

KFKS 2016/687

KFKS 2016/285

KÖPEKONTRAKT

§ 1 PARTER

Köpare: Nacka kommun
Org. Nr. 212000-0167
131 81 NACKA
Nedan benämnd ”**Köparen**”

Säljare: Fastighetsbolaget 397:2 AB
Org. Nr. 556776-1589
Rosenbergsvägen 2
131 40 NACKA
Nedan benämnd ”**Säljaren**”

§ 2 BAKGRUND

I april 2015 antog Kommunstyrelsen detaljplaneprogram för Västra Sicklaön, Nacka stad. I juni samma år beslutade Kommunstyrelsen att den framtagna programstrukturen skulle vara utgångspunkten för den fortsatta planeringen av Nacka stad. Som ett led i att förverkliga planprogrammet och dess intentioner har Nacka kommun, Trafikverket och SLL trafikförvaltning tillsammans tagit fram en åtgärdsvalstudie för samordnad trafikplanering i Nacka stad. Åtgärdsvalstudien behandlar bl.a utformningen av trafiksystemet utifrån den planerade bebyggelsestrukturen. Fastigheten Sicklaön 397:2 berörs av den planerade flytten av väg 222 och det framtida huvudgatunätet. En förutsättning för den nya strukturen i centrala Nacka är att byggnaden på berörd fastighet inte finns kvar. Parterna är ense om att expropriation skulle kunna aktualiseras i ett senare skede.

§ 3 ÖVERLÅTELSEOBJEKT

Fastigheten Sicklaön 397:2 i Nacka kommun, med en areal om 1424 kvm, nedan kallad ”**Fastigheten**”.

§ 4 ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING

Härmed överlåter och försäljer Säljaren Fastigheten till Köparen på de villkor som framgår av detta köpekontrakt.

§ 5 KÖPESKILLING OCH KÖPESKILLINGENS ERLÄGGANDE

Köpeskillingen är NITTONMILJONERSJUHUNDRATUSEN (19 700 000) kronor, varav 75 000 avser flyttkostnader.

När köpeskillingen till fullo är betald upprättar parterna särskilt köpebrev.

Köpeskilling erlägges av Köparen till av Säljaren anvisat konto senast på Tillträdesdagen.

§ 6 TILLTRÄDE

Köparen ska tillträda Fastigheten den 17 november 2017 ("Tillträdesdagen"). På Tillträdesdagen ska likvidavräkning upprättas.

Tillträdet förutsätter att kommunfullmäktige i Nacka dessförinnan fattat beslut om att genomföra försäljningen, enligt § 15 nedan.

Äganderätten till fastigheten övergår till Köparen på Tillträdesdagen.

§ 7 KÖPEBREV, ÖVERLÄMNANDE AV HANDLINGAR

Sedan köpeskillingen erlagts i enlighet med § 5 ovan skall Säljaren till Köparen för dennes undertecknande överlämna kvitterat köpebrev avseende Fastigheten.

Säljaren skall vidare till Köparen överlämna kopia på kartor, relationsritningar och andra handlingar, vilka är i Säljarens ägo och som är av betydelse för Köparen som ägare av Fastigheten.

§ 8 KOSTNAD FÖR LAGFART M.M.

Köparen ansöker om lagfart, svarar för kostnaderna för denna och de handlingar och åtgärder som behövs för lagfarts vinnande.

§ 9 INTECKNINGAR, RÄTTIGHETER OCH ÖVRIGA BELASTNINGAR

Säljaren garanterar att Fastigheten på Tillträdesdagen inte besväras av andra penninginteckningar än de som framgår av utdrag från fastighetsregistret, bilaga 2, och att dessa penninginteckningar inte är pantsatta.

Säljaren garanterar att Fastigheten inte besväras av andra servitut, gemensamhetsanläggningar, nyttjanderätter, ledningsrätter, avgälder eller förelägganden från myndighet än dem som redovisas i detta köpekontrakt eller framgår av utdrag ur fastighetsregistret, bilaga 2.

Säljaren garanterar att det inte finns några kända markföreningar inom Fastigheten.

§ 10 BYGGNADER, HYRESAVTAL

Fastigheten är bebyggd med en byggnad för kontorsändamål. Förbehåll görs för samtliga befintliga hyreskontrakt, vilka bilägges detta köpekontrakt, bilaga 3.

Köparen övertar på Tillträdesdagen samtliga Säljarens rättigheter och skyldigheter enligt hyreskontrakten.

Säljaren garanterar att inga andra avtal, sidoavtal, åtgaganden eller förplikelser träffats med någon hyresgäst annat än det som framgår i bilagda hyresavtal, bilaga 3.

§ 11 FASTIGHETENS SKICK

Fastigheten överläts i befintligt och av Köparen godkänt skick. Köparen förklarar sig godta det skick Fastigheten har på Tillträdesdagen och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Säljaren p.g.a. eventuella fel och brister i Fastigheten, såväl rättsliga fel, rådighetsfel som faktiska fel enligt jordabalkens regler om felansvar.

§ 12 INTÄKTER/KOSTNADER

Räntor, skatter och andra utgifter för Fastigheten skall betalas av Säljaren i den mån de belöper på och avser tiden före Tillträdesdagen och av Köparen för tiden därefter. Motsvarande skall gälla beträffande inkomster från Fastigheten. Säljaren ansvarar för att Fastigheten är fullvärdesförsäkrad fram till tillträdesdagen.

Kostnader vid lösen av Säljarens lån, som inte ska övertas av Köparen, ska betalas av Säljaren.

§ 13 GRUNDER FÖR HÄVNING

Har Fastigheten efter köpekontraktets upprättande försämrats på grund av Säljarens vanvård eller vållande har Köparen rätt att häva köpet om felet är av väsentlig betydelse för denne.

§ 14 FARAN FÖR FASTIGHETEN

Säljaren står faran för att Fastigheten av våda skadas eller försämras före Tillträdesdagen. Därefter övergår faran på Köparen. Säljaren garanterar att Fastigheten är fullvärdesförsäkrad fram till Tillträdesdagen. Skulle ersättningsgill skada inträffa före Tillträdesdagen skall köpet oaktat detta fullföljas, varvid Köparen inträder i Säljarens rätt till ersättning enligt försäkringen.

§ 15 FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR KÖPETS GENOMFÖRANDE

Detta avtal förutsätter för sin giltighet att kommunfullmäktige i Nacka kommun beslutar om att ingå köpeavtalet genom beslut som vinner laga kraft.

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

Nacka den
För Nacka kommun

Nacka den
För Fastighetsbolaget 397:2 AB

.....
Mats Gerdau, Kommunstyrelsens
ordförande

.....

.....
Ulf Crichton, Exploateringschef

.....

Köparens namnteckningar bevittnas:

.....

.....

Säljarens namnteckningar bevittnas:

.....

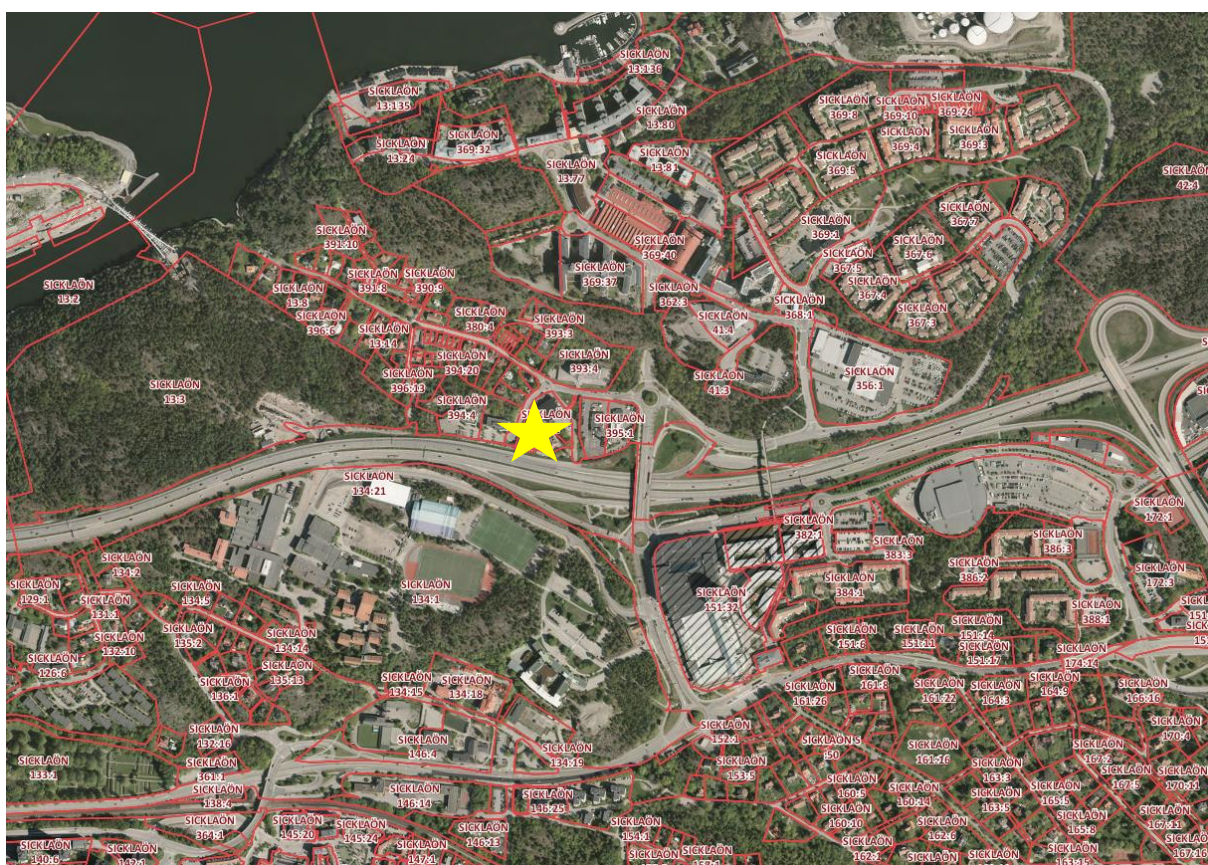
.....

BILAGOR

Bilaga 1, Kartskiss fastighetsöverlåtelse

Bilaga 2, Utdrag ur fastighetsregister

Bilaga 3, Förteckning över gällande hyres-och arrendeavtal



Allmän fastighetsinformation

12 juni 2017

Fastighet

Beteckning	Senaste ändringen	Senaste ändringen i
Nacka Sicklaön 397:2	i allmänna delen	inskrivningsdelen
Nyckel: 010380599	2009-12-07	2010-02-11 13:00

Adress

Adress
Rosenbergsvägen 2
131 52 Nacka strand

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1424 kvm	1424 kvm	

Läge, karta

Område	N, E (SWEREF 99 TM)		N, E (SWEREF 99 18 00)		Registerkarta
1	6579103.1	679839.2	6577479.0	159093.3	Nacka

Anmärkning: Primärkarta:079:04

Statistikområde: 130001

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556776-1589	1/1	2009-11-27	09/50586
Fastighetsbolaget 397:2 AB			Nytt beslut: 2010-02-11 10/5655
Rosenbergsvägen 2			
131 40 Nacka			

Köp: 2009-11-20

Köpeskilling: 6.350.000 SEK Gäller hela fastigheten.

Överlåten från akt: 09/45264

Tidigare lagfarna ägare

Tidigare ägare	Inskrivningsdag	Akt
212000-0167		13/21

Nacka Kommun

131 81 Nacka

Köp: 1913-09-16, Andel: 1/1

Överlåten andel: 1/1, Förvärvad av akt: 87/41944

Lagfartsanmärkning: Anmärkning, Akt: 78/3205

556688-3111	2009-10-28	09/45264
-------------	------------	----------

Orrens Vård & Omsorg AB

Rosenbergsvägen 2

131 40 Nacka

Köp: 2009-10-23, Andel: 1/1

Köpeskilling: 6.350.000 SEK Gäller hela fastigheten.

Överlåten från akt: 00/9441

Överlåten andel: 1/1, Förvärvad av akt: 09/50586 Nytt beslut: 2010-02-11 10/5655

556179-2960	2000-05-04	00/9441
-------------	------------	---------

Felixson fastigheter i Stockholm Aktiebolag

C/O Felixson Fastigheter I

Älgövägen 334 Stockholm AB

133 37 Saltsjöbaden

Tidigare ägare	Inskrivningsdag	Akt
Köp: 2000-04-05, Andel: 1/1 Köpeskilling: 6.215.000 SEK Gäller hela fastigheten. Överlåten från akt: 95/34739 Överlåten andel: 1/1, Förvärvad av akt: 09/45264		
556150-8192 Derk Byggnads-Och Förvaltnings AB Brännäsvägen 21 134 66 Ingarö Köp: 1995-10-01, Andel: 1/1 Köpeskilling: 3.150.000 SEK Gäller hela fastigheten. Överlåten från akt: 95/34738 Överlåten andel: 1/1, Förvärvad av akt: 00/9441		95/34739 Nytt beslut: 1995-11-27 95/39359
556459-6715 Stadshypotek AB 103 70 Stockholm Konkursförsäljning: 1995-08-04, Andel: 1/1 Köpeskilling: 3.150.000 SEK Gäller hela fastigheten. Överlåten från akt: 87/41945 Överlåten andel: 1/1, Förvärvad av akt: 95/34739		95/34738 Nytt beslut: 1995-11-27 95/39358
556236-4918 Seabus AB Tulevägen 14 A 182 63 Djursholm Köp: 1987-09-21, Andel: 1/1 Köpeskilling: 960.000 SEK Gäller hela fastigheten. Överlåten från akt: 87/41944 Överlåten andel: 1/1, Förvärvad av akt: 95/34738	1987-09-22	87/41945 Nytt beslut: 1995-11-27 95/39358
Lagfartsanmärkning: Namn, Akt: 87/56113		
556277-0312 Ngs Good Sales AB Box 14240/adv.firm. Lindahl 104 40 Stockholm Köp: 1987-06-29, Andel: 1/1 Köpeskilling: 960.000 SEK Gäller hela fastigheten. Överlåten från akt: 13/21 Överlåten andel: 1/1, Förvärvad av akt: 87/41945	1987-09-22	87/41944

Fastighetsägandeförändringar

Inskrivningsdag	Förvärvad andel	Akt	Förvärvad av	Överlåten andel	Överlåten från
2009-11-27	1/1	09/50586	09/50586	1/1	09/45264
	Köpeskilling: 6.350.000 SEK Gäller hela fastigheten.				
2009-10-28	1/1	09/45264	09/45264	1/1	00/9441
	Köpeskilling: 6.350.000 SEK Gäller hela fastigheten.				
2000-05-04	1/1	00/9441	00/9441	1/1	95/34739
	Köpeskilling: 6.215.000 SEK Gäller hela fastigheten.				
Saknas	1/1	95/34739	95/34739	1/1	95/34738
	Köpeskilling: 3.150.000 SEK Gäller hela fastigheten.				

Inskrivningsdag	Förvärvad andel	Akt	Förvärvad av	Överlåten andel	Överlåten från
Saknas	1/1	95/34738	95/34738	1/1	87/41945
	Köpeskilling: 3.150.000 SEK Gäller hela fastigheten.				
1987-09-22	1/1	87/41945	87/41945	1/1	87/41944
	Köpeskilling: 960.000 SEK Gäller hela fastigheten.				
1987-09-22	1/1	87/41944	87/41944	1/1	13/21
	Köpeskilling: 960.000 SEK Gäller hela fastigheten.				
Saknas	1/1	13/21	13/21		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7

Totalt belopp: 8.500.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1.000.000 SEK	1987-09-22	87/41946
2	2.000.000 SEK	1987-09-22	87/41948
3	500.000 SEK	1987-09-22	87/41949
4	500.000 SEK	1987-09-22	87/41950
5	2.000.000 SEK	1988-03-11	88/10058
6	1.500.000 SEK	1989-01-10	89/1294
7	1.000.000 SEK	1989-12-01	89/57189

Avtalsrättigheter

Nr	Avtalsrättighet	Inskrivningsdag	Akt
8	Avtalsservitut: Område för allmän gång- och cykeltrafik	1996-12-23	96/49800

Anteckningar

Anteckning	Inskrivningsdag	Akt
Intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt	2005-09-06	05/44438
Anmärkning: Anmärkning, Akt: 09/46842		

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
Avlopp	Förmån	Officialservitut	2006-02-20	0182K-2006/15.1
Karta: 79:2				
Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering				
Utfart	Last	Officialservitut	2006-02-20	0182K-2006/15.2
Karta: 79:2				
Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering				
Område för allmän gång- och cykeltrafik	Last	Avtalsservitut	1996-12-23	0182IM-96/49800.1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Dp 4		0182K-88/73

Planer	Datum	Akt
	1988-03-21	
	Genomf. start: 1988-04-23	
	Senast ajourföring: 2015-11-16	
	Genomf. slut: 2018-02-22	
Delområde för andra anm: Ändrade bestämmelser se (Akt 0182K-2008/15) ändrade bestämmelser se (Akt 0182K-2008/49)		
Detaljplan: Dp 34	1990-01-24	0182K-90/24
	Genomf. start: 1990-02-17	
	Genomf. slut: 2004-12-31	
	Senast ajourföring: 2013-05-24	

Taxeringsuppgifter (veckovis uppdaterad)

Taxeringsenhet		
Hyreshusenhet, lokaler (325) 127674-1		Taxeringsår
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.		2016
Taxeringsvärde		
6.232.000 SEK		
Taxerad ägare	Andel	Juridisk form
556776-1589	1/1	Övriga aktiebolag
Fastighetsbolaget 397:2 AB		
Rosenbergsvägen 2		
131 40 Nacka		

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar	Andel	Ändamål
Nacka Sicklaön ga:69	50	Väg

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avsöndring, (alt.akt 0182K-4034)	1913-03-06	01-NAC-AVS353
Avsöndring	1913-03-06	0182K-4034
Fastighetsreglering	1976-07-29	0182K-8885
Fastighetsreglering, Ledningsåtgärd	1996-11-28	0182K-96/109
Fastighetsreglering	2000-06-06	0182K-2000/71
Fastighetsreglering, Anläggningsåtgärd	2006-02-20	0182K-2006/15

Ursprung

Nacka Sicklaön 10:101

Tidigare beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Nacka Järla 1:243	1954-12-29	
A-Nacka Stg 2253	1969-06-01	
A-Nacka Sicklaön 13:70	1983-06-15	0182K-RF2709
Nacka Sicklaön 13:70	1996-11-28	0182K-96/109

Myndighetsadresser

Fastighetsbildning	Telefon
Lantmäterimyndigheten i Nacka Kommun	08-718 8000
131 81 Nacka	
Fastighetsinskrivning	
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning	0771-63 63 63
761 80 Norrtälje	

Förteckning över gällande hyres- och arrendeavtal

Bilaga 3

Hyreskontrakt

15-404	Orrens Vård och Omsorg AB	Uppsagt 2017-03-17
12-401	AB Fabulous Brands Sweden	
17-402	ELTOP AB	
17-403	Stefan Jonsson Agenturer AB	
17-404	Maria Myntti	