

**FASTIGHETSÖVERLÅTELSEAVTAL**

mellan

**NACKA KOMMUN**

och

**FASTIGHETS AB JOSEFINA**

avseende

**FASTIGHETEN NACKA ERSTAVIK 26:248**

daterat

**7 MAJ 2019**

*n*

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	BAKGRUND.....	3
2	DEFINITIONER.....	3
3	ÖVERLÅTELSE .....	5
4	VILLKOR FÖR KÖPETS FULLBORDANDE.....	5
5	KÖPESKILLING .....	5
6	TILLKOMMANDE BYGGRÄTTER INOM FASTIGHETEN .....	5
7	KOSTNADER OCH INTÄKTER .....	7
8	TILLTRÄDET.....	7
9	LAGFART, STÄMPELSKATT M.M. ....	8
10	MERVÄRDESSKATT .....	8
11	SÄLJARENS GARANTIER .....	8
12	GARANTIANSPRÅK .....	11
13	FRISKRIVNING.....	12
14	SERVICEAVTAL .....	12
15	PERIODEN MELLAN AVTALSDAGEN OCH TILLTRÄDESDAGEN .....	13
16	SÄRSKILDA ÅTAGANDEN.....	13
17	FÖRSÄKRINGSFALL .....	14
18	OFFENTLIGGÖRANDE .....	14
19	MEDDELANDEN.....	14
20	ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG.....	15
21	FULLSTÄNDIG REGLERING .....	15
22	ÖVERLÅTELSE .....	15
23	TVISTER.....	16

## BILAGOR

BILAGA 1.3	HYRESAVTALET INKL. BILAGOR
BILAGA 11(B)	FDS-UTDRAG
BILAGA 14	SERVICEAVTAL
BILAGA 16.2	SERVITUTSOMRÅDE

u

Detta köpekontrakt ("Avtalet") har ingåtts mellan

- (1) **NACKA KOMMUN**, org.nr 212000-0167, 131 81 Nacka, ("**Säljaren**"), och
- (2) **Fastighets AB Josefina**, org.nr 556038-0528, c/o Stena Fastigheter, Box 31157, 400 32 Göteborg, ("**Köparen**").

Säljaren och Köparen är nedan var för sig benämnda "**Part**" samt gemensamt "**Parterna**".

## 1 BAKGRUND

- 1.1 Säljaren är civilrättslig och lagfaren ägare av fastigheten Nacka Erstavik 26:248 ("**Fastigheten**"). På Fastigheten bedrivs idag kommunal skolverksamhet, fritids, förskola och Folkets Hus.
- 1.2 Köparen är ett fastighetsbolag som långsiktigt äger och förvaltar fastigheter. Köparen är ägare av ett betydande bestånd i Fisksätra, Nacka kommun, och har stora ambitioner att bidra till områdets utveckling genom att tillskapa fler bostäder och mötesplatser. Köparens styrelse har godkänt förvärvet.
- 1.3 Köparen avser utöka den befintliga skolverksamheten på Fastigheten varför ett hyresavtal ingåtts med Stiftelsen Viktor Rydbergs skolor, org.nr 812000-5650, ("**Hyresgästen**") enligt **Bilaga 1.3 ("Hyresavtalet")**. Hyresavtalet är villkorat av att Köparen tillträder Fastigheten på Tillträdesdagen (enligt definition nedan). För att möjliggöra uthyrningen till Hyresgästen ska Köparen genomföra en ombyggnation av Fastigheten i enlighet med Bilaga 1.3.
- 1.4 Säljaren ska tillse att de befintliga hyresgästerna på Fastigheten sägs upp enligt punkt 15 nedan.
- 1.5 Köparen önskar förvärva och Säljaren önskar överlåta Fastigheten på de villkor som anges i Avtalet.

## 2 DEFINITIONER

I Avtalet används följande definierade termer i nedan angivna betydelser.

### "Avtalet"

ska ha den betydelse som framgår av ingressen ovan och samtliga bilagor härtill;

### "Avtalsdagen"

ska betyda den dag då Köparen undertecknar Avtalet;

### "Bankdag"

ska betyda dag (annan än lördag, söndag eller helgdag) då svenska banker är öppna för generella bankärenden utöver ärendehantering via telefon och/eller internet;

**"Betaldningsdagen"**

ska ha den betydelse som anges i punkten 6.6;

**"Detaljplanen"**

ska ha den betydelse som anges i punkten 6.1;

**"Fastigheten"**

ska ha den betydelse som anges i punkten 1.1;

**"Hyresavtalet"**

ska betyda hyresavtalet med Hyresgästen som framgår av Bilaga 1.3;

**"Hyresgästen"**

ska ha den betydelse som anges i punkten 1.3;

**"Köpeskillning"**

ska betyda köpeskillningen för Fastigheten som anges i punkt 5.1;

**"Marknadsvärdet"**

ska ha den betydelse som anges i punkten 6.3;

**"Markområdet"**

ska ha den betydelse som anges i punkten 16.2;

**"Preliminär Likvidavräkning"**

ska ha den betydelse som anges i punkt 7.3;

**"Serviceavtalen"**

ska betyda samtliga leverans-, drift-, och serviceavtal avseende Fastigheten, vilka framgår av Bilaga 14;

**"Såvitt Säljaren känner till"**

avser den faktiska kunskap som per Avtalsdagen föreligger hos Therese Alvéns på Nacka kommun;

**"Tillträdesdagen"**

ska betyda den 2 september 2019 eller den dag som Parterna kommer överens om;

**"Tilläggsköpeskillningen"**

ska betyda tilläggsköpeskillningen enligt punkt 6.1 nedan; samt

**"Värdetidpunkten"**

ska ha den betydelse som anges i punkten 6.5.

### 3 ÖVERLÅTELSE

Säljaren överlåter härmed Fastigheten till Köparen. Äganderätten till Fastigheten ska övergå från Säljaren till Köparen på Tillträdesdagen.

### 4 VILLKOR FÖR KÖPETS FULLBORDANDE

4.1 Avtalet förutsätter för sin giltighet:

- (a) att styrelsen i Köparen fattar beslut om att Köparen ska förvärva Fastigheten på de villkor som framgår av Avtalet;
- (b) att Kommunstyrelsen i Nacka kommun fattar beslut om att Säljaren ska sälja Fastigheten på de villkor som anges i Avtalet; samt
- (c) att Kommunfullmäktige i Nacka kommun fattar beslut, som senare vinner lagakraft, om att Säljaren ska sälja Fastigheten på de villkor som anges i Avtalet.

4.2 För den händelse ovanstående villkor under punkt 4.1(a)-(c) inte uppfyllts senast den 30 juni 2019, 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. För undvikande av tvivel ska punkt 23 (*tvister*) vara i fortsatt kraft oavsett Avtalets upphörande.

4.3 Part åtar sig att snarast möjligt meddela den andra Parten innehållet i beslut (såväl positiva som negativa) enligt punkterna 4.1(a) och (c) ovan.

### 5 KÖPESKILLING

5.1 Köpeskillingen för Fastigheten uppgår till 60 000 000 kronor ("Köpeskillingen").

5.2 Köparen ska på Tillträdesdagen betala Köpeskillingen till Säljarens konto 99602600295014 i Nordea och i övrigt i enlighet med Säljarens skriftliga instruktioner till Köparen, vilka ska tillhandahållas senast fem (5) Bankdagar före Tillträdesdagen. Betalningen ska ske med Tillträdesdagen som valuteringsdag.

### 6 TILLKOMMANDE BYGGRÄTTER INOM FASTIGHETEN

6.1 För det fall det inom tio (10) år från detta Avtals tecknande meddelas positivt planbesked för Fastigheten som leder till att det antas en ny detaljplan ("**Detaljplanen**") genom vilken det skapas byggrätter för annan användning än enligt, vid tidpunkten för detta Avtals tecknande, gällande detaljplan, ska Köparen, efter eget val, (i) erbjuda Säljaren att förvärva det markområde av Fastigheten som omfattar byggrätterna för en köpeskillning om 1 krona

eller (ii) erlægga en tilläggsköpeskillning till Säljaren enligt punkterna 6.3 - 6.6 nedan. Säljaren ska ta ställning till ett erbjudande om förvärv enligt (i) ovan skyndsamt och senast sex (6) månader från att Säljaren mottog erbjudandet. Om Säljaren tackar nej till erbjudandet eller inte svarar inom tidfristen har Köparen ingen skyldighet att erlægga tilläggsköpeskillning enligt (ii) ovan.

### **Avstyckning och efterföljande fastighetsöverlåtelse**

- 6.2 Om Köparen erbjuder Säljaren att förvärva markområdet som omfattar byggrätterna och Säljaren accepterar erbjudandet, ska Köparen tillse att det aktuella markområdet av Fastigheten enligt punkt 6.1 överläts till Säljaren och att erforderliga fastighetsbildningsåtgärder vidtas. Köparen ska bära kostnaderna för fastighetsbildningen.

### **Tilläggsköpeskillning**

- 6.3 Om Säljaren istället väljer att erlægga tilläggsköpeskillningen enligt punkt 6.1 (ii) ska tilläggsköpeskillningen fastställas baserat på marknadsvärdet av de nya byggrätter som tillskapas inom Fastigheten enligt Detaljplanen ("**Marknadsvärdet**") efter avdrag för Köparens visade kostnader för att genomdriva Detaljplanen ("**Tilläggsköpeskillningen**").
- 6.4 Om Parterna inför antagande av Detaljplanen inte kan enas om Marknadsvärdet ska Marknadsvärdet, med för Parterna bindande verkan, fastställas av två auktoriserade fastighetsvärderare. Vardera Parten ska utse varsin värderingsman. Kostnaderna för värderingarna ska delas lika mellan Parterna.
- 6.5 Värderingsmännen ska utföra var sin oberoende värdering av samtliga nya byggrätter på Fastigheten enligt förslag till antagandehandling för Detaljplanen och ges i uppdrag att leverera sitt värdeutlåtande inom sextio (60) Bankdagar från att uppdraget erhöles. Marknadsvärdet på Fastighetens nya byggrätter ska fastställas som medelvärdet av de två värderingarna. Det sålunda angivna värdet på nya byggrätterna ska vara bindande för fastställandet av Tilläggsköpeskillningen. Som värdetidpunkt ska sättas datum för antagande av Detaljplanen ("**Värdetidpunkten**").
- 6.6 Tilläggsköpeskillningen förfaller till betalning femton (15) Bankdagar efter att Detaljplanen vunnit laga kraft ("**Betalningsdagen**").

### **Eventuell indexering av byggrätter**

- 6.7 Om Betalningsdagen infaller senare än sex (6) månader från Värdetidpunkten ska Marknadsvärdet regleras fram till Betalningsdagen i relation till förändringar i konsumentprisindex enligt nedan.
- 6.8 Tilläggsköpeskillningen ska justeras genom procentuell höjning med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår). Indextalet för den månad där Värdetidpunkten infaller ska utgöra basal.

- 6.9 Skulle indextalet för den månad som infaller närmast före Betalningsdagen ha stigit i förhållande till bastalet, ska tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. Tillägg till Tilläggsköpeskillingen ska utgå i förhållande till indexändringarna, varvid höjningen av Tilläggsköpeskillingen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet. Tilläggsköpeskillingen ska dock aldrig sättas lägre än den vid Värdetidpunkten framräknade Tilläggsköpeskillingen.

## 7 KOSTNADER OCH INTÄKTER

- 7.1 Kostnader för och intäkter från Fastigheten för tiden till och med Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Säljaren. Kostnader och intäkter för tiden från Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Köparen.
- 7.2 Säljaren ska på Tillträdesdagen låta verkställa avläsning av vatten-, centralvärme- och elförbrukning avseende Fastigheten.
- 7.3 En likvidavräkning ska upprättas per Tillträdesdagen (den "**Preliminära Likvidavräkningen**") och överlämnas till Köparen senast fem (5) Bankdagar före Tillträdesdagen. I den ska Fastighetens kostnader och intäkter fördelas mellan Köparen och Säljaren. Saldot enligt den Preliminära Likvidavräkningen ska betalas på Tillträdesdagen enligt punkt 8.1 nedan. Om kostnader och intäkter inte kan fördelas per Tillträdesdagen eller blir kända först efter att den Preliminära Likvidavräkningen har upprättats ska Parterna snarast, dock senast sextio (60) Bankdagar efter Tillträdesdagen, upprätta en kompletterande avräkning, varefter berättigad Part kontant ska erhålla aktuellt saldo från motparten inom tio (10) Bankdagar efter anfordran.

## 8 TILLTRÄDET

- 8.1 På Tillträdesdagen ska Köparen betala Köpeskillingen, justerad med beloppet enligt den Preliminära Likvidavräkningen, kontant enligt punkt 5.2.
- 8.2 På Tillträdesdagen ska Säljaren
- (a) bekräfta mottagandet av Köpeskillingen genom utfärdande av två köpebrev i original att undertecknas av Parterna;
  - (b) överlämna handlingar motsvarande de som avses i 8a kap. 15 - 17 §§ mervärdesskattelagen (1994:200) avseende Fastighetens mervärdesskattesituation per Tillträdesdagen till Köparen. Köparen ska bekräfta mottagandet av dessa handlingar. Säljaren förbehåller sig rätten att upprätta kompletterande handlingar i enlighet med vad som stadgas i 8a kap. 15 § andra stycket mervärdesskattelagen och i övrigt ändra eller justera handlingarna såsom nödvändigt. Parterna noterar också att transaktionen medför skyldighet att justera ersättning enligt 6 a-c §§ lagen om ersättning för viss mervärdesskatt för

kommuner, landsting, kommunalförbund och samordningsförbund (2005:807);  
samt

- (c) till Köparen överlämna de handlingar som erfordras för Köparens erhållande av lagfart (exklusive värdeintyg), samt övriga handlingar som kan vara av betydelse för Köparen i egenskap av ägare av Fastigheten, och som Säljaren har i sin besittning, såsom ritningar, kartor, bygglovshandlingar, VA-ritningar samt hyresavtal och nyttjanderättsavtal i original.

## **9 LAGFART, STÄMPELSKATT M.M.**

- 9.1 Köparen ska snarast möjligt efter Tillträdesdagen ansöka om lagfart på Fastigheten.
- 9.2 Köparen ska svara för alla lagfartskostnader och in-teckningskostnader, inklusive framtagande av värdeintyg, som är förenade med överlåtelsen av Fastigheten.

## **10 MERVÄRDESSKATT**

- 10.1 Säljaren ska så snart som möjligt efter Tillträdet anmäla överlåtelsen av Fastigheten till Köparen till Skatteverket enligt lagen om ersättning för viss mervärdesskatt för kommuner, landsting, kommunalförbund och samordningsförbund (2005:807).
- 10.2 För det fall Köparen blir frivilligt skattskyldig för mervärdesskatt och därigenom efter Tillträdesdagen kan tillgodogöra sig avdrag för mervärdesskatt hänförliga till Säljarens investeringar under perioden 2010 - 2019 ska Köparen vara skyldig att begära avdrag för sådan mervärdesskatt enligt den handling som överlämnas på Tillträdet enligt punkt 8.2(b) ovan och till Säljaren erlagga en summa motsvarande det avdragna beloppet inom 30 dagar från det att Köparen erhållit utbetalning/avdrag av beloppet från Skatteverket.

## **11 SÄLJARENS GARANTIER**

Säljaren garanterar per Tillträdesdagen (såvitt inte annan tidpunkt anges):

### **Fastigheten**

- (a) att Säljaren är civilrättslig och lagfaren ägare till Fastigheten;
- (b) att Fastigheten inte är belastad med några in-teckningar, inskrivningar, servitut, nyttjanderätter eller annan tillkommande rätt eller andra belastningar annat än de som framgår av fastighetsregisterutdraget i **Bilaga 11(b)** med undantag för hyresavtal med Fisksätra Folkets Hus Förening;
- (c) att sådana föremål på Fastigheten och i byggnader på Fastigheten som enligt jordabalken kan vara fastighets-, byggnads- eller industritillbehör ägs av Säljaren och ingår i överlåtelsen av Fastigheten;



- (d) att användningen av Fastigheten sker i enlighet med gällande bygg-, mark- och rivningslov, tillämpliga planer och andra myndighetsbeslut;
- (e) att alla för Fastigheten debiterade och förfallna avgifter för VA-anslutning, fjärrvärmeanslutning, elanslutning och gatuutbyggnader är betalda;
- (f) att Fastigheten är försäkrad till fullvärde;
- (g) att det inte per Avtalsdagen finns några påpekanden, föreläggande eller motsvarande från domstol eller myndighet beträffande Fastigheten och att det Såvitt Säljaren känner till, inte heller kan förväntas några sådana med undantag för eventuell kommande besiktning av skyddsrum av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap;
- (h) att Fastigheten innehar erforderliga rättigheter och att erforderliga tillstånd föreligger för den verksamhet som bedrivs inom Fastigheten;
- (i) att lantmåteriförrättning inte pågår samt att ansökan om fastighetsbildning eller fastighetsreglering inte har ingivits eller medgivits avseende Fastigheten;
- (j) att ingen personal får rätt till anställning hos Köparen som en konsekvens av överlåtelsen av Fastigheten enligt Avtalet;
- (k) att OVK-besiktningar genomförts för Fastigheten i enlighet med gällande lag och att samtliga eventuella så kallade "tvåor" som anmärkts i besiktningsprotokollen är fackmannamässigt åtgärdade i den mån det påkallas med anledning av Köparens planerade projekt;
- (l) att samtliga övriga besiktningar och kontroller som krävs enligt lag, förordning eller föreskrift (exempelvis avseende hissar, portar, tryckkärl, sprinkler- och brandlarmsanläggningar) har genomförts på Fastigheten och att samtliga eventuella anmärkningar och påpekanden som måste åtgärdas är fackmannamässigt åtgärdade i den mån det påkallas med anledning av Köparens planerade projekt;
- (m) att besiktning av skyddsrum på Fastigheten genomfördes utan anmärkning under 2006;
- (n) att, Såvitt 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 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 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 Fastigheten inte är utrustad med några kylanläggningar som innehåller flytande kylsubstanser som inte är tillåtna eller som inte får fyllas på enligt förordning (2007:846) om ämnen som bryter ner ozonskiktet;
- (r) att inventering avseende PCB genomfördes den 4 januari 2008 och har redovisats till berörd myndighet enligt förordning (2007:19) om PCB och att det inte föreligger någon skyldighet att åtgärda PCB på Fastigheten;
- (s) att den senaste radonutredning genomfördes den 1 mars 2007 med mätvärden på 20-30 Bq/m<sup>3</sup>;
- (t) att Säljaren per Avtalsdagen upprättat energideklaration som är giltig till och med den 24 juni 2019 i enlighet med lag (2006:985) om energideklaration för byggnader och att energideklarationen getts in till berörd myndighet;

#### **Tvister**

- (u) att Säljaren per Avtalsdagen inte är part i rättegång eller skiljeförfarande avseende Fastigheten och att det inte, Såvitt Säljaren 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 med undantag för eventuella tvister som kan uppkomma i anledning av uppsägning av hyresavtal med Fisksätra Folkets Hus Förening; samt

#### **Information**

- (v) 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 GARANTIANSPRÅK

- 12.1 Köparen kan endast framställa anspråk för direkt skador, kostnader eller förluster (inklusive hyresbortfall) orsakade på grund av brott mot garantierna som lämnats i punkt 11 ovan eller i övrigt mot Avtalet. Den enda påföljd som kan göras gällande ska vara reduktion av Köpeskillingen. Inga andra påföljder enligt jordabalken eller någon annan lag, allmänna avtalsrättsliga principer eller i övrigt ska vara tillgängliga för Köparen.
- 12.2 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.
- 12.3 Inget garantiansvar ska uppkomma om och i den utsträckning som Säljaren, efter eget val, och utan kostnad eller väsentligt hinder för Köparen, avhjälper en garantibrist inom sextio (60) Bankdagar från att Köparen meddelat Säljaren om garantibristen.
- 12.4 Endast enskilda avvikelser från garantierna som kan föranleda en nedsättning av Köpeskillingen som överstiger 100 000 kronor får göras gällande av Köparen.
- 12.5 En nedsättning av Köpeskillingen ska endast göras om och i den mån de garantiavvikelser som Köparen kan göra gällande enligt punkt 12.4 ovan sammantaget kan föranleda nedsättning som överstiger 1 000 000 kronor.
- 12.6 De beloppsmässiga begränsningar som följer av punkterna 12.4 (enskild tröskel) och 12.5 (total tröskel) ska inte äga tillämpning på garantianspråk under punkt 10.1(a) (*ägandet av Fastigheten*).
- 12.7 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 garantierna i punkterna 10.1(a) (*ägandet av Fastigheten*) och 11(o)-(p) (*miljö*) gälla under tre (3) år från Tillträdesdagen.
- 12.8 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 oskäligen 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, skäligen tillgång till Köparens personal, lokaler, räkenskaper, dokument och arkiv, för att göra det möjligt för Säljarens representanter att undersöka sådana krav.

- 12.9 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.
- 12.10 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.
- 12.11 Köparens rätt till ersättning för Säljarens bristande uppfyllande av garantierna ska inte överstiga 25 procent av Köpeskillingen. Den beloppsmässiga begränsningen som följer av denna punkt 12.11 ska inte äga tillämpning på garantianspråk under punkterna 10.1(a) (*ägandet av Fastigheten*) och 11(o)-(p) (*miljö*).

### 13 FRISKRIVNING

- 13.1 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, rådighetsfel och fysiska fel och brister. Köpeskillingen har fastställts med beaktande härav.
- 13.2 För tydlighets skull noteras att friskrivningen enligt ovan inkluderar att Köparen friskriver Säljaren från allt ansvar för riktigheten i eventuella areauppgifter som angetts för Fastigheten samt eventuella begränsningar och åtaganden, vad de än må vara, som den fornlämning som finns på Fastigheten skulle kunna orsaka.

### 14 SERVICEAVTAL

Serviceavtalen i **Bilaga 14** överläts per Tillträdesdagen på Köparen i den utsträckning erforderligt tillstånd från respektive leverantör kan erhållas. Säljaren ska utan dröjsmål efter Tillträdet försöka erhålla sådant tillstånd och åtar sig att utan dröjsmål meddela Köparen för det fall att nödvändigt tillstånd för överlåtelse av Serviceavtal inte kan erhållas. I sistnämnda fall ska Säljaren säga upp aktuellt Serviceavtal. Under uppsägningstiden ska Köparen i sådant fall, så långt det är möjligt, tillgodogöra sig tjänster samt uppfylla skyldigheter i enlighet med Serviceavtalets lydelse.

## **15 PERIODEN MELLAN AVTALSDAGEN OCH TILLTRÄDESDAGEN**

### **Förvaltning av Fastigheten**

- 15.1 Säljaren ska förvalta Fastigheten på sedvanligt sätt fram till Tillträdesdagen, såvida inte annat överenskommes skriftligt eller framgår av detta Avtal. Säljaren förbinder sig att inte träffa nya hyresavtal eller nyttjanderättsavtal eller fatta andra viktiga beslut rörande Fastigheten utan Köparens skriftliga godkännande.

### **Hyresgäster**

- 15.2 Säljaren åtar sig att tillse att Fastighetens befintliga hyresgäster, Fisksätraskolan och förskolan, avflyttat innan Tillträdesdagen, samt att före Tillträdesdagen, säga upp hyresgästen Fisksätra Folkets Hus Förening, för avflyttning till hyrestidens utgång i enlighet med villkoren i hyresavtalet med Fisksätra Folkets Hus Förening.
- 15.3 Köparen åtar sig att erbjuda en likvärdig ersättningslokal för Fisksätra Folkets Hus Förening. För att lokalen ska anses vara likvärdig ska hyresvillkoren motsvara de befintliga villkoren. Vidare åtar sig Köparen att vidta alla rimliga åtgärder och ansträngningar för att hyresgästen ska acceptera ersättningslokalen och att ett nytt hyresavtal ingås avseende densamma. Det nya hyresavtalet kommer, för det fall Parterna inte kommer överens om att annat, att tecknas mellan Köparen och Säljaren. Säljaren kommer i sin tur att upplåta lokalen i andra hand till Fisksätra Folkets Hus Förening vilket godkännes av Köparen.
- 15.4 Köparen och Säljaren ska på lämpligt sätt reglera att hyresgästen Fisksätra fritidsgård, på likvärdiga hyresvillkor med Fisksätra fritidsgårds nuvarande villkor, får kvarstanna i sin befintliga lokal till och med den 31 december 2019 då Fisksätra fritidsgård senast ska ha avflyttat.

### **Tillträde till Fastigheten**

- 15.5 Säljaren är medveten om att det är av synnerlig vikt för Köparen att Köparen bereds viss access till Fastigheten senast fr.o.m. den 1 juli 2019 t.o.m. Tillträdesdagen i syfte att påbörja projekteringsarbetet inför den planerade ombyggnationen av Fastigheten. Säljaren åtar sig att på förfrågan och i rimlig omfattning tillse att Köparen, tillsammans med dennes konsulter och entreprenörer, får tillgång till Fastigheten under nämnda period samt att vara Köparen behjälplig i den mån så krävs för att Köparen ska kunna påbörja projekteringsarbetet på Fastigheten. Köparen får inte göra några ingrepp i Fastigheten utan föregående skriftligt godkännande från Säljaren.

## **16 SÄRSKILDA ÅTAGANDEN**

- 16.1 Köparen förvärvar Fastigheten delvis för att upplåta skolbyggnad till Hyresgästen som ska bedriva skolverksamhet på Fastigheten. Säljaren åtar sig att tillse att Hyresgästen tillförsäkras tillgång till lämplig idrottshall i kommunen för att kunna bedriva skolverksamhet på Fastigheten.

- 16.2 Köparen är medveten om och accepterar att Säljaren, genom ett avtalservitut, som ska skrivas in i Fastighetsregistret, ska tillförsäkras full tillgång till det markerade markområdet inom fastigheten Nacka Erstavik 26:248 ("Markområdet"), se Bilaga 16.2. Servitutet ska gälla på obegränsad tid mellan Fastigheten, tjänande, och den härskande fastighet som Säljaren bestämmer. Servitutet ska upprättas och ges in till Lantmäteriets inskrivning inom sex (6) månader från Tillträdesdagen.

## 17 FÖRSÄKRINGSFALL

Skulle Fastigheten efter Avtalsdagen men före eller på Tillträdesdagen drabbas av brand eller annat försäkringsfall, som inte är avhjälpt på Tillträdesdagen, ska överlåtelsen av Fastigheten trots detta fullföljas, varvid Köparen, mot erläggande av Köpeskillingen, inträder i Säljarens rätt till försäkringsersättning. Det åligger Säljaren att underrätta försäkringsbolaget om att Köparen inträtt i Säljarens rätt till försäkringsersättning. Säljaren ska svara för eventuell självrisk. För det fall erhållen försäkringsersättning inte motsvarar Köparens skada med anledning av försäkringsfallet ska Säljaren ersätta Köparen för mellanskillnaden mellan skadan och erhållen försäkringsersättning.

## 18 OFFENTLIGGÖRANDE

Parterna ska i anslutning till Avtalsdagen komma överens om innehållet i eventuella pressmeddelanden avseende offentliggörande av transaktionen.

## 19 MEDDELANDEN

- 19.1 Alla meddelanden ska ske genom bud, rekommenderat brev eller e-post till Parternas nedan angivna eller senare ändrade adresser,

### Säljaren

NACKA KOMMUN  
Att: Enhetschef Kersti Hedqvist  
Enheten för fastighetsförvaltning  
131 81 Nacka  
E-mail: kersti.hedqvist@nacka.se

### Med kopia till

Foyen Advokatfirma  
Att. Henrik Ståhlberg  
Regeringsgatan 52  
Box 7229  
103 89 Stockholm  
E-mail: henrik.stahlberg@foyen.se

### Köparen

Fastighets AB Josefina  
Att. PG Sabel  
c/o Stena Fastigheter

Box 31157  
400 32 Göteborg,  
E-mail: PG.Sabel@Stena.com

**Med kopia till**

Walthon Advokater  
Att. Advokat Michelle Hessius  
Stureplan 4 A  
114 11 Stockholm  
E-mail: Michelle.Hessius@walthon.se

19.2 Delgivning av Parts ombud ska inte anses utgöra delgivning av Part.

19.3 Meddelandet ska anses ha kommit mottagaren tillhanda:

- (a) om avlämnat med bud: vid avlämnandet,
- (b) om avsänt med rekommenderat brev: två dagar efter avlämnande för postbefordran,
- (c) om avsänt som e-post: vid avsändandet då meddelandet kommit till mottagarens e-postadress under förutsättning att avsändande Part även sänt meddelandet per rekommenderat brev samma dag.

19.4 Ändring av adress ska meddelas motparten på i denna punkt 19 föreskrivet sätt.

## **20 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG**

Eventuella ändringar och/eller tillägg till Avtalet ska, för att vara bindande, avfattas skriftligen och vara undertecknade av behöriga ställföreträdare för båda Parterna.

## **21 FULLSTÄNDIG REGLERING**

Avtalet utgör Parternas fullständiga reglering av alla frågor som Avtalet berör. Alla skriftliga eller muntliga åtaganden och utfästelser som föregått Avtalet ersätts av innehållet i detta Avtal.

## **22 ÖVERLÅTELSE**

Ingen av Parterna ska ha rätt att överlåta Avtalet eller rättighet eller skyldighet hänförlig till Avtalet utan den andre Partens skriftliga medgivande därtill. Detta gäller dock inte (i) vid överlåtelse av Parts rättigheter eller skyldigheter till sådan juridisk person som ingår i samma koncern som den överlåtande Parten eller (ii) vid överlåtelse av Köparens rättigheter eller skyldigheter till en juridisk person som står under direkt eller indirekt kontroll av nuvarande ägare till Köparen (familjen X), dock under förutsättning att den överlåtande Parten solidariskt med den juridiska person till vilken överlåtelsen sker även efter överlåtelsen svarar för samtliga förpliktelser enligt Avtalet.

**23 TVISTER**

Tvister som uppstår i anledning av detta Avtal ska slutligt avgöras i allmän domstol med Nacka tingsrätt som första instans.

---

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

Stockholm den \_\_\_\_\_ 2019

Stockholm den 7 maj 2019

**NACKA KOMMUN**

**FASTIGHETS AB JOSEFINA**

---

Namnförtydligande:

---

Namnförtydligande:

PG Sabel

---

Namnförtydligande:

---

Namnförtydligande: