

KÖPEAVTAL

Parter

- Säljare:** Nacka kommun, org.nr 212000–0167, genom dess kommunstyrelse, 131 81 Nacka, nedan kallad ”**Kommunen**”
- Köpare:** Bostadsrättsföreningen Utsikten 1–35, org.nr 769606–8605, Box 5063, 131 05 Nacka, nedan kallad ”**Köparen**”
- Fastighet/Köpeobjekt:** Fastigheten Nacka Sicklaön 78:2 i Nacka kommun, med en areal om 14 011 kvm, nedan kallad ”**Fastigheten**”

1. BAKGRUND

- 1.1 Kommunen är civilrättslig och lagfaren ägare till Fastigheten. Tomträtten till Fastigheten uppläts den 1 november 1970 genom tomträttskontrakt. Köparen förvärvade tomträtten den 22 april 2009 och inskrivningsdag för tomträttsinnehavet är den 26 maj 2009. Köparen har förklarat sig intresserad av att förvärva Fastigheten.
- 1.2 Fastigheten har en areal om totalt 14 011 kvm och är bebyggd med ett flerbostadshus med 273 lägenheter, tolv lokaler och fyra garage. På Fastigheten finns under mark utanför huskroppen ytterligare två garage med sammanlagt ca 77 parkeringsplatser jämte utrymmen för skyddsrum, förråd och dylikt. På Fastigheten finns vidare lekplatser och två fundament för ventilation och en rökgaslucka. Byggnaden och lekplatserna samt garagen och övriga utrymmen under mark jämte hithörande anläggningar utgör tillbehör till tomträtten och ägs av Köparen.
- 1.3 Parterna har efter förhandlingar kommit överens om att Köparen genom s k friköp ska förvärva och Kommunen överlåta Fastigheten
- 1.4 Parterna är i överensstämmelse med vad som anges i punkterna 1.1-1.3 ovan, överens om att tomträtten ska upphöra i Fastigheten och att inskrivningen ska dödas.

2. ÖVERLÅTELSE

Överlåtelse av Fastigheten till Köparen

- 2.1 Kommunen överlåter med oinskränkt äganderätt, till Köparen, Fastigheten, på de villkor som framgår av detta köpeavtal.
- 2.2 Befintlig byggnad och övriga tomträttstillbehör belägna på Fastigheten ägs sedan tidigare av Köparen och ingår därmed inte i fastighetsöverlåtelsen.



3. FRISKRIVNINGAR

- 3.1 Fastigheten överläts i befintligt och av Köparen godkänt skick. Köparen, som har innehaft Fastigheten med tomträtt sedan år 2009 är väl förtrogen med fastighetens skick och har beretts tillfälle att undersöka Fastighetens skick m.m., förklarar sig således godta det skick Fastigheten har på Tillträdesdagen och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Kommunen p.g.a. eventuella fel och brister i Fastigheten, såväl rättsliga fel, rådighetsfel som faktiska fel enligt jordabalkens regler om felansvar.

4. TILLTRÄDESDAG, ÄGANDERÄTTENS ÖVERGÅNG

- 4.1 Köparen ska tillträda Fastigheten den 2 maj 2017, alternativt det månadsskifte som infaller tidigast tio (10) bankdagar från det att villkoren i 13.1 a och b uppfyllts ("Tillträdesdagen").
- 4.2 Äganderätten till vad som överläts enligt detta köpeavtal övergår till Köparen på Tillträdesdagen efter det att Köparen erlagt full köpeskillning enligt avsnitt 5 nedan.

5. KÖPESKILLINGEN OCH DESS ERLÄGGANDE

Köpeskillingen och dess beräkning

- 5.1 Köpeskillingen för Fastigheten beräknas enligt följande.

Utgångspunkt för beräkningen av köpeskillingen är 133 % av marktaxeringsvärdet för uppgiftsår 2016, dvs 140 200 000 kr för Fastigheten. Köpeskillingen uppgår således till 186 466 000 kr.

Köpeskillingens erläggande

- 5.2 Köpeskillingen ska erläggas kontant av Köparen till av Kommunen anvisat konto senast på Tillträdesdagen.

Kommunens hävningsrätt vid Köparens dröjsmål

- 5.3 Kommunen har rätt att omgående häva detta avtal och erhålla skadestånd om Köparen inte inom föreskriven tid fullgjort sin betalningsskyldighet enligt punkt 5.2. Meddelande om hävning ska skickas till Köparen med rekommenderad försändelse till Köparens registrerade adress hos Bolagsverket och anses ha kommit Köparen till handa tre arbetsdagar efter avsändandet.
- 5.4 Om Kommunen inte utnyttjar sin rätt att häva köpet, har Kommunen i stället rätt att begära fullgörelse av avtalet. Vid sådant förhållande är Kommunen berättigad till ersättning för dröjsmålsränta enligt räntelagen från och med den avtalade Tillträdesdagen till dess betalning sker samt rätt till ersättning för direkt skada. Köparen är därtill skyldig att erlagga tomträttsavgäld till dess betalning sker.

Tilläggsköpeskillning

- 5.5 För Fastigheten skall även utgå en tilläggsköpeskillning motsvarande marknadsvärdet för byggrätter som ges för det fall detaljplan godkänns genom beslut som vinner laga kraft inom fem år från ingåendet av detta avtal ("Tilläggsköpeskillningen").

Tilläggsköpeskillningen ska fastställas genom att tre oberoende, välrenommerade fastighetsvärderare ("Fastighetsvärderarna"), efter det att detaljplanen godkänts och detta beslut vunnit laga kraft, instrueras att fastställa var sitt marknadsvärde av de byggrätter som tillförs Fastigheten genom den godkända detaljplanen. Det genomsnittliga värdet av de, av Fastighetsvärderarna, fastställda marknadsvärdena för byggrätterna skall sedan utgöra den slutliga tilläggsköpeskillningen.

Fastighetsvärderarna skall utses gemensamt av parterna eller, för det fall parterna inte kan enas, av Stockholms Handelskammare. Kostnaden för Fastighetsvärderarna skall fördelas lika mellan parterna.

Med byggrätter skall i denna punkten 5.5 endast förstås sådana byggrätter som avser nya byggnader och således inte byggrätter som endast innebär påbyggnadsrätter för redan befintliga byggnader.

Tilläggsköpeskillningens erläggande

- 5.6 Tilläggsköpeskillningen skall erläggas kontant av Köparen till av Kommunen anvisat konto så snart beloppet fastställts i enlighet med punkten 5.5, men inte senare än 10 bankdagar efter det att sådant belopp fastställts.

6. ÅTGÄRDER PÅ TILLTRÄDESDAGEN

- 6.1 Möte för tillträde ska ske i Nacka Stadshus (Granitvägen 15) på Tillträdesdagen med början kl. 10.00, om parterna inte skriftligen kommer överens om annat.
- 6.2 När köpeskillningen, enligt avsnitt 5 ovan, erlagts i sin helhet av Köparen ska Kommunen överlämna kvitterat köpebrev till Köparen.
- 6.3 Likvidavräkning ska upprättas och undertecknas av parterna. Likvidavräkningen ska redovisa avräkning avseende köpeskillningen och tomträtsavgäld samt eventuella intäkter och kostnader som ska regleras mellan parterna.
- 6.4 Kommunen ska överlämna samtliga handlingar som Kommunen innehar beträffande Fastigheten, såsom kartor, avtal och dylika handlingar samt de behörighetshandlingar beträffande Kommunen som Köparen behöver för ansökan om lagfart.
- 6.5 Servitutsavtalen i **bilaga 1A-B**, ska undertecknas av parterna.
- 6.6 Om intäkter och kostnader inte är till belopp kända på Tillträdesdagen, ska på parts begäran, senast inom sextio (60 dagar) upprättas en tillkommande och slutlig likvidavräkning mellan parterna. Det åligger part som begär sådan tillkommande likvidavräkning att upprätta och presentera den jämte underlag.

7. FARAN FÖR FASTIGHETEN

7.1 Köparen, i sin egenskap av tomträtthavare och nyttjare, står faran för Fastigheten till Tillträdesdagen.

8. UPPHÖRANDE OCH DÖDNING AV TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE

8.1 Kommunen, såsom upplåtare, och Köparen, såsom tomträtthavare till Fastigheten, överenskommer att tomträttsupplåtelsen till Fastigheten ska upphöra i samband med att tillträde till Fastigheten enligt detta köpeavtal sker enligt vad som anges i avsnitt 4 ovan.

8.2 Det åligger Köparen att ombesörja och bekosta dödning av tomträttsinskrivningen. En förutsättning för att tomträttsupplåtelsen ska kunna dödas är att den är gravationsfri. Kommunen är skyldig att medverka i förfarandet i den utsträckning som erfordras av handläggande myndighet.

8.3 Efter det att Köparen tillträtt Fastigheten och erlagt köpeskillingen ska tomträttsavgäld ej längre utgå. Om och till den del Kommunen erhållit tomträttsavgäld belöpande på tid efter Tillträdesdagen och köpeskillings erläggande ska sådan tomträttsavgäld regleras i likvidavräkning enligt punkt 6.3 eller 6.6 ovan.

9. SERVITUT, LEDNINGSRÄTT, NYTTJANDERÄTT M.M.

9.1 Köparen medger Kommunen eller annan ledningsägare rätt att, utan krav på ersättning, bibehålla, för underhåll och tillsyn tillträda, förnya, och nyttja befintliga ledningar med tillhörande anordningar inom Fastigheten. Köparen ska medverka till att respektive ledningsägars rätt enligt ovan tillförsäkras genom ledningsrätt eller servitutsupplåtelse. Vid servitutsupplåtelse ska Köparen medge rätt till inskrivning genom Lantmäteriets försorg.

9.2 Kommunen och Köparen är överens om att efter köpets fullbordande, vilket sker när Köparen erlagt köpeskillingen och tillträtt Fastigheten enligt vad som anges i punkten 4.1 och avsnitt 5 och ovan, ingå och underteckna servitutsavtalen enligt **bilaga 1A-B**.

10. BELASTNINGAR

10.1 Kommunen garanterar att Fastigheten på Tillträdesdagen inte besväras av penninginteckningar eller andra belastningar än de som omnämns under avsnitt 9, samt de som framgår av utdrag från fastighetsregistret, **bilaga 2**, och som kan vara av betydelse för Fastighetens användande.

11. LAGFART MM.

11.1 Köparen ska ansöka om och bekosta lagfart, stämpelskatt, expeditionsavgifter, dödning av inteckningar, övriga inskrivningar i tomträtten, nyinteckning och, i

förekommande fall, nya inskrivningar i Fastigheten. Kommunen är skyldig att medverka i ansökningsförfarandet i den utsträckning som erfordras av handläggande myndighet.

11.2 Köparen får inte söka lagfart med stöd av detta köpeavtal, utan först då giltigt köpebrev utfärdats.

12. JORDABALKEN

12.1 Vid sidan av villkoren i detta köpeavtal ska jordabalkens bestämmelser om bl a köp av fast egendom och tomträtt äga tillämpning.

13. VILLKOR FÖR KÖPEAVTALETS GILTIGHET

13.1 Detta avtal förutsätter för sin giltighet att samtliga nedan angivna förutsättningar föreligger:

- a) Att kommunfullmäktige i Nacka kommun beslutar om att ingå köpeavtalet genom beslut som vinner laga kraft.
- b) Att föreningsstämman hos Köparen med erforderlig majoritet beslutar om att ingå detta köpeavtal genom beslut som vinner laga kraft.

13.2 Om någon av de i punkterna 13.1 a och b angivna förutsättningarna inte är uppfyllda senast den 30 juni 2017 eller sådan tidpunkt som parterna kommer överens om och köpet enligt detta köpeavtal därmed är ogiltigt, ska eventuella fullgjorda prestationer från den ene till den andre parten återgå. Parterna är vid sådant förhållande inte berättigade till skadestånd.

14. ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

14.1 Eventuella ändringar eller tillägg till detta köpeavtal ska, för att vara bindande, upprättas skriftligen och undertecknas av behöriga företrädare för respektive parter.

Detta köpeavtal är upprättat i två (2) likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den
För NACKA KOMMUN


.....
Mats Gerdau
(Kommunstyrelsens ordförande)

.....
Anna Ahrling
Markchef

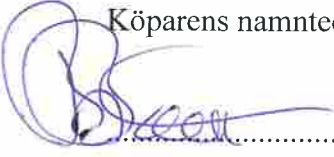

Kommunens namnteckning bevitnas :
.....
.....

Nacka den
BRF UTSIKTEN 1-35


.....
Anders Egerö
(Föreningsstyrelsens ordförande)


.....
Margaretha Björkman
(Föreningsstyrelsens vice ordförande)

Köparens namnteckning bevitnas :


.....

Bo Bäckman


.....
Mattias Bergström

Bilagor

1. (A-B) Servitutsavtal inom fastigheten Sicklaön 78:2
2. Utdrag från fastighetsregistret avseende fastigheten Sicklaön 78:2
3. Utdrag över behöriga firmatecknare för Brf Utsikten 1-35

SERVITUTSAVTAL

Detta servitutsavtal ("Avtalet") har denna dag träffats mellan

- (1) Nacka kommun, org.nr 212000-0167, 131 81 Nacka, ("**Kommunen**") såsom ägare av fastigheten Nacka Sicklaön 37:11 i Nacka kommun ("**Härskande fastigheten**"), och
- (2) Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35, org.nr 769606-8605, Box 5063, 131 05 Nacka, ("**BRF**") såsom ägare av fastigheten Nacka Sicklaön 78:2 i Nacka kommun ("**Tjänande fastigheten**")

1. Kommunen äger fastigheten Nacka Sicklaön 37:11 i Nacka kommun ("**Härskande fastigheten**") och BRF äger fastigheten Nacka Sicklaön 78:2 i Nacka kommun ("**Tjänande fastigheten**"). Ägaren till den Tjänande fastigheten upplåter härmed servitut till förmån för ägaren till den Härskande fastigheten. Genom Avtalet ges ägaren till den Härskande fastigheten rätt att från denna dag och för all framtid inom det grönmärkerade området på Bilaga 1 ("**Servitutsområdet**") obehindrat tillträda gångvägar, grönområden och lekplatser ("**Servitutsrättigheten**").
2. Inom Servitutsområdet får inte Kommunen uppföra byggnader eller anläggningar eller vidtaga övriga åtgärder.
3. Kommunen har ingen underhållsskyldighet (exempelvis klottersanering, gräsklippning, sandning och isbekämpning), renhållningsskyldighet eller skadeståndsskyldighet för personskador och sakskador som inträffar eller kan inträffa på lekplatserna, grönområdena eller gångstigarna markerade inom Servitutsområdet.
4. Parterna är överens om att ingen ersättning utgår för rättigheter enligt detta Avtal.
5. Parterna är överens om att detta Avtal skall inskrivas i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Ägaren till den Härskande fastigheten skall ombesörja och bekosta inskrivningen.



Bilaga 1A

Detta Avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav Parterna tagit var sitt.

Ort _____

Ort NACKA

Datum _____

Datum 2017-02-13

NACKA KOMMUN

BRF UTSIKTEN 1-35

(Ägare av den Härskande fastigheten)

(Ägare av den Tjänande fastigheten)

Adrian J...

Underskrift

Underskrift

ANDERSEGERÖ

Namnförtydligande

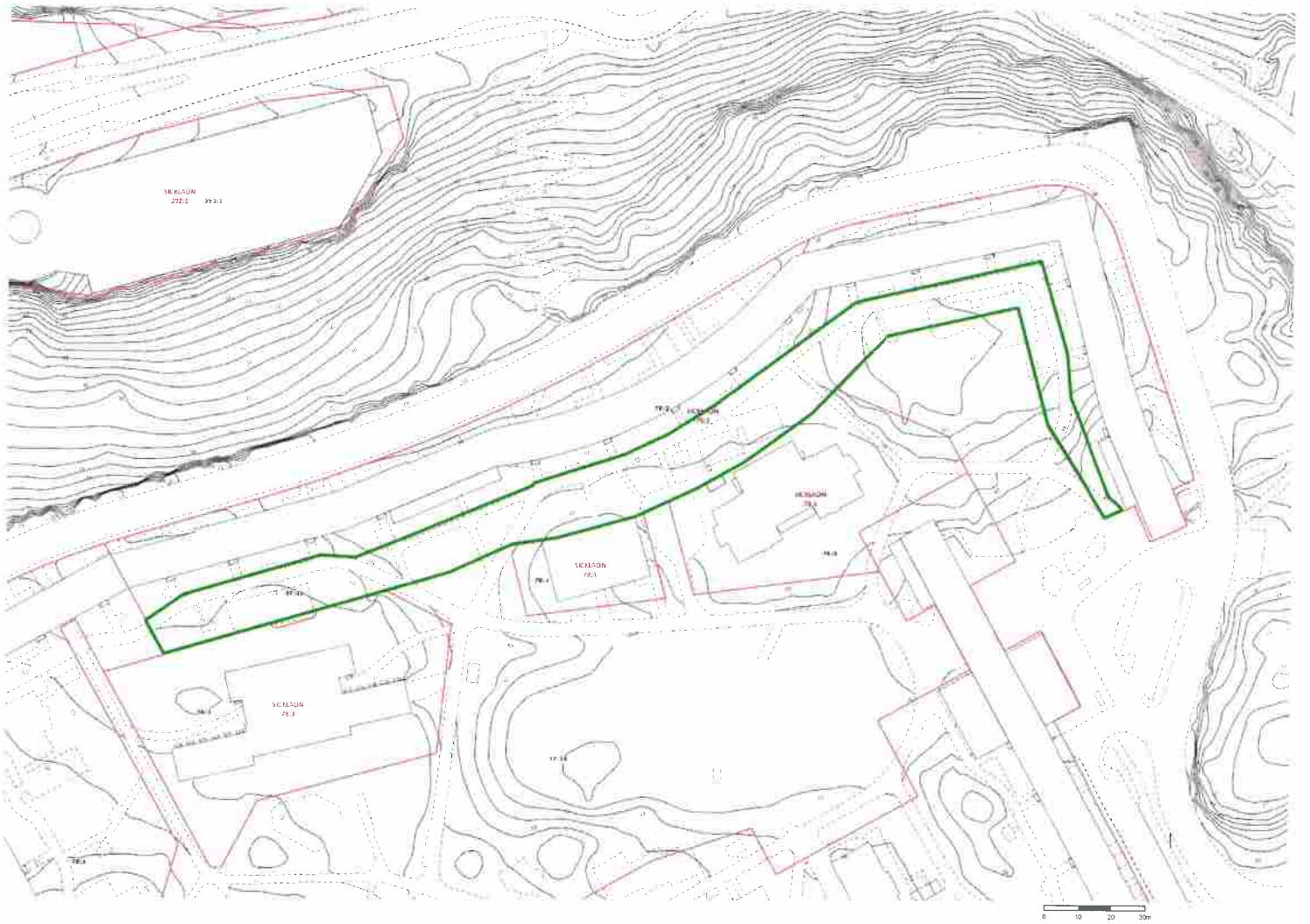
Namnförtydligande

M. M...

Underskrift

M. M...

Namnförtydligande



al

SERVITUTSAVTAL

Detta servitutsavtal ("Avtalet") har denna dag träffats mellan

- (1) Nacka kommun, org.nr 212000-0167, 131 81 Nacka ("**Kommunen**") såsom ägare av fastigheten Nacka Sicklaön 37:11 i Nacka kommun ("**Härskande fastigheten**"), och
- (2) Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35, org.nr 769606-8605, Box 5063, 131 05 Nacka, ("**BRF**") såsom ägare av fastigheten Nacka Sicklaön 78:2 i Nacka kommun ("**Tjänande fastigheten**")

1. Kommunen äger fastigheten Nacka Sicklaön 37:11 i Nacka kommun ("**Härskande fastigheten**") och BRF äger fastigheten Nacka Sicklaön 78:2 i Nacka kommun ("**Tjänande fastigheten**"). Ägaren till den Tjänande fastigheten upplåter härmed servitut till förmån för ägaren till den Härskande fastigheten. Genom Avtalet ges ägaren till den Härskande fastigheten rätt att från denna dag och för all framtid att obehindrat tillträda och bibehålla gångpassage och trappa jämte härtill hörande anordningar, såsom räcken och armaturer, grönmarkerat område på Bilaga 1 ("**Servitutsområdet**").
2. Servitutsrättigheten innefattar också en rätt för ägaren till den Härskande fastigheten att bygga om, förnya eller på annat sätt förändra passagen, trappan och anordning under förutsättning att Kommunen samråder med BRF vid omfattande och ingripande förändringar.
3. Ägaren till den Tjänande fastigheten medger att ägaren till den Härskande fastigheten innehar ett obehindrat tillträde till Servitutsområdet för allmän gångtrafik.
4. Det åligger Kommunen att svara för underhållet av gångpassagen, trappan och anordningarna, exempelvis klottersanering och annan renhållning samt under vintertid för snöröjning, isbekämpning och sandning. I underhållsskyldigheten ingår även byte av lampor till armaturerna i gångpassagen och svara för elförsörjningen till desamma.
5. BRF är, såsom ägare till byggnaden där gångpassagen är belägen ansvarig för byggnaden. Kommunen är emellertid ansvarig för skador som uppkommer på gångpassagen, trappan och där tillhörande anordningar vid såväl allmänhetens nyttjande av gångpassagen som vid underhåll. Kommunen är också ansvarig för personskadorna som orsakas tredje man exempel på grund av bristande isbekämpning och sandning i gångpassagen och trappan.
6. Parterna är överens om att ingen ersättning utgår för rättigheter enligt detta Avtal.
7. Parterna är överens om att detta Avtal skall inskrivas i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Ägaren till den Härskande fastigheten skall ombesörja och bekosta inskrivningen.

Bilaga 1B

Detta Avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav Parterna tagit var sitt.

Ort _____

Ort NACKA

Datum _____

Datum 2017-02-13

NACKA KOMMUN

BRF UTSIKTEN 1-35

(Ägare av den Härskande fastigheten)

(Ägare av den Tjänande fastigheten)

Anders Egerö

Underskrift

Underskrift

ANDERS EGERÖ

Namnförtydligande

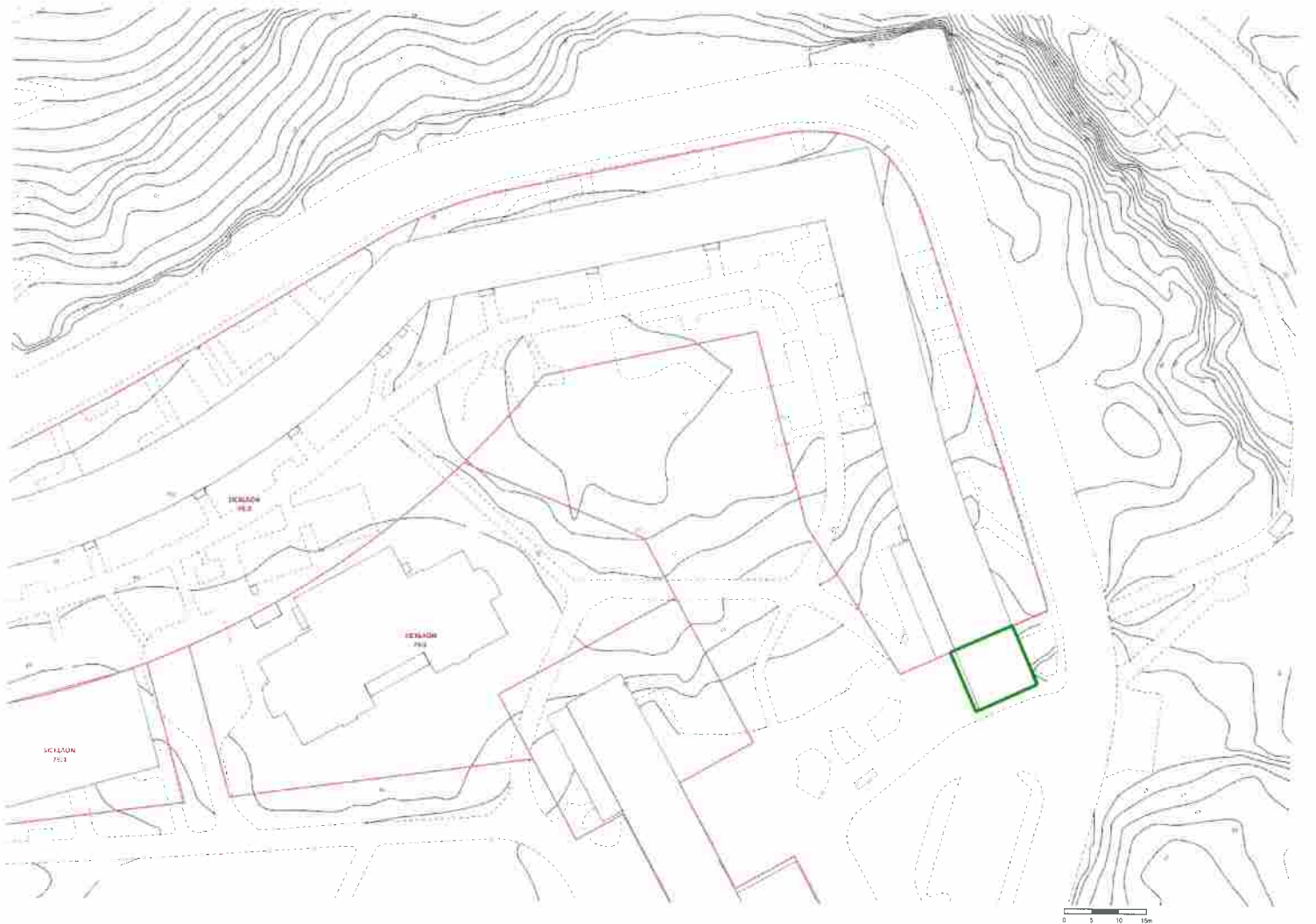
Namnförtydligande

M. Mörkman

Underskrift

M. Mörkman

Namnförtydligande



lal

U3

