen övertar på Tillträdesdagen Säljarens rättighet och skyldighet att jämka avdrag för ingående skatt hänförlig till sådana ny-, till- eller ombyggnader som avses i 8 a kap 2 § mervärdesskattelagen.

## 8 AVTAL, KOSTNADER OCH INTÄKTER

- 8.1 Köparen ska, om det behövs, snarast möjligt inhämta samtycke till partsbyte på Tillträdesdagen i de avtal som gäller Fastigheten. Vägrar någon sådan part samtycke ska Köparen informera Säljaren om det. Säljaren ska i sådant fall se till att sådant avtal om möjligt sägs upp. Säljaren och Köparen ska under uppsägningstiden, i den mån det är möjligt, arrangera sina förhållanden så att Köparen tillgodogörs och betalar för de nyttigheter avtalet avser.
- 8.2 Kostnader för och intäkter från Fastigheten som avser tiden före Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Säljaren. Kostnader och intäkter för tiden från och med Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Köparen.
- 8.3 Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift utgör kostnad för Fastigheten. Köparen ska utöver Köpeskillingen för Fastigheten ersätta Säljaren för sådan kostnad till den del den belöper på tid efter Tillträdesdagen.

## 9 FRISKRIVNING

- 9.1 Köparen är väl informerad om Fastigheten och har haft möjlighet att besiktiga denna och att i övrigt undersöka alla förhållanden som rör Fastigheten. Säljaren har även lämnat information

till Köparen om Fastigheten, med uppmaning att undersöka dessa förhållanden och Köparen har fått del av alla nödvändiga handlingar för att kunna genomföra besiktningen.

- 9.2 Köparen friskriver Säljaren från allt ansvar för fel, av vad slag det vara må, såsom faktiska (fysiska) fel, inklusive miljöbelastningar och s.k. dolda fel, rättsliga fel samt rådighetsfel och avstår således från alla framtida anspråk mot Säljaren på grund av fel i Fastigheten.
- 9.3 Köparen förbinder sig vidare att inte i framtiden framföra några som helst krav mot Säljaren eller Säljarens företrädare eller styrelseledamöter avseende Fastigheten eller denna transaktion.

## 10 SEKRETESS

Detta Avtal är konfidentiellt. Part äger inte utan andra partens skriftliga medgivande offentliggöra detta Avtal eller dess innehåll, såvida inte sådan skyldighet föreligger enligt lag, myndighets beslut eller börsregler. Skulle någon av parterna vara skyldig enligt lag, myndighetsbeslut eller börsregler att offentliggöra information rörande detta Avtal eller någon del av detta, får offentliggörande ske men den andra parten ska informeras om detta före sådant offentliggörande.

## 11 FULLSTÄNDIGHET, ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Detta Avtal innehåller allt som avtalats mellan Säljaren och Köparen angående överlåtelsen av Fastigheten.

Ändring av eller tillägg till detta Avtal, inklusive dess bilagor, kräver för sin giltighet att en skriftlig överenskommelse undertecknas av båda parter.

## 12 TVISTER

Tvister som uppstår i anledning av detta Avtal ska slutligt avgöras genom skiljedom enligt Skiljedomsregler för Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut. Skiljeförfarandets säte ska vara Stockholm.

\_\_\_\_\_  
 Detta avtal har upprättats i två exemplar av Säljaren och Köparen har tagit varsitt.


Stockholm den 15 september 2016



**ELVERKSHUSET AB**

**FASTIGHETS AB ELVERKSHUSET**

Namn:

Namn:

  
 \_\_\_\_\_  
 OLA LIDFELDT PETER UTTERSTRÖM

   
 \_\_\_\_\_  
 PETER UTTERSTRÖM OLA LIDFELDT