

Köpekontrakt - kommersiell fastighet

Dnr 62019-0284

Säljare	Stockholms Kommun Stadshuset/redovisningsenheten, 10535 Stockholm E-post: sara.hillman@stockholm.se	212000-0142	1/1-del
Köpare	AB Caldestam V Box 623, 175 27 Järfälla Telefon: 070-468 07 70 E-post: emil.shisha@caldestam.se	559210-0084	1/1-del
Köpeobjekt	Fastigheten STOCKHOLM ALSISKAN 1 med adressen Geijersvägen 35-37, 11244 Stockholmnedan kallad fastigheten		
Överlåtelseförklaring	Säljaren överläter härmed fastigheten till köparen		
Köpeskilling	Överlåtelsen sker mot en överenskommen köpeskilling av		
	TRETTIOTVÅ MILJONER KRONOR		32 000 000 SEK
Tillträdesdag	2019-11-28, eller annat datum enligt överenskommelse		
§1 Betalning av köpeskilling	Köparen betalar köpeskillingen till säljaren på följande sätt:		
	1. Betalar handpenning 2019-09-19 genom insättning på		
	Mäklarens klientmedelskonto Swedbank 8327-9 - 944 787 513-0. Handpenningen ska i enlighet med villkoren i bifogat depositionsavtal omhändertas och förvaltas av mäklaren med anledning av i detta köpekontrakt intaget villkor.		1 600 000 SEK
	2. Betalar kontant på tillträdesdagen		30 400 000 SEK
	Summa:		32 000 000 SEK
§2 Inteckningar och pantbrev	Säljaren garanterar att		
	fastigheten på tillträdesdagen är intecknad till:		351 000 SEK
	fastigheten på tillträdesdagen inte är pantsatt		
§3 Rättigheter och belastningar	Säljaren garanterar att		

fastigheten endast belastas eller har förmån av följande servitut, nyttjanderätter, ledningsrätter, utmätnings- eller kvarstadsanteckningar:

0180k-2003-06179.2 (Ledningsrätt: 1. för ledningshavaren gäller 1.1 ledningshavaren har rätt att underhålla, förnya och för all framtid bibehålla underjordisk vattenledning och underjordisk avlopps-ledning (s.k. kombinerad ledning) med tillbehör inom område betecknat Ir2 på förrättningskartan, aktbilaga ka. 1.2 ledningarna är färdiga. 1.3 ledningshavaren har rätt att beträda de belastade fastigheterna för tillsyn, underhålls- och reparationsarbeten samt ombyggnad och förnyelse av ledningarna med tillbehör. sedan ledningsarbetena avslutats skall ledningshavaren i görligaste mån återställa området i förut befintligt skick. 1.4 för skada som kan vållas fastigheten vid ledningsarbete skall ledningshavaren lämna ersättning. 1.5 ledningshavaren skall vid utövandet av ledningsrätten förfara så att tjänande fastighet ej belastas mer än nödvändigt. vid planerade åtgärder skall ledningshavaren ta kontakt med fastighetsägaren innan arbetet påbörjas och om möjligt träffa överenskommelse om arbetets utförande, hur eventuella skador skall ersättas m.m. vid akuta åtgärder får ledningshavaren genomföra arbete utan föregående kontakt med fastighetsägaren. fastighetsägaren skall - Vatten och avlopp)

0180k-2003-06179.6 (Ledningsrätt: 1. för ledningshavaren gäller 1.1 ledningshavaren har rätt att underhålla, förnya och för all framtid bibehålla underjordisk ledning för gas med tillbehör inom område betecknat Ir6 på förrättningskartan, aktbilaga ka. 1.2 ledningen är färdig. 1.3 ledningshavaren har rätt att beträda den belastade fastigheten för tillsyn, underhålls- och reparationsarbeten samt ombyggnad och förnyelse av ledningen med tillbehör. sedan ledningsarbetena avslutats skall ledningshavaren i görligaste mån återställa området i förut befintligt skick. 1.4 för skada som kan vållas fastigheten vid ledningsarbete skall ledningshavaren lämna ersättning. 1.5 ledningshavaren skall vid utövandet av ledningsrätten förfara så att tjänande fastighet ej belastas mer än nödvändigt. vid planerade åtgärder skall ledningshavaren ta kontakt med fastighetsägaren innan arbetet påbörjas och om möjligt träffa överenskommelse om arbetets utförande, hur eventuella skador skall ersättas m.m. vid akuta åtgärder får ledningshavaren genomföra arbete utan föregående kontakt med fastighetsägaren. fastighetsägaren skall dock så snart det kan ske underrättas om vidtagna åtgärder. - Gas)

fastigheten har del i följande samfälligheter eller gemensamhetsanläggningar:

010433804 (Stockholm Talgoxen Ga:1)

§4 Fastighetens skick

Fastigheten överläts i det skick den är på kontraktsdagen om inte annat överenskommit.

Säljaren har lämnat följande uppgifter om fastigheten: Fastigheten är avsedd att användas för kontorsändamål enligt detaljplan bifogad i försäljnings-PM.

Säljaren ska tillse att fastigheten förvaltas på sedvanligt sätt fram till tillträdesdagen samt förbinder sig att inte utföra åtgärder som kan minska fastighetens värde, uppta nya belastningar avseende fastigheten eller fatta andra viktigare beslut avseende fastigheten utan köparens skriftliga godkännande.

§5 Ansvar för skada

Säljaren ska tillse att Fastigheten är fullvärdesförsäkrad, innefattande 24 månaders hyresbortfall, intill tillträdesdagen. Om fastigheten före tillträdesdagen drabbas av skada ska överlåtelsen ändå 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. Till den del erhållen försäkringsersättning inte täcker skadorna på fastigheten ska säljaren utge ersättning till köparen.



§6 Fördelning av intäkter och kostnader

Intäkter och kostnader (inklusive driftskostnader och övriga kostnader) hänförliga till fastigheten för tiden före tillträdesdagen tillkommer respektive belastar säljaren för medan intäkter och kostnader som uppkommer från och med tillträdesdagen tillkommer respektive belastar köparen.

Parterna ska upprätta en likvidavräkning på tillträdesdagen i vilken fastighetens kostnader och intäkter ska fördelas mellan köparen och säljaren enligt bestämmelserna ovan. Saldot enligt likvidavräkningen ska regleras kontant på tillträdesdagen

Vad avser fastighetsskatt är parterna införstådda med att betalningsskyldigheten belastar den av dem som är ägare av fastigheten den 1 januari respektive år. Parterna är överens om att avräkning och fördelning av fastighetsavgiften/fastighetsskatten ska ske parterna emellan på tillträdesdagen på sätt som angivits ovan.

§7 Äganderättens övergång

Tillträde ska ske kl. 10.00 på tillträdesdagen på Kommersiella fastigheters kontor, Wallingatan 33 i Stockholm, varvid parterna ska vidta följande åtgärder:

1. Köparen betalar köpeskillingen, med justering för saldot enligt likvidavräkningen, genom insättning på av säljaren anvisat konto.
2. Säljaren kvitterar mottagandet av köpeskillingen på bevittnat köpebrev och överlämnar köpebrevet till köparen tillsammans med övriga handlingar som behövs för att köparen ska få lagfart.
3. Säljaren tillser att samtliga pantbrev som belastar fastigheten överlämnas till köparen.

När parterna har vidtagit de åtgärder som anges i 1-3 ovan har köparen tillträtt fastigheten och risken för fastigheten har övergått på köparen. Den fulla äganderätten till fastigheten har därmed övergått till köparen. Om någon av de åtgärder som anges i 1-3 ovan inte vidtas på tillträdesdagen får den part, i vars intresse villkoret uppställts, häva köpet och kräva skadestånd såvida det inte är uppenbart att underlåtenheten saknar betydelse för parten. Om köparen häver köpet enligt denna punkt ska säljaren omedelbart återbetala köpeskillingen och eventuell upplupen ränta till det konto som köparen anvisar, samt instruera mäklaren att återbetala hela handpenningen, utan att det påverkar köparens rätt till skadestånd.

På tillträdesdagen, omedelbart efter tillträdet, ska säljaren till köparen överlämna de nycklar säljaren har samt de handlingar som hör till fastigheten och som säljaren innehar

§8 Myndighets beslut, rådighetsinskränkning, anslutningsavgifter

Om inget annat anges i detta kontrakt med bilagor garanterar säljaren, att på fastigheten belöpande

- gatukostnadsersättning
 - el-anslutningsavgifter
 - VA-anslutningsavgifter
 - anslutningsavgifter för fjärrvärme och gas
- erlagts, om sådan ersättningsskyldighet inträtt.

Säljaren garanterar även att annat åläggande från miljö- och hälsoskyddsmyndighet eller annan myndighet inte föreligger än vad som angivits i detta kontrakt.

§9 Lagfarts- och lånekostnader

Köparen ska betala alla lagfarts- och in-teckningskostnader i anledning av köpet.

- §10 Kontraktsbrott** Skulle någon part inte fullgöra sina skyldigheter enligt detta kontrakt, har motparten rätt till skälig ersättning. Är kontraktsbrottet av väsentlig betydelse för part har denne dessutom rätt att häva köpet. Omedelbar hävningsrätt föreligger inte om köparen är privatperson och kan hänvisa till sådana extraordinära omständigheter som inte skulle ha kunnat undvikas även om alla rimliga åtgärder hade vidtagits.
- Vid köparens kontraktsbrott, som leder till hävning av köpet, ska ersättning i första hand regleras ur betald handpenning. Överstiger säljarens skada handpenningen ska köparen snarast betala mellanskillnaden. Är säljarens skada mindre än handpenningen ska säljaren snarast återbetala mellanskillnaden till köparen. Vid köparens kontraktsbrott ska ersättningen till säljaren även innefatta säljarens kostnad för mäklarprovision i samband med försäljningen av fastigheten.
- §11 Momsregistrering** Säljaren är inte skattskyldig för moms för lokaluthyrning.
- §12 Säljarens skyldighet** Från och med tillträdesdagen överlåter säljaren på köparen sina rättigheter och skyldigheter förenade med innehavet av fastigheten.
- §13 Köparens skyldighet** Från och med tillträdesdagen övertar köparen säljarens rättigheter och skyldigheter enligt alla för fastighetens behöriga skötsel träffade avtal, vilka köparen tagit del av, såsom rörande renhållning, leverans av vatten och el, allt i den mån dessa avtal inte kan sägas upp att upphöra på tillträdesdagen.
- §14 Garantier** Om inte annat anges gäller de av säljaren lämnade garantierna i detta köpekontrakt på tillträdesdagen föreliggande förhållanden och på kontraktsdagen gällande rätt.
- Utöver vad som i övrigt anges i detta köpekontrakt garanterar säljaren följande:
- i) Säljaren är ensam civilrättslig och lagfaren ägare till Fastigheten.
 - ii) Säljaren äger alla föremål på Fastighetens mark och i byggnad på Fastigheten, som enligt jordabalken kan vara fastighets-, byggnads- eller industritillbehör.
 - iii) Den finns ingen person som kan göra anspråk på anställnings- och/eller företrädesrätt till återanställning gentemot Köparen med anledning av Köparens förvärv av Fastigheten.
 - iv) Samtliga hyresavtal som belastar Fastigheten framgår av bilaga 14.v och är gällande i deras helhet och enligt ordalydelsen och samtliga åtaganden, utfästelser och överenskommelser som gjorts gentemot hyresgästerna framgår av hyresavtalens ordalydelse.
 - v) Ingen hyresgäst är berättigad till hyresreduktion eller återbetalning av erlagd hyra eller hyrestillägg.
 - vi) Fastigheten kommer på tillträdesdagen inte att belastas av andra avtal än de drift- och serviceavtal som framgår av bilaga 14.vi och hyresavtalen.
 - vii) Fastigheten är fullvärdesförsäkrad till och med tillträdesdagen.
 - viii) Per kontraktsdagen har inga krav, förelägganden eller anspråk framställts från någon myndighet eller annan avseende fastigheten och såvitt säljaren känner till är inga sådana krav, förelägganden eller anspråk att förvänta på grund av omständighet hänförlig till tiden före kontraktsdagen.
 - ix) Såvitt Säljaren känner till är Fastigheten inte förorenad i sådan utsträckning att det kan



medföra skyldigheter för köparen att genomföra utredning, efterbehandling eller annan liknande åtgärd, givet att fastigheten används i enlighet med bygg-, mark- och rivningslov och planer. Med "såvitt Säljaren känner till" menas faktisk kännedom om omständighet hos Säljarens företrädare, förvaltare eller annan för Fastigheten ansvarig person i Säljarens organisation.

x) Den information som lämnats till köparen är i alla väsentliga avseenden korrekt. Säljaren har inte undanhållit information för köparen som kan antas vara av betydelse för köparen vid köparens beslut att förvärva fastigheten enligt villkoren i detta avtal. Samtlig information som lämnats till köparen framgår av det datarumsmaterial som framgår av bilaga 14.xiii.

§15 Friskrivning

Köparen har beretts möjlighet att undersöka fastigheten. Köparen godtar fastighetens skick och med undantag från vad som uttryckligen garanteras i detta köpekontrakt avstår härmed med bindande verkan från alla anspråk mot säljaren på grund av fel eller brister i fastigheten.

§16 Garantibrott

Om köparen på grund av avvikelser från garanti lider skada, ska köparen ha rätt till ersättning genom nedsättning av Köpeskillingen eller skadestånd med ett belopp motsvarande den skada, inklusive hyresbortfall, som Köparen förorsakats på grund av garantibrottet.

§17 Dp 2003-16067-54

Köparen är medveten om att ett område om cirka 80 kvm av fastigheten Alsiskan 1 enligt förslag till detaljplan Dp 2003-16067-54 ska utgöra gång- och cykelväg. Området ska överföras till Stockholms kommuns fastighet Kristineberg 1:4 genom fastighetsreglering. Ingen ersättning ska utgå för det överförda området. Köparen förbinder sig att träffa överenskommelse om fastighetsreglering i huvudsaklig överensstämmelse med bilagda Ansökan lantmäteriförrättning

§18 Exploateringsnämnden

Detta avtal är till alla delar förfallet utan annan ersättningsrätt för någondera part, än återbetalning av erlagd del av köpeskillingen jämte ränta, om inte:

Exploateringsnämnden i Stockholms kommun godkänner detta avtal senast den 17 oktober 2019, genom beslut som senare vinner laga kraft.

§19 Skriftliga meddelanden

Skriftliga meddelanden med anledning av detta kontrakt ska ske genom e-post till den adress som angetts för motparten på kontraktets första sida samt med kännedomskopia till ansvarig mäklare.

Meddelande ska anses ha kommit mottagaren tillhanda:

a) om avsänt med e-post: vid avsändande;

Utväxling av kontraktet

Detta kontrakt är upprättat i tre likalydande exemplar, varav vilka säljare och köpare tagit var sitt och det tredje exemplaret utgör fastighetsmäklarens arkivexemplar.



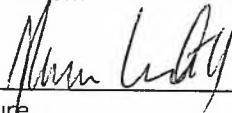
Säljarens underskrift

För Stockholms Kommun

2019-09-17

Ort och datum

Signature



Daniel Roos

Johan Castwall

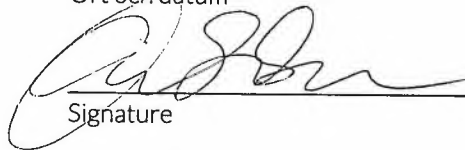
Köparens underskrift

För AB Caldestam V

Järfälla 2019.09-19

Ort och datum

Signature



Bilagor

1. Fastighetsutdrag
2. Försäljnings-PM
- 3 Hyreskontrakt Silvia Johansson
 - 3.1 Uppsägning
 - 3.2 Uppsägningsbekräftelse
4. Hyreskontrakt Telia
5. Ansökan lantmäteriförrättning
6. Avtal om försörjning med hetvatten
7. Datarum, USB Minne