

ÖVERLÅTELSEAVTAL

mellan

VÄRMDÖ KOMMUN

och

RIKSHEM ÖSBY AB

avseende

DEL AV FASTIGHETEN VÄRMDÖ ÖSBY 1:65

daterat

DATUM 2016

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	BAKGRUND.....	4
2	DEFINITIONER.....	4
3	ÖVERLÅTELSE.....	5
4	KÖPESKILLING.....	5
5	ERLÄGGANDE AV KÖPESKILLINGEN	6
6	VILLKOR FÖR AVTALETS FULLBORDAN OCH BESTÅND	6
7	TILLTRÄDESDAG	6
8	KÖPEBREV M.M.	6
9	ÅTGÄRDER PÅ TILLTRÄDESDAGEN	6
10	INTÄKTER OCH KOSTNADER	7
11	FÖRRÄTTNINGEN	8
12	STÄMPELSKATT M.M.....	8
13	MERVÄRDESSKATT	8
14	SÄLJARENS GARANTIER	9
15	GARANTIBRIST	10
16	FRISKRIVNING	12
17	[HYRESAVTAL	13
18	[SERVICEAVTAL].....	FEL! BOKMÄRKET ÄR INTE DEFINIERAT.
19	FARAN FÖR FASTIGHETEN	13
20	FÖRVALTNING MELLAN AVTALS- OCH TILLTRÄDESDAGEN	13
21	SEKRETESS	14
22	MEDDELANDEN	14
23	ÄNDRINGAR	15
24	FULLSTÄNDIG REGLERING OCH TILLÄGG	15
25	BESTÄMMELSES OGILTIGHET	15
26	TVISTER.....	15

BILAGOR

BILAGA 1.3	KARTA UTVISANDE FASTIGHETEN
[BILAGA 9.1.2	NYTT HYRESAVTAL MELLAN KÖPAREN OCH SÄLJAREN]
BILAGA 9.2.1	KÖPEBREVET
BILAGA 14.1.4	UTDRAG UR FASTIGHETSREGISTRET
BILAGA 14.1.16	PRELIMINÄR JÄMKNINGSHANDLING
BILAGA 14.1.18	INFORMATION SOM TILLHANDAHÅLLITS KÖPAREN

Detta överlåtelseavtal ("**Avtalet**") har ingåtts mellan

- (1) **Värmdö kommun**, org. nr. 212000-0035, 134 81 Gustavsberg, ("**Säljaren**"), och
- (2) **Rikshem Ösby AB**, org.nr 559021-1180, c/o Rikshem AB (publ), Vasagatan 52, 111 20 Stockholm ("**Köparen**").

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

1 **BAKGRUND**

- 1.1 Säljaren har beslutat att avyttra tillgångar i form av verksamhetslokaler. Som ett led i detta har ett försäljningsuppdrag initierats gällande sju stycken fastigheter som Säljaren är lagfaren ägare till.
- 1.2 Köparen är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar fastigheter.
- 1.3 Mellan Parterna har förts diskussioner och förhandlingar om Parternas gemensamma intresse av att Köparen ska förvärva den del av fastigheten Värmdö Ösby 1:65 som markerats i **Bilaga 1.3 ("Fastigheten")** från Säljaren.
- 1.4 Säljarens undertecknande av Avtalet föregicks av ett justerat beslut från kommunfullmäktige i Värmdö kommun att överlåta Fastigheten.

2 **DEFINITIONER**

I detta Avtal används följande definitioner.

"Avtalet"

ska ha den betydelse som framgår av ingressen ovan och samtliga bilagor därtill,

"Avtalsdagen"

ska betyda den dag då Avtalet undertecknats av Köparen,

"Bankdag"

ska betyda annan dag än lördag och söndag, då banker i Sverige normalt har öppet,

"Detaljplaneändringen"

ska avse antagande av ny detaljplan för Fastigheten för parkeringsändamål,

"Fastigheten"

ska betyda del av Värmdö Ösby 1:65 enligt Bilaga 1.3,

"Förrättningen"

ska avse den lantmäteriförrättning genom vilken Fastigheten avstyckas från Värmdö Ösby 1:65,

”Garantier”

ska betyda de garantier som anges i punkt 14.1,

[”Hyresavtalet”

ska betyda det hyresavtal som enligt punkt 9.1.2 ska tecknas mellan Parterna på Tillträdesdagen,]

”Instituet”

ska betyda Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut,

”Köparen”

ska ha den betydelse som framgår av punkt (2),

”Köpeskillingen”

ska ha den betydelse som framgår av punkt 4,

”Part”

ska betyda Säljaren eller Köparen var för sig,

”Parterna”

ska betyda Säljaren och Köparen gemensamt,

”Preliminära Likvidavräkningen”

ska ha den betydelse som framgår av punkt 10.3,

”Skada”

avser direkta skador, kostnader eller förluster inklusive hyresbortfall orsakade på grund av brott mott detta Avtal,

”Säljaren”

ska ha den betydelse som framgår av punkt (1),

”Tillträdesdagen”

ska ha den betydelse som framgår av punkt 7.

3 ÖVERLÅTELSE

Säljaren överlåter och försäljer härmed Fastigheten till Köparen. Det noteras med hänvisning till 4 kap. 7 § jordabalken att avstyckning ska sökas genom Förrättningen.

4 KÖPESKILLING

Köpeskillingen för Fastigheten uppgår till [xx] kronor (**”Köpeskillingen”**).

5 ERLÄGGANDE AV KÖPESKILLINGEN

- 5.1 Köparen ska på Tillträdesdagen till Säljaren erlægga Köpeskillingen kontant.
- 5.2 Köpeskillingen ska betalas och vara tillgänglig för Säljaren på Tillträdesdagen genom insättning till ett av Säljaren anvisat bankkonto i Swedbank, clearingnummer 8327-9, kontonummer 993 136 755-2.

6 VILLKOR FÖR AVTALETS FULLBORDAN OCH BESTÅND

- 6.1 Detta avtal är villkorat av (i) att Detaljplaneändringen vinner laga kraft och (ii) att Förrättningen i huvudsak i enlighet med Bilaga 1.3 vinner laga kraft.
- 6.2 För den händelse ovanstående villkor inte uppfylls senast den [datum] är detta Avtal automatiskt förfallet och utan verkan. Om Avtalet blir utan verkan, ska eventuella fullgjorda prestationer återgå och Parterna ska inte ha några ytterligare anspråk på varandra av vad slag det vara må.

7 TILLTRÄDESDAG

Köparen ska tillträda Fastigheten den dag som infaller tio (10) Bankdagar efter det att villkoren i punkten 6.1 uppfyllts ("Tillträdesdagen") under förutsättning att hela Köpeskillingen i punkt 4 erlagts.

8 KÖPEBREV M.M.

Sedan Köpeskillingen erlagts i sin helhet ska Säljaren utfärda köpebrev och till Köparen överlämna övriga för lagfarts vinnande erforderliga handlingar.

9 ÅTGÄRDER PÅ TILLTRÄDESDAGEN

- 9.1 Köparen ska på Tillträdesdagen vid tillträdet:
- 9.1.1 betala Köpeskillingen, justerad med beloppet enligt den Preliminära Likvidavräkningen, till Säljaren, samt
- 9.1.2 [underteckna Hyresavtalet med Säljaren, **Bilaga 9.1.2.**]
- 9.2 Säljaren ska på Tillträdesdagen vid tillträdet:
- 9.2.1 bekräfta mottagandet av Köpeskillingen genom utfärdande av två köpebrev i original att undertecknas av Parterna, **Bilaga 9.2.1,**
- 9.2.2 [underteckna Hyresavtalet med Köparen, Bilaga 9.1.2.]

- 9.2.3 till Köparen, på sätt Parterna särskilt överenskommer, tillhandahålla [borgensförbindelser och bankgarantier utfärdade enligt Hyresavtalet], ritningar, kartor och alla övriga handlingar avseende Fastigheten som Säljaren har i sin besittning och kan vara av betydelse för Köparen,
- 9.2.4 till Köparen överlämna jämkningshandling enligt punkt 13.3,
- 9.3 Genomförandet av åtgärderna under punkterna 9.1 - 9.2 ska anses ske simultant på så sätt att ingen av Parterna är bunden av någon åtgärd innan dess samtliga åtgärder i nämnda punkter genomförts.
- 9.4 Om betalningen av Köpeskillingen, av anledning som är hänförlig till Köparen, inte i sin helhet sker på Tillträdesdagen har Säljaren rätt att efter eget val:
- 9.4.1 häva detta Avtal och kräva skadestånd från Köparen för den Skada som Säljaren drabbas av, eller
- 9.4.2 begära betalning och innehålla leverans av köpebrevet intill dess full betalning erhållits, i vilket fall den obetalda delen av Köpeskillingen ska löpa med en årlig ränta till en räntesats motsvarande den av Sveriges Riksbank fastställda referensräntan plus åtta procentenheter från och med Tillträdesdagen till den dag då full betalning sker.
- 9.5 Fullbordas inte överlåtelsen av Fastigheten enligt detta Avtal till följd av Säljarens bristande uppfyllelse av åtgärden som anges i punkt 9.2.1 och detta inte beror på att Köparen inte har fullgjort betalningen av Köpeskillingen, får Köparen, om denne inte kräver att tillträde ska ske, häva detta Avtal och kräva ersättning för den Skada som Köparen drabbas av. Om Köparen istället kräver fullgörelse av Avtalet ska detta dock inte innebära att Köparen av sagt sig möjligheten att göra andra påföljder gällande enligt detta Avtal eller lag.

10 INTÄKTER OCH KOSTNADER

- 10.1 Avkastning, hyror och andra intäkter av Fastigheten, som belöper på tiden före Tillträdesdagen, tillkommer Säljaren och för tiden därefter Köparen.
- 10.2 Skatter, allmänna avgifter, räntor och andra kostnader för arbeten, [Serviceavtal], abonnemang m.m. som hänför sig till Fastigheten eller innehavet av dessa och som belöper sig på tiden före Tillträdesdagen ska bäras av Säljaren och för tiden därefter av Köparen.
- 10.3 En likvidavräkning ska upprättas per Tillträdesdagen (den "**Preliminära Likvidavräkningen**"). I den ska Fastighetens kostnader och intäkter fördelas mellan Köparen och Säljaren. Saldot enligt den Preliminära Likvidavräkningen ska betalas på Tillträdesdagen enligt punkt 9.1.1 ovan. 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 nittio (90) kalenderdagar efter Tillträdesdagen,

upprätta en kompletterande avräkning, varefter berättigad Part kontant ska erhålla aktuellt saldo från motparten inom 10 dagar efter anfordran.

11 FÖRRÄTTNINGEN

- 11.1 [Säljaren har genom Förrättningen ansökt om avstyckning av Fastigheten till en egen registerfastighet.] Säljaren ska ensam svara för kostnaderna för Förrättningen samt eventuella separationsåtgärder avseende Fastighetens försörjning av nyttigheter eller tjänster.
- 11.2 Säljaren ska i samråd med Köparen aktivt driva Förrättningen samt löpande hålla Köparen informerad om Förrättningen. Parterna ska lojalt samarbeta för att få till stånd en avstyckning av Fastigheten i enlighet med ansökan.
- 11.3 I det fall Förrättningen inte kan ske enligt ansökan ska Parterna i samråd med Lantmäteriet vidta de mindre ändringar som kan erfordras för ett genomförande av Förrättningen. Parterna förbinder sig därvid att utan ersättningsanspråk godta de mindre justeringar av gränserna som kan komma att påfordras av Lantmäteriet.
- 11.4 Säljaren förbinder sig att omedelbart efter Lantmäteriets beslut godkänna detta för att det ska vinna laga kraft så snart som möjligt under förutsättning att Lantmäteriet har beslutat att bilda Fastigheten i huvudsaklig överensstämmelse med ansökan.

12 STÄMPELSKATT M.M.

- 12.1 Köparen ska snarast möjligt ansöka om lagfart för Fastigheten.
- 12.2 Köparen ska svara för samtliga kostnader och åtgärder för stämpelskatt och expeditiionsavgifter för erhållande av lagfart för Fastigheten samt för kostnader för uttagande av eventuella pantbrev i Fastigheten. Säljaren ska, om Köparen begär det, medverka vid ansökan om inteckning för uttag av nya pantbrev i Fastigheten och vid upplåtelse av panträtt i Fastigheten.

13 MERVÄRDESSKATT

- 13.1 För det fall att fastigheten omfattas helt eller delvis av frivillig skattskyldighet för mervärdesskatt, ska köparen vid Tillträdet överta skattskyldigheten enligt 9 kap 5 § mervärdesskattelagen (1994:200).
- 13.2 Om Säljaren eller annan tidigare ägare företagit sådan ny-, till- och ombyggnad som omfattas av rätt eller skyldighet till jämkning av avdrag för ingående mervärdesskatt enligt 8 a kap. mervärdesskattelagen (1994:200), övertar Köparen på Tillträdesdagen dessa rättigheter och skyldigheter från Säljaren.

- 13.3 Säljaren ska på Tillträdesdagen till Köparen överlämna jämningshandling enligt 8 a kap 15-17 §§ mervärdesskattelagen (1994:200) av vilka ska framgå all sådan ingående mervärdesskatt som har betydelse för den rättighet och skyldighet att jämka avdrag som Köparen övertagit enligt denna punkt. Om Säljaren efter utfärdandet av denna handling fått förändrad ingående skatt eller avdrag för denna, ska Säljaren utfärda en kompletterande handling avseende denna ändring.
- 13.4 Säljaren ska genom justering svara för återföring av ersättning för ingående mervärdesskatt inom ramen för lag (2005:807) om ersättning för viss mervärdesskatt för kommuner, landsting, kommunalförbund och samordningsförbund. För det fall Köparen, såsom särskild skattskyldig för mervärdesskatt, kan få tillbaka moms som Säljaren har justerat från Skatteverket genom jämkning så ska denna ersättning tillföras Säljaren.

14 SÄLJARENS GARANTIER

- 14.1 Säljaren garanterar per Tillträdesdagen om ingen annan tidpunkt framgår av de enskilda garantierna:
- 14.1.1 att Säljaren är lagfaren ägare till Värmdö Ösby 1:65 inklusive Fastigheten;
- 14.1.2 att på Fastigheten belöpande offentliga avgifter och anslutningsavgifter som förfallit per Tillträdesdagen till fullo erlagts samt att inga sådana liknande kostnader kommer att uppkomma och/eller belasta Köparen för åtgärd hänförlig till tiden före Tillträdesdagen;
- 14.1.3 att det inte finns några hyres- eller andra nyttjanderättsavtal avseende Fastigheten [utöver Hyresavtalet som ska tecknas mellan Parterna på Tillträdesdagen Bilaga 9.1.2 ("Hyresavtalet")];
- 14.1.4 att Fastigheten belastas av inteckningar, servitut, inskrivningar och nyttjanderätter enligt vad som framgår av **Bilaga 14.1.3**;
- 14.1.5 att det för Fastighetens skötsel och vård på Tillträdesdagen inte finns några serviceavtal, vilka Parterna ska verka för att Köparen övertar,
- 14.1.6 att alla installationer på Fastigheten som till sin natur kan vara fastighets- eller byggnadstillbehör enligt 2 kap 1–3 §§ jordabalken och som är av väsentlig betydelse för Fastighetens allmänna funktion, utgör tillbehör till Fastigheten,
- 14.1.7 att samtliga anläggningskostnader för gemensamhetsanläggningar till vilka Fastigheten hör har till fullo betalats och är till fullo utförda på Tillträdesdagen;
- 14.1.8 att inga krav oavsett slag kommer att riktas mot Köparen [från Säljaren eller] tidigare hyresgäster på grund av brister i Fastigheten som föreligger på Tillträdesdagen eller omständigheter i övrigt hänförliga till tiden före Tillträdesdagen;

- 14.1.9 [att Säljaren inte har rätt att säga upp Hyresavtalet i förtid på grund av omständigheter hänförliga till tiden före Tillträdesdagen;]
- 14.1.10 att Fastigheten används och bebyggelse på Fastigheten har skett i enlighet med bygglov, tillämpliga planer och andra myndighetsbeslut om inte annat framgår av Avtalet;
- 14.1.11 att med undantag för vad som anges i punkt 11 (*Förrättningen*), lantmäteriförrättning inte pågår samt att ansökan om fastighetsbildning, fastighetsreglering eller in-teckningsåtgärd inte ingivits eller medgivits avseende Fastigheten;
- 14.1.12 att inga entreprenader eller andra arbeten beställts av Säljaren per Avtalsdagen eller är pågående inom Fastigheten;
- 14.1.13 att ingen personal får rätt till anställning hos Köparen som en konsekvens av denna överlåtelse;
- 14.1.14 att det inte finns och inte heller, enligt Säljarens kännedom, förväntas förelägganden eller motsvarande från domstol eller myndighet beträffande Fastigheten eller beträffande den verksamhet som bedrivs på Fastigheten;
- 14.1.15 att alla åtgärder som åläggs fastighetsägare enligt lag (2003:778) om skydd mot olyckor är vidtagna på Fastigheten,
- 14.1.16 att information om mervärdesskatt hänförlig till investeringar på Fastigheten per Avtalsdagen är korrekt, fullständig och aktuell i den handling, **Bilaga 14.1.16**, som motsvarar en sådan jämkningshandling som avses i 8 kap 15-17 §§ mervärdesskattelagen (1994:200),
- 14.1.17 att Säljaren per Avtalsdagen inte är part i någon domstolstvist, skiljetvist, administrativt eller annat förfarande rörande Fastigheten och att det inte finns skäl att anta att sådant förfarande ska uppkomma, och
- 14.1.18 att den information som tillhandahållits Köparen inför tecknandet av detta Avtal, **Bilaga 14.1.18**, i allt väsentligt är fullständig och korrekt samt att Säljaren inte undanhållit någon uppgift eller upplysning avseende omständighet som är av väsentlig betydelse för en köpare vid dennes bedömning av Fastigheten och dess värde.

15 **GARANTIBRIST**

- 15.1 Köparen kan endast framställa anspråk i anledning av avvikelser från de uttryckliga garantier som anges i punkt 14.1. Den enda påföljd som kan göras gällande i anledning av samtliga garantibrott ska vara reduktion av Köpeskillingen och/eller skadestånd

motsvarande garantibristen krona för krona, varvid hänsyn ska tas till faktisk positiv skatteeffekt som Köparen tillgodoräknar sig.

- 15.2 Krav på ersättning för Skada ska framställas till Säljaren skriftligen tillsammans med grunden därför inom 60 Bankdagar från den dag Köparen uppmärksammade avvikelsen och under inga omständigheter senare än tolv (12) månader från Tillträdesdagen, dock att krav i anledning av avvikelse avseende skatt får framställas inom tre (3) månader från det att Köparen erhöll slutligt beslut i frågan som inte kan överklagas.
- 15.3 Köparen ska inte ha rätt till ersättning för Skada annat än om det totala beloppet av all Skada överstiger [**] tusen (**) kronor, varvid ersättning för hela Skadan ska utgå. Denna begränsning ska inte gälla för krav för Skada till följd av brott mot garantin i punkt 14.1.1 (Ägande av Fastigheten), 14.1.3 (belastningar i Fastigheten) och 14.1.13 (anställda).
- 15.4 Säljaren ska endast hållas ansvarig för enskilda anspråk för Skada vilka överstiger [**] (**) kronor. Garantiavvikelser av samma art eller som hänför sig till samma omständighet, s.k. serieskada, ska anses utgöra endast en garantiavvikelse och Skada. Tröskelbegränsningen ska inte gälla för krav för Skada till följd av brott mot garantin i punkt 14.1.1 (Ägande av Fastigheten), 14.1.3 (belastningar i Fastigheten) och 14.1.13 (anställda).
- 15.5 Säljarens sammanlagda ansvar enligt detta Avtal ska inte i något fall överstiga femtio (50) procent av Köpeskillingen. Denna begränsning ska dock inte gälla i förhållande till punkt 14.1.1 (Ägande av Fastigheten).
- 15.6 För det fall ersättningskrav för Skada framställs av Köparen, är Säljaren berättigad att på egen bekostnad avhjälpa påstådd Skada eller icke-fullgörelse, om den är av sådan karaktär att den går att avhjälpa, förutsatt att (i) fullständigt åtgärdande skett inom sextio (60) Bankdagar från det att Köparen reklamerat[, och (ii) att Säljaren ansvarar för krav baserat på förhyrningen enligt Hyresavtalet till följd av avhjälpandet].
- 15.7 Köparen har inte rätt att framställa ersättningskrav på Säljaren:
- 15.7.1 om och i den utsträckning Skadan uppkommit till följd av lagstiftning som inte är i kraft på Tillträdesdagen, eller som får retroaktiv verkan efter Tillträdesdagen, eller som sker till följd av en ökning av en skattesats som gäller på Tillträdesdagen eller på grund av ändring av domstolars eller Skatteverkets praxis, eller
- 15.7.2 om Köparen eller Köparens rådgivare före detta Avtals undertecknande hade vetskap om de händelser, omständigheter eller förhållanden som utgör grunden för ett sådant krav.
- 15.8 För det fall Säljaren erlägger betalning till Köparen som ersättning för Skada och Köparen: (i) har rätt att erhålla ersättning från tredje man på grund av Skadan, eller (ii) erhåller från tredje man ett belopp motsvarande det på vilket kravet är baserat, ska Köparen omedelbart och utan begäran från Säljaren betala erhållet belopp till Säljaren eller överlåta rätten till

betalning till Säljaren. Köparen är dock inte skyldig att betala/överlåta ett belopp överstigande beloppet som Säljaren erlade till Köparen som ersättning för Skadan.

- 15.9 Om Köparen blir medveten om ett krav från tredje man för vilket Säljaren kan bli ansvarig för Skada, ska Köparen, för att få bibehålla rätten att framställa anspråk mot Säljaren, ombesörja att:
- 15.9.1 Säljaren utan dröjsmål, dock senast inom sextio (60) Bankdagar från den dag Köparen fick information om anspråket från tredje man, skriftligen informeras om kravet,
 - 15.9.2 inget medgivande om betalningsskyldighet görs gentemot tredje man och att inget förlikningsavtal eller liknande överenskommelse träffas med någon tredje man utan att Säljaren eller den Säljaren satt i sitt ställe eller överlåtits sina rättigheter till enligt Avtalet först har gett sitt skriftliga medgivande, sådant medgivande ska inte utan rimliga skäl fördröjas eller nekas,
 - 15.9.3 Säljarens skäliga intresse beaktas när åtgärder vidtas med anledning av sådant anspråk,
 - 15.9.4 Säljaren eller Säljarens rådgivare ges tillgång till Fastighetens lokal samt dokumentation i den utsträckning som är skälig, och att Säljaren eller Säljarens rådgivare ges tillåtelse att ta kopior av relevanta dokument, allt för att ge Säljaren eller Säljarens rådgivare möjlighet att undersöka grunderna för tredjemanskravet, och
 - 15.9.5 Säljaren eller Säljarens rådgivare, om Säljaren så begär, ges möjlighet att, på egen bekostnad, kontrollera förhandling, tvist eller process med tredje man och att Säljaren eller Säljarens rådgivare ges alla fullmakter och all den assistans som dessa skäligen kan begära för att handha försvaret gentemot tredje man och kontrollera tvist eller process i anledning av sådant krav, varvid Säljaren, om Säljaren väljer att handha, eller låta sina rådgivare handha, försvaret, utan beloppsbegränsning ska hålla Köparen skadeslös från kravet och därtill hänförliga kostnader.
 - 15.9.6 Underlåter Köparen att agera i enlighet med vad som angivits i punkt 15.9.1 ska Köparen alltjämt äga rätt att framställa anspråk mot Säljaren för brist i garanti dock ska i sådant fall nedsättning av Köpeskillingen reduceras med ett belopp motsvarande den eventuella kostnad som Köparens underlåtenhet förorsakat.

16 FRISKRIVNING

- 16.1 Säljarens ansvar avseende Fastigheten samt andra skyldigheter enligt detta Avtal ska uteslutande regleras av detta Avtal, varmed ingen påföljd som följer av jordabalken eller annat avtal eller annan lag, förordning eller rättsprincip, inklusive (men ej begränsat till) rätten att häva detta Avtal, ska vara tillgänglig för Köparen.

- 16.2 Köparen har med hjälp av de rådgivare Köparen funnit lämpligt att anlita undersökt Fastigheten. Fastigheten överläts i befintligt skick och, med undantag för vad som uttryckligen garanterats i punkt 14.1 i detta Avtal, 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.

17 [HYRESAVTAL

Parterna ska på Tillträdesdagen ingå nytt hyresavtal på [**] år med varandra i enlighet med **Bilaga 9.1.2.**]

18 FARAN FÖR FASTIGHETEN

- 18.1 Fastigheten är och kommer fram till och med Tillträdesdagen att vara försäkrad genom fullvärdesförsäkring. Denna försäkring upphör på Tillträdesdagen, varmed risken för Fastigheten övergår på Köparen.
- 18.2 Säljaren står faran för att Fastigheten av våda skadas eller försämras före den ovan avtalade Tillträdesdagen. Faran ligger på Köparen från nämnda tidpunkt även om Fastigheten inte tillträtts på grund av Köparens dröjsmål.
- 18.3 Skulle Fastigheten före Tillträdesdagen drabbas av ersättningsgill skada som inte är väsentlig, ska detta avtal ändå fullföljas, varvid Köparen mot erläggande av Köpeskillingen inträder i Säljarens rättigheter och skyldigheter enligt försäkringsavtal och Säljaren tillkommande skadeersättning tillfalla Köparen, som själv svarar för återställandet. Säljaren ska ersätta Köparen för eventuell kostnad för självrisk när sådan självrisk har fastställts slutligt.
- 18.4 Är skadan väsentlig har Köparen rätt att häva köpet av Fastigheten. Skadan ska anses väsentlig om kostnaden för att avhjälpa skadan beräknas överstiga femtio (50) procent av Köpeskillingen.

19 FÖRVALTNING MELLAN AVTALS- OCH TILLTRÄDESDAGEN

Säljaren ska förvalta Fastigheten på sedvanligt sätt fram till Tillträdesdagen, såvida inte annat överenskommes skriftligt. Säljarens förvaltning av Fastigheten ska inte innefatta investeringar, planerat underhåll eller utbyte av installationer utan Köparens skriftliga godkännande. Säljaren förbinder sig att inte säga upp eller träffa nya hyresavtal, service- och driftsavtal eller nyttjanderättsavtal eller fatta andra viktiga beslut rörande Fastigheten utan Köparens skriftliga godkännande.

20 SEKRETESS

- 20.1 Parterna får inte lämna uppgift om detta Avtal, de transaktioner som Avtalet reglerar och därtill hörande information eller konfidentiell information tillhörande motstående Part. Sekretessen enligt denna punkt gäller dock inte i förhållande till, (i) styrelseledamöter och anställda hos Parterna eller hos deras respektive koncernbolag som sannolikt kommer att beröras av transaktionerna som regleras i detta Avtal och som behöver ta del av den konfidentiella informationen (eller del av den) för att kunna genomföra transaktionerna, samt (ii) Parternas respektive rådgivare som anlitas för att lämna råd i anledning av detta Avtal. Sekretessen omfattar inte heller sådan uppgift som, (a) Part behöver lämna för att säkerställa sina rättigheter gentemot andra Parten i samband med en tvist, (b) Part kan vara skyldig att lämna enligt lag, föreskrift, domstolsbeslut eller avtal med börs eller annan marknadsplats vid vilken Parten (eller Partens direkta eller indirekta moderbolag) är noterad, eller liknande, eller (c) om informationen är offentliggjord utan Parts inblandning (inklusive Parts brott mot detta Avtal).
- 20.2 Parterna åtar sig att tillse att sekretessåtagandet enligt denna punkt 20 ska gälla på samma sätt för ombud, rådgivare eller annan som av Part får del av konfidentiell information i enlighet med punkt 20.1 ovan.
- 20.3 Parterna ska i anslutning till Avtalets undertecknande komma överens om innehållet i eventuella pressmeddelanden i samband med affärens offentliggörande första gången.

21 MEDDELANDEN

- 21.1 Alla meddelanden ska ske genom bud, rekommenderat brev, telefax eller elektroniskt meddelande till Parternas nedan angivna eller senare ändrade adresser,

Till Säljaren:

Värmdö kommun
med adress som i ingressen
E-post:
stellan.folkesson@varmdo.se

Till Köparen:

Rikshem Ösby AB
Att: Verkställande direktören och
chefsjuristen
med adress som i ingressen
E-post: jan-erik.hojvall@rikshem.se
och carl.conradi@rikshem.se

- 21.2 Meddelandet ska anses ha kommit mottagaren tillhanda:

21.2.1 om avlämnat med bud: vid avlämnandet,

- 21.2.2 om avsänt med rekommenderat brev: två dagar efter avlämnande för postbefordran, eller
- 21.2.3 om avsänt som elektroniskt meddelande: vid mottagandet då det elektroniska meddelandet kommit till mottagarens elektroniska adress under förutsättning att avsändande Part även sänt meddelandet per rekommenderat brev samma dag.
- 21.3 Ändring av adress ska meddelas motparten på i denna punkt 21 föreskrivet sätt.

22 ÄNDRINGAR

Ändringar av och tillägg till detta Avtal ska, för att vara bindande mellan Parterna, ske i skriftlig form och vara undertecknade av bägge Parter.

23 FULLSTÄNDIG REGLERING OCH TILLÄGG

Detta Avtal, med häri angivna bilagor, utgör Parternas fullständiga reglering avseende överlåtelsen av Fastigheten. Alla skriftliga eller muntliga åtaganden och utfästelser, som föregått Avtalet, ersätts av innehållet i detta Avtal med bilagor.

24 BESTÄMMESESGILTIGHET

Skulle någon bestämmelse i Avtalet eller del därav finnas ogiltig, ska detta inte innebära att Avtalet i dess helhet är ogiltigt utan ska, i den mån ogiltigheten väsentligen påverkar Parts utbyte av eller prestation enligt Avtalet, skälig jämkning i Avtalet ske.

25 TVISTER

- 25.1 Svensk materiell rätt ska gälla för detta Avtal.
- 25.2 Tvister som uppstår i anledning av detta Avtal ska slutligt avgöras genom skiljedomsförfarande administrerat av Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut ("**Institutet**"). Skiljeförfarandets säte ska vara Stockholm.
- 25.3 Regler för förenklat skiljeförfarande ska tillämpas om inte Institutet med beaktande av målets svårighetsgrad, tvisteföremålets värde och övriga omständigheter bestämmer att Skiljedomsregler ska tillämpas. I sistnämnda fall ska Institutet också bestämma om skiljenämnden ska bestå av en eller tre skiljemän.
- 25.4 Parterna förbinder sig, utan begränsningar i tiden, att inte avslöja förekomsten av eller innehållet i skiljedom i anledning av detta Avtal eller information om förhandlingar, skiljeförfarande eller medling i anledning av detsamma. Vad som föreskrivs i denna punkt 25.4 gäller inte såvida annat följer av lag, annan författning, myndighets bud, borsregler eller god sed på aktiemarknaden eller annars erfordras för doms verkställighet.

Signatursida följer

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

[Ort] den [**]

[Ort] den [**]

VÄRMDÖ KOMMUN

RIKSHEM ÖSBY AB

[Namnförtydligande]

[Namnförtydligande]

[Namnförtydligande]

[Namnförtydligande]

Ovanstående namnteckningar bevitnas:

Namnförtydligande

Namnförtydligande

BORGENSFÖRBINDELSE

Rikshem AB (publ), org nr 556709-9667, går härmed i borgen såsom för egen skuld för Köparens samtliga förpliktelser enligt detta Avtal

Punkt 25 (*Tvister*) ovan är tillämplig på detta åtagande.

[Ort] den [**]

Datum:

RIKSHEM AB (publ)

ÖVERLÅTELSEAVTAL

mellan

VÄRMDÖ KOMMUN

och

RIKSHEM PORSLIN AB

avseende

DELAR AV FASTIGHETEN VÄRMDÖ GUSTAVSBERG 1:468

daterat

DATUM 2016

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	BAKGRUND.....	4
2	DEFINITIONER.....	4
3	ÖVERLÅTELSE.....	6
4	KÖPESKILLING.....	6
5	ERLÄGGANDE AV KÖPESKILLINGEN.....	6
6	VILLKOR FÖR AVTALETS FULLBORDAN OCH BESTÅND.....	6
7	TILLTRÄDESDAG.....	7
8	KÖPEBREV M.M.....	7
9	ÅTGÄRDER PÅ TILLTRÄDESDAGEN.....	7
10	INTÄKTER OCH KOSTNADER.....	8
11	FÖRRÄTTNINGEN.....	9
12	STÄMPELSKATT M.M.....	9
13	MERVÄRDESSKATT.....	9
14	SÄLJARENS GARANTIER.....	10
15	GARANTIBRIST.....	12
16	FRISKRIVNING.....	14
17	HYRESAVTAL.....	14
18	SERVICEAVTAL.....	14
19	FARAN FÖR FASTIGHETERNA.....	15
20	ÅTAGANDEN.....	15
21	FÖRVALTNING MELLAN AVTALS- OCH TILLTRÄDESDAGEN.....	16
22	SEKRETESS.....	16
23	MEDDELANDEN.....	16
24	ÄNDRINGAR.....	17
25	FULLSTÄNDIG REGLERING OCH TILLÄGG.....	17
26	BESTÄMMELSES OGILTIGHET.....	17
27	TVISTER.....	17

BILAGOR

BILAGA 1.2 (I)	ANSÖKAN OM AVSTYCKNING FÖR BILDANDE AV FASTIGHETERNA
BILAGA 1.2(II)	KARTA UTVISANDE DE NYA FASTIGHETERNA
BILAGA 9.1.2	NYTT HYRESAVTAL MELLAN KÖPAREN OCH SÄLJAREN
BILAGA 9.2.1	KÖPEBREVET
BILAGA 14.1.3	FÖRTECKNING ÖVER MUNTliga OCH SKRIFTLIGA HYRESAVTAL
BILAGA 14.1.4	UTDRAG UR FASTIGHETSREGISTRET
BILAGA 14.1.5	SERVICEAVTALEN
BILAGA 14.1.9	AVISERINGSLISTA
BILAGA 14.1.18	PRELIMINÄR JÄMKNINGSHANDLING
BILAGA 14.1.20	INFORMATION SOM TILLHANDAHÅLLITS KÖPAREN

Detta överlåtelseavtal ("**Avtalet**") har ingåtts mellan

- (1) **Värmdö kommun**, org. nr. 212000-0035, 134 81 Gustavsberg, ("**Säljaren**"), och
- (2) **Rikshem Porcelain AB**, org.nr 559021-1115, c/o Rikshem AB (publ), Vasagatan 52, 111 20 Stockholm ("**Köparen**").

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

1 BAKGRUND

- 1.1 Säljaren har beslutat att avyttra tillgångar i form av verksamhetslokaler. Som ett led i detta har ett försäljningsuppdrag initierats gällande sju stycken fastigheter som Säljaren är lagfaren ägare till.
- 1.2 Säljaren har påbörjat en avstyckning av Värmdö Gustavsberg 1:468 ("**Förrättningen**") i enlighet med bilagd ansökan, **Bilaga 1.2 (i)**, enligt vilken de i **Bilaga 1.2 (ii)** markerade lotterna av Värmdö Gustavsberg 1:468 (Chamottehuset, Porcelinsfabriken respektive Dekorhuset/G-studion) kommer att utgöra [tre] nya registerfastigheter.
- 1.3 Köparen är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar fastigheter.
- 1.4 Mellan Parterna har förts diskussioner och förhandlingar om Parternas gemensamma intresse av att Köparen ska förvärva lotterna Porcelinsfabriken och Dekorhuset/G-studion, som utgör del av Värmdö Gustavsberg 1:468, ("**Fastigheterna**"), Värmdö Gustavsberg 1:62, Värmdö Gustavsberg 1:111, Värmdö Ljung 1:5 och Värmdö Ösby 1:226 samt Värmdö Ösby 1:90 från Säljaren.
- 1.5 Sedan Parterna nu enats om en överlåtelse av Fastigheterna och villkoren för densamma har de ingått detta Avtal i syfte att reglera fastighetsöverlåtelsen. Parterna har denna dag även ingått avtal om överlåtelse av Värmdö Gustavsberg 1:62, Värmdö Gustavsberg 1:111, Värmdö Ljung 1:5 och Värmdö Ösby 1:226 ("**Samhällsfastighetsavtalet**"), Värmdö Ösby 1:90 ("**Kommunhusavtalet**") samt del av Värmdö Ösby 1:65 ("**Överlåtelseavtalet Parkeringsfastigheten**") från Säljaren.
- 1.6 Säljarens undertecknande av Avtalet föregicks av ett justerat beslut från kommunfullmäktige i Värmdö kommun att överlåta Fastigheterna.

2 DEFINITIONER

I detta Avtal används följande definitioner.

"Avtalet"

ska ha den betydelse som framgår av ingressen ovan och samtliga bilagor därtill,

”Avtalsdagen”

ska betyda den dag då Avtalet undertecknats av Köparen,

”Bankdag”

ska betyda annan dag än lördag och söndag, då banker i Sverige normalt har öppet,

”Fastigheterna”

ska betyda de två lotterna Porslinsfabriken respektive Dekorhuset/G-studion (del av Värmdö Gustavsberg 1:468) enligt Bilaga 1.2 (ii),

”Förrättningen”

ska avse den lantmäteriförrättning genom vilken Fastigheterna styckas av från Fastigheterna Värmdö Gustavsberg 1:468 enligt Bilaga 1.2,

”Garantier”

ska betyda de garantier som anges i punkt 14.1,

”Hyresavtalen”

ska betyda de muntliga och skriftliga hyresavtal som framgår av Bilaga 14.1.3 samt det hyresavtal som enligt punkt 9.1.2 ska tecknas mellan Parterna på Tillträdesdagen,

”Institutet”

ska betyda Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut,

”Kommunhusavtalet”

ska ha den betydelse som framgår av punkt **Fel! Hittar inte referenskälla.,**

”Köparen”

ska ha den betydelse som framgår av punkt (2),

”Köpeskillingen”

ska ha den betydelse som framgår av punkt 4,

”Part”

ska betyda Säljaren eller Köparen var för sig,

”Parterna”

ska betyda Säljaren och Köparen gemensamt,

”Preliminära Likvidavräkningen”

ska ha den betydelse som framgår av punkt 10.3,

”Samhällsfastighetsavtalet”

ska ha den betydelse som anges i punkt 1.4,

”Serviceavtal”

avser underhålls-, leverans-, skötsel- samt andra serviceavtal relaterade till Fastigheterna vilka listas i Bilaga 14.1.5

”Skada”

avser direkta skador, kostnader eller förluster inklusive hyresbortfall orsakade på grund av brott mott detta Avtal,

”Säljaren”

ska ha den betydelse som framgår av punkt (1),

”Tillträdesdagen”

ska ha den betydelse som framgår av punkt 7.

”Överlåtelseavtalet Parkeringsfastigheten”

skall ha den betydelse som framgår av punkt **Fel! Hittar inte referensskälla.**4.

3 ÖVERLÅTELSE

Säljaren överlåter och försäljer härmed Fastigheterna till Köparen. Det noteras med hänvisning till 4 kap. 7 § jordabalken att avstyckning redan sökts genom Förrättningen.

4 KÖPESKILLING

Köpeskillingen för Fastigheterna uppgår till xx (xx) kronor (**”Köpeskillingen”**).

5 ERLÄGGANDE AV KÖPESKILLINGEN

5.1 Köparen ska på Tillträdesdagen till Säljaren erlægga Köpeskillingen kontant.

5.2 Köpeskillingen ska betalas och vara tillgänglig för Säljaren på Tillträdesdagen genom insättning till ett av Säljaren anvisat bankkonto i Swedbank, clearingnummer 8327-9, kontonummer 993 136 755-2.

6 VILLKOR FÖR AVTALETS FULLBORDAN OCH BESTÅND

6.1 Detta avtal är villkorat av att Förrättningen i huvudsak i enlighet med bilaga 1.2 vinner laga kraft senast den 31 december 2016.

6.2 För den händelse ovanstående villkor inte uppfylls eller inte uppfyllts inom ovan angiven tid ska detta Avtal på Säljarens eller Köparens skriftliga begäran förfalla och vara utan verkan, om inte Parterna skriftligen överenskommer att förlänga fristen för villkorens uppfyllande. Om Avtalet blir utan verkan, ska eventuella fullgjorda prestationer återgå och Parterna ska inte ha några ytterligare anspråk på varandra av vad slag det vara må.

- 6.3 Om Avtalet återgår efter det att tillträde av Fastigheterna har ägt rum ska:
- 6.3.1 Säljaren ersätta Köparen för Köparens verifierbara investeringar avseende till- och ombyggnader av byggnader på Fastigheterna vilka investeringar kan anses vara till nytta för Säljaren vid Säljarens fortsatta ägande och förvaltning av Värmdö Gustavsberg 1:468,
 - 6.3.2 Köparen ska till Säljaren utge de intäkter av Fastigheterna, enligt definitionen i punkt 10.1, som Köparen erhållit sedan Tillträdesdagen efter avdrag av de verifierbara kostnader för Fastigheterna, enligt lydelsen i punkt 10.2, som Köparen lagt ned på Fastigheterna.
 - 6.3.3 Köparen ska tillstålla Säljaren en avräkningsnota baserad på punkter 6.3.1 och 6.3.2 tillsammans med de underlag som ska verifiera beloppen i avräkningsnotan.

7 TILLTRÄDESDAG

Köparen ska tillträda Fastigheterna (i) den [datum] 2016 oavsett om beslut om avstyckning av Fastigheterna inom ramen för Förrättningen har vunnit laga kraft vid denna tidpunkt eller (ii) annat datum Parterna skriftligen kommer överens om ("**Tillträdesdagen**") under förutsättning att hela Köpeskillingen i punkt 4 erlagts.

8 KÖPEBREV M.M.

Sedan Köpeskillingen erlagts i sin helhet ska Säljaren utfärda köpebrev och till Köparen överlämna övriga för lagfarts vinnande erforderliga handlingar.

9 ÅTGÄRDER PÅ TILLTRÄDESDAGEN

- 9.1 Köparen ska på Tillträdesdagen vid tillträdet:
- 9.1.1 betala Köpeskillingen, justerad med beloppet enligt den Preliminära Likvidavräkningen, till Säljaren, samt
 - 9.1.2 underteckna det nya hyresavtalet med Säljaren, **Bilaga 9.1.2**.
- 9.2 Säljaren ska på Tillträdesdagen vid tillträdet:
- 9.2.1 bekräfta mottagandet av Köpeskillingen genom utfärdande av två köpebrev i original att undertecknas av Parterna, **Bilaga 9.2.1**,
 - 9.2.2 underteckna det nya hyresavtalet med Köparen, Bilaga 9.1.2,
 - 9.2.3 till Köparen, på sätt Parterna särskilt överenskommer, tillhandahålla de skriftliga Hyresavtalen, Serviceavtalen och eventuella andra avtal i original, borgensförbindelser och bankgarantier utfärdade enligt Hyresavtalen, ritningar,

kartor och alla övriga handlingar avseende Fastigheterna som Säljaren har i sin besittning och kan vara av betydelse för Köparen,

- 9.2.4 till Köparen överlämna jämkningshandling enligt punkt 13.3
 - 9.2.5 till Köparen överlämna energideklarationer avseende Fastigheterna upprättade i enlighet med lag (2006:985) om energideklaration för byggnader, samt
 - 9.2.6 se till att leverantörer läser av Fastigheternas mätare för förbrukning av el, vatten, värme m.m. i den mån det finns några sådana nyttighetsavtal som inte innehas direkt av hyresgästerna.
- 9.3 Genomförandet av åtgärderna under punkterna 9.1 - 9.2 ska anses ske simultant på så sätt att ingen av Parterna är bunden av någon åtgärd innan dess samtliga åtgärder i nämnda punkter genomförts.
- 9.4 Om betalningen av Köpeskillingen, av anledning som är hänförlig till Köparen, inte i sin helhet sker på Tillträdesdagen har Säljaren rätt att efter eget val:
- 9.4.1 häva detta Avtal och kräva skadestånd från Köparen för den Skada som Säljaren drabbas av, eller
 - 9.4.2 begära betalning och innehålla leverans av köpebrevet intill dess full betalning erhållits, i vilket fall den obetalda delen av Köpeskillingen ska löpa med en årlig ränta till en räntesats motsvarande den av Sveriges Riksbank fastställda referensräntan plus åtta procentenheter från och med Tillträdesdagen till den dag då full betalning sker.
- 9.5 Fullbordas inte överlåtelsen av Fastigheterna enligt detta Avtal till följd av Säljarens bristande uppfyllelse av åtgärden som anges i punkt 9.2.1 och detta inte beror på att Köparen inte har fullgjort betalningen av Köpeskillingen, får Köparen, om denne inte kräver att tillträde ska ske, häva detta Avtal och kräva ersättning för den Skada som Köparen drabbas av. Om Köparen istället kräver fullgörelse av Avtalet ska detta dock inte innebära att Köparen avsagt sig möjligheten att göra andra påföljder gällande enligt detta Avtal eller lag.

10 INTÄKTER OCH KOSTNADER

- 10.1 Avkastning, hyror och andra intäkter av Fastigheterna, som belöper på tiden före Tillträdesdagen, tillkommer Säljaren och för tiden därefter Köparen.
- 10.2 Skatter, allmänna avgifter, räntor och andra kostnader för arbeten, Serviceavtal, abonnemang m.m. som hänförlig till Fastigheterna eller innehavet av dessa och som belöper sig på tiden före Tillträdesdagen ska bäras av Säljaren och för tiden därefter av Köparen.

- 10.3 En likvidavräkning ska upprättas per Tillträdesdagen (den "**Preliminära Likvidavräkningen**"). I den ska Fastigheternas kostnader och intäkter fördelas mellan Köparen och Säljaren. Saldot enligt den Preliminära Likvidavräkningen ska betalas på Tillträdesdagen enligt punkt 9.1.1 ovan. 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 nittio (90) kalenderdagar efter Tillträdesdagen, upprätta en kompletterande avräkning, varefter berättigad Part kontant ska erhålla aktuellt saldo från motparten inom 10 dagar efter anfordran.

11 FÖRRÄTTNINGEN

- 11.1 Säljaren har genom Förrättningen ansökt om avstyckning av Fastigheterna till två egna registerfastigheter. Säljaren ska ensam svara för kostnaderna för Förrättningen samt eventuella separationsåtgärder avseende Fastigheternas försörjning av nyttigheter eller tjänster.
- 11.2 Säljaren ska i samråd med Köparen aktivt driva Förrättningen samt löpande hålla Köparen informerad om Förrättningen. Parterna ska lojalt samarbeta för att få till stånd en avstyckning i enlighet med ansökan.
- 11.3 I det fall avstyckningen inte kan ske enligt ansökan ska Parterna i samråd med Lantmäteriet vidta de mindre ändringar som kan erfordras för ett genomförande av Förrättningen. Parterna förbinder sig därvid att utan ersättningsanspråk godta de mindre justeringar av gränserna som kan komma att påfordras av Lantmäteriet.
- 11.4 Säljaren förbinder sig att omedelbart efter Lantmäteriets beslut godkänna detta för att det ska vinna laga kraft så snart som möjligt under förutsättning att Lantmäteriet har beslutat att bilda Fastigheterna i huvudsaklig överensstämmelse med ansökan.

12 STÄMPELSKATT M.M.

- 12.1 Köparen ska snarast möjligt ansöka om lagfart för Fastigheterna.
- 12.2 Köparen ska svara för samtliga kostnader och åtgärder för stämpelskatt och expeditiionsavgifter för erhållande av lagfart för Fastigheterna samt för kostnader för uttagande av eventuella pantbrev i Fastigheterna. Säljaren ska, om Köparen begär det, medverka vid ansökan om inteckning för uttag av nya pantbrev i Fastigheterna och vid upplåtelse av panträtt i Fastigheterna.

13 MERVÄRDESSKATT

- 13.1 För det fall att fastigheten omfattas helt eller delvis av frivillig skattskyldighet för mervärdesskatt, ska köparen vid Tillträdet överta skattskyldigheten enligt 9 kap 5 § mervärdesskattelagen (1994:200).

- 13.2 Om Säljaren eller annan tidigare ägare företagit sådan ny-, till- och ombyggnad som omfattas av rätt eller skyldighet till jämkning av avdrag för ingående mervärdesskatt enligt 8 a kap. mervärdesskattelagen (1994:200), övertar Köparen på Tillträdesdagen dessa rättigheter och skyldigheter från Säljaren.
- 13.3 Säljaren ska på Tillträdesdagen till Köparen överlämna jämkningshandlingar enligt 8 a kap 15-17 §§ mervärdesskattelagen (1994:200) av vilka ska framgå all sådan ingående mervärdesskatt som har betydelse för den rättighet och skyldighet att jämka avdrag som Köparen övertagit enligt denna punkt. Om Säljaren efter utfärdandet av denna handling fått förändrad ingående skatt eller avdrag för denna, ska Säljaren utfärda en kompletterande handling avseende denna ändring.
- 13.4 Säljaren ska genom justering svara för återföring av ersättning för ingående mervärdesskatt inom ramen för lag (2005:807) om ersättning för viss mervärdesskatt för kommuner, landsting, kommunalförbund och samordningsförbund. För det fall Köparen, såsom särskild skattskyldig för mervärdesskatt, kan få tillbaka moms som Säljaren har justerat från Skatteverket genom jämkning så ska denna ersättning tillföras Säljaren.

14 SÄLJARENS GARANTIER

- 14.1 Säljaren garanterar per Tillträdesdagen om ingen annan tidpunkt framgår av de enskilda garantierna:
- 14.1.1 att Säljaren är civilrättslig ägare till Fastigheterna;
- 14.1.2 att på Fastigheterna belöpande offentliga avgifter och anslutningsavgifter som förfallit per Tillträdesdagen till fullo erlagts samt att inga sådana liknande kostnader kommer att uppkomma och/eller belasta Köparen för åtgärd hänförlig till tiden före Tillträdesdagen;
- 14.1.3 att de muntliga och skriftliga hyresavtal som är listade i **Bilaga 14.1.3** jämte det hyresavtal som ska tecknas mellan Parterna på Tillträdesdagen Bilaga 9.1.2 (tillsammans "**Hyresavtalen**") utgör samtliga hyres- och arrendeavtal som gäller för Fastigheterna, samt att samtliga villkor som gäller för hyresförhållandena framgår av Hyresavtalen;
- 14.1.4 att Fastigheterna belastas av inteckningar, servitut, inskrivningar och nyttjanderätter enligt vad som framgår av **Bilaga 14.1.3**;
- 14.1.5 att det för Fastigheternas skötsel och vård på Tillträdesdagen inte finns några avtal, med undantag av vad som anges i **Bilaga 14.1.5** ("**Serviceavtalen**") vilka Parterna ska verka för att Köparen övertar,
- 14.1.6 att alla installationer på Fastigheten som till sin natur kan vara fastighets- eller byggnadstillbehör enligt 2 kap 1–3 §§ jordabalken och som är av väsentlig betydelse för Fastigheternas allmänna funktion, utgör tillbehör till Fastigheterna,

- 14.1.7 att samtliga anläggningskostnader för gemensamhetsanläggningar till vilka Fastigheten hör har till fullo betalats och är till fullo utförda på Tillträdesdagen;
- 14.1.8 att inga krav av oavsett slag kommer att riktas mot Köparen från nuvarande eller tidigare hyresgäster på grund av brister i Fastigheterna som föreligger på Avtalsdagen eller omständigheter i övrigt hänförliga till tiden före Avtalsdagen samt att, enligt Säljarens kännedom, kommer ingen hyresgäst att avräkna fordran på Säljaren vid hyresbetalning efter Avtalsdagen;
- 14.1.9 att de för tredje kvartalet 2015 utdebiterade hyrorna och förekommande hyrestillägg framgår av **Bilaga 14.1.9** samt att denna debitering är i enlighet med Hyresavtalen,
- 14.1.10 att inga hyreskontrakt per Avtalsdagen har sagts upp till upphörande eller för villkorsändring och ingen hyresgäst har rätt att säga upp sitt kontrakt i förtid på grund av omständigheter hänförliga till tiden före Avtalsdagen, samt att Säljaren inte har tagit emot något besked om eller har annan anledning att anta att någon hyresgäst kommer att säga upp sitt kontrakt;
- 14.1.11 att samtliga depositioner, borgensförbindelser, bankgarantier och andra säkerheter ställda av hyresgäst eller annan enligt Hyresavtalen förtecknats i **Bilaga 14.1.11**,
- 14.1.12 att Fastigheterna används och bebyggelse på Fastigheterna har skett i enlighet med bygglov, tillämpliga planer och andra myndighetsbeslut om inte annat framgår av Avtalet;
- 14.1.13 att med undantag för vad som anges i punkt 11 (*Förrättningen*), lantmäteriförrättning inte pågår samt att ansökan om fastighetsbildning, fastighetsreglering eller inteckningsåtgärd inte ingivits eller medgivits avseende Fastigheterna;
- 14.1.14 att inga hyresgästanpassningar, entreprenader eller andra arbeten beställts av Säljaren per Avtalsdagen eller är pågående inom Fastigheterna;
- 14.1.15 att ingen personal får rätt till anställning hos Köparen som en konsekvens av denna överlåtelse;
- 14.1.16 att det inte finns och inte heller, enligt Säljarens kännedom, förväntas förelägganden eller motsvarande från domstol eller myndighet beträffande Fastigheterna eller beträffande den verksamhet som bedrivs på Fastigheterna;
- 14.1.17 att alla åtgärder som åläggs fastighetsägare enligt lag (2003:778) om skydd mot olyckor är vidtagna på Fastigheterna,

- 14.1.18 att information om mervärdesskatt hänförlig till investeringar på Fastigheterna per Avtalsdagen är korrekt, fullständig och aktuell i den handling, **Bilaga 14.1.18**, som motsvarar en sådan jämningshandling som avses i 8 kap 15-17 §§ mervärdesskattelagen (1994:200),
- 14.1.19 att Säljaren per Avtalsdagen inte är part i någon domstolstvist, skiljetvist, administrativt eller annat förfarande rörande Fastigheterna och att det inte finns skäl att anta att sådant förfarande ska uppkomma, och
- 14.1.20 att den information som tillhandahållits Köparen inför tecknandet av detta Avtal, **Bilaga 14.1.20**, i allt väsentligt är fullständig och korrekt samt att Säljaren inte undanhållit någon uppgift eller upplysning avseende omständighet som är av väsentlig betydelse för en köpare vid dennes bedömning av Fastigheterna och dess värde.

15 GARANTIBRIST

- 15.1 Köparen kan endast framställa anspråk i anledning av avvikelser från de uttryckliga garantier som anges i punkt 14.1. Den enda påföljd som kan göras gällande i anledning av samtliga garantibrott ska vara reduktion av Köpeskillingen och/eller skadestånd motsvarande garantibristen krona för krona, varvid hänsyn ska tas till faktisk positiv skatteeffekt som Köparen tillgodoräknar sig.
- 15.2 Krav på ersättning för Skada ska framställas till Säljaren skriftligen tillsammans med grunden därför inom 60 Bankdagar från den dag Köparen uppmärksammade avvikelserna och under inga omständigheter senare än tolv (12) månader från Tillträdesdagen, dock att krav i anledning av avvikelse avseende skatt får framställas inom tre (3) månader från det att Köparen erhöll slutligt beslut i frågan som inte kan överklagas.
- 15.3 Köparen ska inte ha rätt till ersättning för Skada annat än om det totala beloppet av all Skada överstiger sjuhundrafemtio tusen (750 000) kronor, varvid ersättning för hela Skadan ska utgå. Denna begränsning ska inte gälla för krav för Skada till följd av brott mot garantin i punkt 14.1.1 (Ägande av Fastigheterna), 14.1.3 (belastningar i Fastigheterna) och 14.1.15 (anställda).
- 15.4 Säljaren ska endast hållas ansvarig för enskilda anspråk för Skada vilka överstiger sjuttiofem tusen (75 000) kronor. Garantiavvikelser av samma art eller som hänför sig till samma omständighet, s.k. serieskada, ska anses utgöra endast en garantiavvikelse och Skada. Tröskelbegränsningen ska inte gälla för krav för Skada till följd av brott mot garantin i punkt 14.1.1 (Ägande av Fastigheterna), 14.1.3 (belastningar i Fastigheterna) och 14.1.15 (anställda).
- 15.5 Säljarens sammanlagda ansvar enligt detta Avtal ska inte i något fall överstiga femtio (50) procent av Köpeskillingen. Denna begränsning ska dock inte gälla i förhållande till punkt 14.1.1 (Ägande av Fastigheterna).

- 15.6 För det fall ersättningskrav för Skada framställs av Köparen, är Säljaren berättigad att på egen bekostnad avhjälpa påstådd Skada eller icke-fullgörelse, om den är av sådan karaktär att den går att avhjälpa, förutsatt att (i) fullständigt åtgärdande skett inom sextio (60) Bankdagar från det att Köparen reklamerat, och (ii) att Säljaren svarar för krav från hyresgäster till följd av avhjälpandet.
- 15.7 Köparen har inte rätt att framställa ersättningskrav på Säljaren:
- 15.7.1 om och i den utsträckning Skadan uppkommit till följd av lagstiftning som inte är i kraft på Tillträdesdagen, eller som får retroaktiv verkan efter Tillträdesdagen, eller som sker till följd av en ökning av en skattesats som gäller på Tillträdesdagen eller på grund av ändring av domstolars eller Skatteverkets praxis, eller
- 15.7.2 om Köparen eller Köparens rådgivare före detta Avtals undertecknande hade vetskap om de händelser, omständigheter eller förhållanden som utgör grunden för ett sådant krav.
- 15.8 För det fall Säljaren erlägger betalning till Köparen som ersättning för Skada och Köparen: (i) har rätt att erhålla ersättning från tredje man på grund av Skadan, eller (ii) erhåller från tredje man ett belopp motsvarande det på vilket kravet är baserat, ska Köparen omedelbart och utan begäran från Säljaren betala erhållet belopp till Säljaren eller överlåta rätten till betalning till Säljaren. Köparen är dock inte skyldig att betala/överlåta ett belopp överstigande beloppet som Säljaren erlade till Köparen som ersättning för Skadan.
- 15.9 Om Köparen blir medveten om ett krav från tredje man för vilket Säljaren kan bli ansvarig för Skada, ska Köparen, för att få bibehålla rätten att framställa anspråk mot Säljaren, ombesörja att:
- 15.9.1 Säljaren utan dröjsmål, dock senast inom sextio (60) Bankdagar från den dag Köparen fick information om anspråket från tredje man, skriftligen informeras om kravet,
- 15.9.2 inget medgivande om betalningsskyldighet görs gentemot tredje man och att inget förlikningsavtal eller liknande överenskommelse träffas med någon tredje man utan att Säljaren eller den Säljaren satt i sitt ställe eller överlåtit sina rättigheter till enligt Avtalet först har gett sitt skriftliga medgivande, sådant medgivande ska inte utan rimliga skäl fördröjas eller nekas,
- 15.9.3 Säljarens skäligen intresse beaktas när åtgärder vidtas med anledning av sådant anspråk,
- 15.9.4 Säljaren eller Säljarens rådgivare ges tillgång till Fastigheternas lokal samt dokumentation i den utsträckning som är skälig, och att Säljaren eller Säljarens rådgivare ges tillåtelse att ta kopior av relevanta dokument, allt för att ge Säljaren eller Säljarens rådgivare möjlighet att undersöka grunderna för tredjemanskravet, och

- 15.9.5 Säljaren eller Säljarens rådgivare, om Säljaren så begär, ges möjlighet att, på egen bekostnad, kontrollera förhandling, tvist eller process med tredje man och att Säljaren eller Säljarens rådgivare ges alla fullmakter och all den assistans som dessa skäligen kan begära för att handha försvaret gentemot tredje man och kontrollera tvist eller process i anledning av sådant krav, varvid Säljaren, om Säljaren väljer att handha, eller låta sina rådgivare handha, försvaret, utan beloppsbegränsning ska hålla Köparen skadeslös från kravet och därtill hänförliga kostnader.
- 15.9.6 Underlåter Köparen att agera i enlighet med vad som angivits i punkt 15.9.1 ska Köparen alltjämt äga rätt att framställa anspråk mot Säljaren för brist i garanti dock ska i sådant fall nedsättning av Köpeskillingen reduceras med ett belopp motsvarande den eventuella kostnad som Köparens underlåtenhet förorsakat.

16 FRISKRIVNING

- 16.1 Säljarens ansvar avseende Fastigheterna samt andra skyldigheter enligt detta Avtal ska uteslutande regleras av detta Avtal, varmed ingen påföljd som följer av jordabalken eller annat avtal eller annan lag, förordning eller rättsprincip, inklusive (men ej begränsat till) rätten att häva detta Avtal, ska vara tillgänglig för Köparen.
- 16.2 Köparen har med hjälp av de rådgivare Köparen funnit lämpligt att anlita undersökt Fastigheterna. Fastigheterna överläts i befintligt skick och, med undantag för vad som uttryckligen garanterats i punkt 14.1 i detta Avtal, friskriver Köparen Säljaren från allt ansvar för eventuella fel och brister i Fastigheterna av vad slag det än må vara, såväl synliga som dolda, inklusive miljömässiga brister, faktiska fel, rättsliga fel, rådgivningsfel och fysiska fel och brister. Köpeskillingen har fastställts med beaktande härav.

17 HYRESAVTAL

Parterna ska på Tillträdesdagen ingå nytt hyresavtal på 20 år med varandra i enlighet med **Bilaga 9.1.2.**

18 SERVICEAVTAL

Serviceavtalen i Bilaga 14.1.5 överläts per Tillträdesdagen på Köparen i den utsträckning erforderligt tillstånd från respektive leverantör kan erhållas. Köparen ska utan dröjsmål efter Tillträdet försöka erhålla sådant tillstånd och åtar sig att utan dröjsmål meddela Säljaren 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. Köparen ska hålla Säljaren skadeslös för eventuell kostnad eller förlust som uppkommer på grund av att Köparen inte fullgjort skyldigheter,

enligt ett inte överfört Serviceavtal, som mellan Parterna åvilar Köparen i enlighet med denna punkt.

19 FARAN FÖR FASTIGHETERNA

- 19.1 Fastigheterna är och kommer fram till och med Tillträdesdagen att vara försäkrade genom fullvärdesförsäkring. Denna försäkring upphör på Tillträdesdagen, varmed risken för Fastigheterna övergår på Köparen.
- 19.2 Säljaren står faran för att Fastigheterna av våda skadas eller försämras före den ovan avtalade Tillträdesdagen. Faran ligger på Köparen från nämnda tidpunkt även om Fastigheterna inte tillträts på grund av Köparens dröjsmål.
- 19.3 Skulle Fastigheterna före Tillträdesdagen drabbas av ersättningsgill skada som inte är väsentlig, ska detta avtal ändå fullföljas, varvid Köparen mot erläggande av Köpeskillingen inträder i Säljarens rättigheter och skyldigheter enligt försäkringsavtal och Säljaren tillkommande skadeersättning tillfalla Köparen, som själv svarar för återställandet. Säljaren ska ersätta Köparen för eventuell kostnad för självrisk när sådan självrisk har fastställts slutligt.
- 19.4 Är skadan väsentlig har Köparen rätt att häva köpet av Fastigheterna. Skadan ska anses väsentlig om kostnaden för att avhjälpa skadan beräknas överstiga femtio (50) procent av Köpeskillingen.

20 ÅTAGANDEN

- 20.1 För åtgärdande av eventuella krav eller anspråk från myndighet, domstol eller tredje man med anledning av förekomst av miljö- och/eller hälsofarliga ämnen (inklusive PCB och radon) eller föroreningar i mark, vatten eller byggnader, svarar Säljaren Parterna emellan intill ett belopp om femmiljoner (5 000 000) kronor. Vid ett eventuellt riktat ansvar mot Köparen förbinder sig densamme att inte rikta regressanspråk i enlighet med 10 kap miljöbalken mot Säljaren. Köpeskillingen har bestämts bl.a. med hänsyn till denna ansvarsfördelning
- 20.2 För åtgärdande av eventuella brister i form av inte genomförda eller icke godkända kontroller och besiktningar (t.ex. OVK-besiktning) avseende de på Fastigheterna byggnaderna Dekorhuset och G-Studio svarar Säljaren parterna emellan intill ett belopp om sammanlagt tvåmiljoner (2 000 000) kronor. Säljaren har inget ansvar avseende sagda kontroller och besiktningar för den del av Fastigheterna som kommer att omfattas av det hyresavtal som parterna ska ingå på Tillträdesdagen.
- 20.3 Säljaren ska innan Tillträdesdagen säkerställa att samtliga villkor som gäller för hyresförhållandena framgår av Hyresavtalen samt att de muntliga hyresavtal som är listade i Bilaga 14.1.3 formaliseras.

21 FÖRVALTNING MELLAN AVTALS- OCH TILLTRÄDESDAGEN

Säljaren ska förvalta Fastigheterna på sedvanligt sätt fram till Tillträdesdagen, såvida inte annat överenskommes skriftligt. Säljarens förvaltning av Fastigheterna ska inte innefatta investeringar, planerat underhåll eller utbyte av installationer utan Köparens skriftliga godkännande. Säljaren förbinder sig att inte säga upp eller träffa nya hyresavtal, service- och driftsavtal eller nyttjanderättsavtal eller fatta andra viktiga beslut rörande Fastigheterna utan Köparens skriftliga godkännande.

22 SEKRETESS

22.1 Parterna får inte lämna uppgift om detta Avtal, de transaktioner som Avtalet reglerar och därtill hörande information eller konfidentiell information tillhörande motstående Part. Sekretessen enligt denna punkt gäller dock inte i förhållande till, (i) styrelseledamöter och anställda hos Parterna eller hos deras respektive koncernbolag som sannolikt kommer att beröras av transaktionerna som regleras i detta Avtal och som behöver ta del av den konfidentiella informationen (eller del av den) för att kunna genomföra transaktionerna, samt (ii) Parternas respektive rådgivare som anlitas för att lämna råd i anledning av detta Avtal. Sekretessen omfattar inte heller sådan uppgift som, (a) Part behöver lämna för att säkerställa sina rättigheter gentemot andra Parten i samband med en tvist, (b) Part kan vara skyldig att lämna enligt lag, föreskrift, domstolsbeslut eller avtal med börs eller annan marknadsplats vid vilken Parten (eller Partens direkta eller indirekta moderbolag) är noterad, eller liknande, eller (c) om informationen är offentliggjord utan Parts inblandning (inklusive Parts brott mot detta Avtal).

22.2 Parterna åtar sig att tillse att sekretessåtagandet enligt denna punkt 22 ska gälla på samma sätt för ombud, rådgivare eller annan som av Part får del av konfidentiell information i enlighet med punkt 22.1 ovan.

22.3 Parterna ska i anslutning till Avtalets undertecknande komma överens om innehållet i eventuella pressmeddelanden i samband med affärens offentliggörande första gången.

23 MEDDELANDEN

23.1 Alla meddelanden ska ske genom bud, rekommenderat brev, telefax eller elektroniskt meddelande till Parternas nedan angivna eller senare ändrade adresser,

Till Säljaren:

Värmdö kommun
med adress som i ingressen
E-post:
stellan.folkesson@varmdo.se

Till Köparen:

Rikshem Porslin AB

Att: Verkställande direktören och
chefsjuristen
med adress som i ingressen
E-post: jan-erik.hojvall@rikshem.se
och carl.conradi@rikshem.se

- 23.2 Meddelandet ska anses ha kommit mottagaren tillhanda:
- 23.2.1 om avlämnat med bud: vid avlämnandet,
 - 23.2.2 om avsänt med rekommenderat brev: två dagar efter avlämnande för postbefordran, eller
 - 23.2.3 om avsänt som elektroniskt meddelande: vid mottagandet då det elektroniska meddelandet kommit till mottagarens elektroniska adress under förutsättning att avsändande Part även sänt meddelandet per rekommenderat brev samma dag.
- 23.3 Ändring av adress ska meddelas motparten på i denna punkt 23 föreskrivet sätt.

24 ÄNDRINGAR

Ändringar av och tillägg till detta Avtal ska, för att vara bindande mellan Parterna, ske i skriftlig form och vara undertecknade av bägge Parter.

25 FULLSTÄNDIG REGLERING OCH TILLÄGG

Detta Avtal, med häri angivna bilagor, utgör Parternas fullständiga reglering avseende överlåtelsen av Fastigheterna. Alla skriftliga eller muntliga åtaganden och utfästelser, som föregått Avtalet, ersätts av innehållet i detta Avtal med bilagor.

26 BESTÄMMELSES OGILTIGHET

Skulle någon bestämmelse i Avtalet eller del därav befinnas ogiltig, ska detta inte innebära att Avtalet i dess helhet är ogiltigt utan ska, i den mån ogiltigheten väsentligen påverkar Parts utbyte av eller prestation enligt Avtalet, skälig jämkning i Avtalet ske.

27 TVISTER

- 27.1 Svensk materiell rätt ska gälla för detta Avtal.
- 27.2 Tvister som uppstår i anledning av detta Avtal ska slutligt avgöras genom skiljedomsförfarande administrerat av Stockholms Handelskammares Skiljedomsinstitut ("Instituten"). Skiljeförfarandets säte ska vara Stockholm.

- 27.3 Regler för förenklat skiljeförfarande ska tillämpas om inte Institutet med beaktande av målets svårighetsgrad, tvisteföremålets värde och övriga omständigheter bestämmer att Skiljedomregler ska tillämpas. I sistnämnda fall ska Institutet också bestämma om skiljenämnden ska bestå av en eller tre skiljemän.
- 27.4 Parterna förbinder sig, utan begränsningar i tiden, att inte avslöja förekomsten av eller innehållet i skiljedom i anledning av detta Avtal eller information om förhandlingar, skiljeförfarande eller medling i anledning av detsamma. Vad som föreskrivs i denna punkt 27.4. gäller inte såvida annat följer av lag, annan författning, myndighets bud, börsregler eller god sed på aktiemarknaden eller annars erfordras för doms verkställighet.

Signatursida följer

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

[Ort] den [**]

[Ort] den [**]

VÄRMDÖ KOMMUN

RIKSTEM PORSLIN AB

[Namnförtydligande]

[Namnförtydligande]

[Namnförtydligande]

[Namnförtydligande]

Ovanstående namnteckningar bevitnas:

Namnförtydligande

Namnförtydligande

BORGENSFÖRBINDELSE

Rikshem AB (publ), org nr 556709-9667, går härmed i borgen såsom för egen skuld för Köparens samtliga förpliktelser enligt detta Avtal

Punkt 27 (*Tvister*) ovan är tillämplig på detta åtagande.

[Ort] den [**]

Datum:

RIKSTEM AB (publ)

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Namn: Rikshem Skolfastigheter AB		Personnr/orgnr: 556864-7316			
Hyresgäst	Namn: Värmdö Kommun		Personnr/orgnr: 212000-0035			
	Aviseringsadress:					
Lokalens adress m.m	Kommun: Värmdö		Fastighetsbeteckning: Ljung 1:5			
	Gata: Skärgårdsvägen 219, 221, 223		Trappor/hus:	Lokalens nr:		
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Äldreboende <input type="checkbox"/> Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.					
Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick. <input type="checkbox"/> En beskrivning av lokalens skick vid detta kontraktstecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogad besiktning- och åtgärdsprotokoll.					
	Bilaga:					
Lokalens storlek och omfattning	Areatyp	Plan	ca m ²	Areatyp	Plan	ca m ²
	Övriga area		4 000			
	Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelser inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra. <input type="checkbox"/> Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar).					
<input type="checkbox"/> Tillfart för bil för i- och urlastning		<input type="checkbox"/> Plats för skylt	<input type="checkbox"/> Plats för skyltskåp/automat	<input type="checkbox"/> Parkeringsplats(er) för _____ bil(ar)	<input type="checkbox"/> Garageplats(er) för _____ bil(ar)	<input type="checkbox"/>
Hyrestid	Från och med den: Tillträdesdagen, se bilaga 4		Till och med den: 20 år, se bilaga 4			
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst <u>18</u> månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med <input checked="" type="checkbox"/> <u>5</u> år <input type="checkbox"/> _____ månader					
Hyra	Kronor <u>7 653 000</u> ex tillägg, se bilaga 4 per år exklusive nedan markerade tillägg					
Indexklausul	<input type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.				Bilaga: 4	
Fastighetsskatt	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul.			<input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ingår i hyran.		
Tillhandahållande av och betalning för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation	Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer <input type="checkbox"/> El <input type="checkbox"/> va <input type="checkbox"/> Värme <input type="checkbox"/> Varmvatten <input type="checkbox"/> Kyla <input type="checkbox"/> Ventilation					
	El	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.		
	va	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.		
	Värme	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.		
	Varmvatten	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.		
	Kyla	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.		
	Ventilation		<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.		
				Bilaga:		
				Bilaga:		
				Bilaga:		
				Bilaga:		
				Bilaga:		
				Bilaga:		

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av <input type="checkbox"/> hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen		
Avfalls- hantering	I den omfattning hyresvärden är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Härutöver gäller följande: <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme). Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall. <input type="checkbox"/> Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara _____ procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontraktsteknande till _____ kronor per år. <input type="checkbox"/> Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran. <input type="checkbox"/> Annan reglering enligt bilaga		
Trappstädning	<input type="checkbox"/> ingår i hyran	<input checked="" type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga
Snöröjning och sandning	<input checked="" type="checkbox"/> ingår i hyran	<input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga
Oförutsedda kostnader	Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. Lokalens andel ska anses vara _____ procent. Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående lokalhyror (exkl eventuell moms). För lokal som inte är uthyrd görs därvid en uppskattning av marknadspriset för lokalen. Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetskostnader i den mån ersättning för denna betalas i enlighet med överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.		
Mervärdesskatt (moms)	<p>Hyresgästens momsplikt</p> <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.		
Hyresvärdens momsplikt	<input type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. <input type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. Momsen, som ska betalas samtidigt med hyran, beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyran, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar. Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.		
Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje <input type="checkbox"/> kalendermånads början <input checked="" type="checkbox"/> kalenderkvartals början genom insättning på	PlusGiro nr: aviseras	BankGiro nr: aviseras
Ränta, betalningspåminnelse	Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.		
Miljöpåverkan	Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken. <input checked="" type="checkbox"/> För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul. <input type="checkbox"/> Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.		Bilaga: 3
Byggvarudeklarationer	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta kontrakt eller i annat fall utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggvarudeklarationer – i den mån sådana finns utarbetade – för de produkter och material som ska tillföras lokalen.		
Revisionsbesiktningar	Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.		
Tillgänglighet till vissa utrymmen	Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållanden i hyresgästens verksamhet.		

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar i lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.		
Brandskydd	<input checked="" type="checkbox"/> Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad brandskyddsklausul.		Bilaga: 2
Myndighetskrav m.m.	<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen		
Inredning	Lokalen uthyrs <input checked="" type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga		Bilaga:
Underhåll	<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning	Hyresgästen svarar dock för _____ <input type="checkbox"/> enl bilaga	Bilaga:
	<input type="checkbox"/> Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten.	Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver _____ <input type="checkbox"/> enl bilaga	Bilaga:
	<input checked="" type="checkbox"/> Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.		Bilaga: 3
	Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.		
Skötsel, drift och ändringsarbeten	Om inte annat överenskommit ska hyresvärden i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. <input checked="" type="checkbox"/> Annan överenskommelse avseende allmänna och gemensamma utrymmen		Bilaga: 3
	Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller annars inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga anläggningar eller installationer såsom el, vva och ventilation. Installationer såsom sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämras. Hyresgästen ska vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.		
Ledningar för telefoni och data-kommunikation	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen bekostar erforderlig dragnings av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. <input type="checkbox"/> Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.		Bilaga:
Skyltar, markiser m.m.	Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har bifogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återuppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden. Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågakvarande väggar. <input type="checkbox"/> Hyresgästen förbinder sig att följa bifogad skyltprogram.		Bilaga:
Försäkringar	Det åligger hyresvärden att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen är belägen. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i lokalen. Såväl hyresvärdens som hyresgästens försäkring ska omfatta skada orsakad av tredje man.		
Yttre åverkan	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.		
Låsanordningar	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stöldskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.		
Nedsättning av hyra	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt med tillhörande bilagor.		
Avtalat skick m.m	<input type="checkbox"/> Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler.		
Sedvanligt underhåll	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras. <input type="checkbox"/> Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga.		
			Bilaga:

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Återställande vid avflyttning	Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick.	Bilaga: 3	
	<input checked="" type="checkbox"/> Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga.		
Force majeure	Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskommit ska hyresvärden svara för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.		
Force majeure	Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.		
Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärden senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom <input type="checkbox"/> borgen ställd av _____ <input type="checkbox"/> bankgaranti intill ett belopp om _____ <input type="checkbox"/> annan säkerhet i form av _____	Bilaga:	
	Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.		
Person-uppgiftslagen	<input type="checkbox"/> Information till hyresgäst om behandling av personuppgift och skriftligt samtycke, se bifogad personuppgiftsklausul. (Gäller inte när hyresgästen är en juridisk person.)	Bilaga:	
Särskilda bestämmelser	Fastighetsskattesklausul	Bilaga: 1	
	Brandskyddsklausul	Bilaga: 2	
	Grändragningslista	Bilaga: 3	
	Särskild Bestämmelser	Bilaga: 4	
		Bilaga:	
		Bilaga:	
Underskrift	Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr.o.m. detta kontrakts ikraftträdande.		
	Ort/datum:	Ort/datum:	
	Hyresvärdens namn: Rikshem Skolfastigheter AB	Hyresgästens namn: Värmdö kommun	
	Namnteckning(firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	
Namnförtydligande:	Namnförtydligande:		
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överläts fr.o.m. den _____.		
	Underskrift		
	Frånträdande hyresgäst (namn):	Tillträdande hyresgäst (namn):	Personnr/orgnr
	Namnteckning (frånträdande hyresgäst): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (tillträdande hyresgäst): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	
	Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst):	Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst):	
	Hyresvärdens godkännande		
Hyresvärden godkänner överlåtelsen Ort/datum:	Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt		
Hyresvärdens namn:	Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare):		

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 1005	Fastighetsbeteckning: Ljung 1:5
Hyresvärd	Namn: Rikshem Skolfastigheter AB	Personnr/orgnr: 556864-7316
Hyresgäst	Namn: Värmdö Kommun	Personnr/orgnr: 212000-0035
Klausul	<p>Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av nödvändiga uppgifter.</p> <p>I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir eller är skattepliktig till fastighetsskatt ska hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärden betala ersättning för skatten enligt markerat alternativ.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska utöver i avtalet angivet hyresbelopp årligen betala ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresgästens andel ska anses vara <u>100</u> procent. Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början _____ kronor per år.</p> <p><input type="checkbox"/> Ersättning som för den andel av fastighetsskatten som belöper på lokalen ingår i det hyresbelopp som har angetts i hyresavtalet och utgör vid avtalets tecknande _____ kronor. Lokalens andel av fastighetsskatten för lokaler ska anses vara _____ procent. Hyresgästen ska betala ersättning för sin andel av, efter avtalets tecknande, inträffade ändringar (oavsett skälet till dessa) av fastighetsskatten för lokaler i den mån skatten överstiger den i hyran ingående ersättningen för fastighetsskatten.</p> <p>Skulle fastighetsskatten minska eller upphöra så att hyresgästens andel av ersättningen understiger den ersättning som enligt ovan ingår i den i avtalet angivna hyran ska hyran likväl utgå med minst ursprungligt belopp. Sålunda medför i avtalet förekommande andra klausuler (t.ex. inoex) att det totala hyresbeloppet hyresgästen betalar är eller kan vara högre än den i avtalet angivna hyressumman.</p> <p>Hyresgästens ovan angivna andel som ska vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande:</p> <p>På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.</p>	
Underskrift	Ort/datum:	Ort/datum:
	Hyresvärdens namn: Rikshem Skolfastigheter AB	Hyresgästens namn: Värmdö kommun
	Namn-teckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namn-teckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namn-förtydligande:	Namn-förtydligande:

Anvisningar

1.

Klausulen är utformad i juni 1995, dvs före den tidpunkt (normalt den 1 januari 1996) från vilken fastighetsskatt gäller för lokaler. Klausulen har därför en lydelse som gör att den kan införas i avtal som tecknas innan skatt utgår liksom i avtal som tecknas när skatt faktiskt utgår.

2.

Ersättningen ska kompensera för ökade kostnader i förvaltningen oavsett vem som faktiskt är skattskyldig. Skattskyldig är fastighetsägare/hyresvärd. Om handelsbolag är fastighetsägare/ hyresvärd var enligt tidigare regler delägarna skattskyldiga. Tillägget skulle givetvis ändå betalas till hyresvärden. Efter den 1 januari 1997 är däremot handelsbolag som ägare skattskyldigt till fastighetsskatt.

3.

Enligt 19 § hyreslagen ska hyran – med några undantag – vara till beloppet bestämd i hyresavtalet. Om hyrestiden är bestämd och minst tre år gäller dessutom förbehåll om att hyran ska utgå med belopp som bestäms enligt en "annan beräkningsgrund", t ex indexreglering. Det innebär också att hyrestiden måste vara bestämd och minst tre år för att hyresvärden ska kunna ta ut kompensation för fastighetsskatt med ett belopp som kan variera allt efter som skatten ändras. Vidare måste beräkningsgrunden vara angiven i avtalet. Klausulen förutsätter därför att parterna anger hur stor andel av skatten hyresgästen ska betala ersättning för.

Enligt de regler som gäller vid denna klausuls utarbetande utgår skatten en viss procent av taxeringsvärdet för lokaler (både mark och byggnader). Uppgiften finns redovisad på taxeringsbeskedet. Hyresgästens andel av skatten för lokalen kan bestämmas som förhållandet mellan den area hyresgästen hyr och uthyrningsbar lokalarea i fastigheten eller som förhållandet mellan hyresgästens hyra och de totala lokalhyrorna i fastigheten.

Det blir en förhandlingsfråga vilket beräkningsätt parterna väljer. Även andra beräkningsgrunder kan användas. För enkelhetens skull bör dock hyresgästens andel vara oförändrad under hyrestiden och därmed oberoende av bl a hur skatten fortsättningsvis kan komma att beräknas och eventuella förändringar i uthyrningsläget.

Det är lämpligt att på därför avsett ställe ange hur lokalens andel har beräknats. Skulle uppgift om detta inte fyllas i ska det dock inte medföra att överenskommelsen blir ogiltig. På en fastighet kan finnas olika byggnader med olika värdeår och olika typer av taxeringsenhet (småhusenhet, hyreshusenhet, industrienhet och specialenhet). Den skatt – för vilken hyresgästen ska betala ersättning – ska endast avse den byggnad där lokalen är belägen. Med byggnad avses normalt varje byggnadskropp. Behövliga uppgifter kan hämtas från den underrättelse om beslut om allmän fastighetstaxering som skattemyndigheten skickat till fastighetsägaren. Den fastighetsägare som har problem med att beräkna hyresgästens andel bör ta kontakt med sin fastighetsägareförening för att få hjälp.

Fyll i hyresgästens andel!

4.

Klausulen innehåller två alternativ. I det första utgår ersättning för skatten som ett tillägg "vid sidan" om det i avtalet angivna hyresbeloppet. Försvinner skatten försvinner tillägget automatiskt. Det andra alternativet förutsätter att parterna enas om en viss hyra vari bl a ingår ersättning för den vid tillfället gällande skatten. Skulle skatten höjas oavsett skälet härtill (t ex höjd skattesats, ökat taxeringsvärde m m) ska hyresgästen dock betala ersättning för den ökade kostnaden. Skulle skatten försvinna återgår hyran till ursprungsbeloppet, dvs den överenskomna hyran (som inkluderar ersättning för den inledningsvis gällande skatten som upphört). Givetvis ska hyresgästen alltjämt betala andra förekommande tillägg såsom för indexförändringar, ändrade bränslekostnader osv.

5.

I den mån hyresgästen ska betala tillägg för fastighetsskatt bör tillägget redovisas separat på hyresavin.

6.

Markera med kryss vilket alternativ som väljs. I det valda alternativet anges hyresgästens andel samt aktuellt belopp. Ange vidare hur hyresgästens andel beräknats.

Avser	Hyreskontrakt nr: 1005	Fastighetsbeteckning: Ljung 1:5
Hyresvärd	Namn: Rikshem Skolfastigheter AB	Personnr/orgnr: 556864-7316
Hyresgäst	Namn: Värmdö Kommun	Personnr/orgnr: 212000-0035
Klausul	<p>Om denna klausul skulle strida mot bestämmelse i huvudavtalet gäller i första hand denna klausul.</p> <p><u>Fördelning av ansvar för tekniska brandskyddsåtgärder</u></p> <p>Hyresvärden ansvarar på egen bekostnad för anordnande, installation och underhåll av <u>allt tekniskt brandskydd</u> som är hänförligt till fastighetens allmänna funktion. Hyresvärden ansvarar vidare för att lokalen vid hyrestidens början uppfyller det krav på brandskydd som för avsedd användning av lokalen följer av gällande regler.</p> <p>Hyresgästen ansvarar på egen bekostnad för anordnande, installation och underhåll av <u>det tekniska brandskydd</u> som efter hyrestidens början kan komma att krävas för den verksamhet för vilken lokalen är upplåten. Hyresgästen är skyldig att fortlöpande kontrollera funktionen av allt i lokalen befintligt tekniskt brandskydd och på egen bekostnad vidta nödvändiga service- och underhållsåtgärder, oavsett vem som har försett lokalen med en anordning eller utrustning. Hyresgästens service- och underhållsskyldighet omfattar dock inte sprinkleranordningar som hyresvärden har installerat i lokalen.</p> <p>Parterna förbinder sig, var och en för sin del, att se till att räddningsvägar, utrymningsvägar, sprinkleranordningar och andra brandskyddsanordningar vid varje tidpunkt hålls fria från hindrande föremål samt att genomföringar som görs i brandcell förses med varaktiga brandtätningar.</p> <p>Part är skyldig att ersätta all skada som är en följd av brister i utrustning eller anordning som parten har installerat eller som i annat fall har inträffat på grund av bristfälligt utförd åtgärd av parten eller som har uppkommit till följd av att parten inte har utfört en åtgärd som han har varit skyldig att vidta.</p> <p>Annan reglering av ansvaret för brandskyddsåtgärder än ovanstående gäller endast om detta särskilt överenskommits.</p> <p><u>Systematiskt brandskyddsarbete m.m.</u></p> <p>Parterna är medvetna om sitt ansvar för att ett tillfredsställande brandskydd upprätthålls i fastigheten och i lokalen och förbinder sig att fortlöpande vidta, förutom de tekniska åtgärder som reglerats i det föregående, även de organisatoriska åtgärder som behövs för att minska risken för brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. Parterna ska samråda med varandra innan mer omfattande åtgärder vidtas. Part ska vidare på begäran av den andre parten lämna den information om fastigheten respektive verksamheten som parten behöver för att kunna fullgöra sitt åtagande enligt denna klausul och sina skyldigheter enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Part är dessutom skyldig att en gång om året bereda den andre parten tillfälle att få ta del av dokumentation och uppföljning av partens systematiska brandskyddsarbete.</p> <p><u>Redogörelse för brandskyddet</u> (kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller)</p> <p>Lokalen</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> omfattas av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Hyresgästen respektive hyresvärden förbinder sig härmed att på begäran av den andre lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet.</p> <p><input type="checkbox"/> omfattas inte av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Ändringar avseende fastigheten eller i hyresgästens verksamhet som innebär att lokalen kommer att omfattas av redogörelseskyldigheten ska genast anmälas till hyresgästen respektive hyresvärden. Part ska därefter på begäran av den andre parten lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet.</p> <p>Denna klausul har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna har tagit var sitt.</p>	
Underskrift	Ort/datum:	Ort/datum:
	Hyresvärdens namn: Rikshem Skolfastigheter AB	Hyresgästens namn: Värmdö kommun
	Namnsteckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnsteckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande:	Namnförtydligande:

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

Hyreskontakt nr:	1005 ("Hyreskontraktet")
Hyresvärd:	Rikshem Skolfastigheter AB, org. nr 556864-7316 ("Hyresvärden")
Hyresgäst:	Värmdö Kommun, org. nr 212000-0035 ("Hyresgästen")
Objekt:	Fastigheten Värmdö Ljung 1:5 ("Fastigheten")

Mellan Hyresvärden och Hyresgästen har denna dag avtalats om följande särskilda bestämmelser som skall utgöra tillägg till Hyreskontraktet.

1. Motstridighet och företrädesordning

Vid eventuell motstridighet mellan Hyreskontraktet, dess bilagor och dessa särskilda bestämmelser gäller lydelsen i denna bilaga framför Hyreskontraktet och övriga bilagor.

2. Hyresjustering

Årshyran för lokalen uppgår till 7 653 000 kr exklusive tillägg för den ersättning Hyresgästen erhåller enligt 1 § 1st. punkt 2 i förordning (2005:811).

Årshyran inklusive ovan nämnt tillägg uppgår till 9 332 927 kr, beloppet skall varje år höjas med samma procenttal som för hyresbostäder generellt Värmdö Kommun höjer bostadshyran med varje år.

3. Hyrestid

Hyreskontraktet träder ikraft den dag som benämns Tillträdesdagen i fastighetsöverlåtelseavtalet mellan Hyresvärden och Hyresgästen avseende Fastigheten. Hyreskontraktet skall gälla i tjugo (20) år från och med Tillträdesdagen.

4. Hyresgästens ändringsarbeten

Hyresgästen får, efter det att skriftligt tillstånd inhämtats från Hyresvärden, utföra ombyggnads- eller ändringsarbeten i Lokalen. Hyresgästen ska inhämta alla erforderliga myndighetstillstånd, ansvara för att arbetet utförs fackmannamässigt samt i enlighet med gällande tillstånd och föreskrifter.

Ombyggnads- eller ändringsarbetet ska efter färdigställandet besiktigas av oberoende besiktningsman som utses av Hyresvärden och Hyresgästen gemensamt. Besiktning och besiktningsman bekostas av Hyresgästen och Hyresgästen är att betrakta som beställare i förhållande till besiktningsmannen. Även åtgärdade anmärkningar ska besiktigas på samma sätt. Besiktningarna ska protokollföras varpå protokollet ska undertecknas av båda parter samt av besiktningsmannen.

Parterna ska vid varje ombyggnads- eller ändringsarbete skriftligen komma överens om eventuell återställandeskyldighet för Hyresgästen. Om så inte har skett har Hyresgästen ingen skyldighet att återställa Lokalen till det skick eller utförande som Lokalen skulle ha haft om ombyggnads- eller ändringsarbete inte hade gjorts.

5. Drift av verksamhet

Hyresvärden är införstådd med att verksamheten i lokalen bedrivs av en extern part på uppdrag av Hyresgästen.

6. Ändringar och tillägg

Eventuella ändringar och tillägg till detta Hyreskontrakt skall vara skriftligen avfattade och undertecknade av parterna för att vara bindande.

Denna bilaga har upprättats i två (2) likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Värmdö den 2016-
Rikshem Skolfastigheter AB
Hyresvärd

Värmdö den 2016-
Värmdö Kommun
Hyresgäst

Namnförtydligande

Namnförtydligande



PM försäljning av verksamhetsfastigheter

Bakgrund

Kommunstyrelsen gav den 12 november 2014 kommundirektören i uppdrag att utreda hur kommunen, genom att avyttra tillgångar i form av verksamhetslokaler och en del av VärmdöBostäder AB, kunde minska kommunens upplåning och därmed risk för ökade räntekostnader samt frigöra kapital för investeringar i hyresrätter, mark och infrastruktur.

Kommunen genomförde en analys av olika fastighetsobjekt som kan överlåtas på annan part för att sedan hyras in på långsiktiga kontrakt. Inledningsvis utreddes möjligheterna att sälja de två särskilda boendena Gustavsgården och Slottsovalen, Brandstationen och Hushållsporslinsfabriken (HPF). NAI Svefa (Svefa) var kommunen behjälplig i att förbereda försäljningen av fastigheterna. Svefa sammanställde ett försäljningsprospekt som lämnades till ett antal större fastighetsbolag. Kommunen erhöll sex indikativa bud som alla låg på ungefär samma nivå.

Efter vägning av de olika buden beslutades att inleda förhandlingar med bolag som är välrenommerade och erfarna aktörer inom området och som bedömdes ha förutsättningar att medverka i utvecklingen av Hushållsporslinsfabriken till ett centrum för kultur och design samt har ett långsiktigt intresse för förvaltning av verksamhetslokaler.

Inledningsvis skedde förhandlingar med ett bolag, men då bolaget justerade sitt bud resulterade det i att ersättningen för fastigheterna inte nådde upp till det försäljningspris som kommunen satt upp som mål. Efter att den tid som bolaget haft option på att komma fram till en uppgörelse löpt ut togs kontakt med ett annat av de bolag som lämnat indikativt bud på förvärv av fastighetsobjekten, Rikshem AB (Rikshem). Efter förnyade kontakter mellan kommunen och de båda intressenterna genomfördes en kort budgivningsprocess, som resulterade i bud om ca 400 mkr från Rikshem. Budet var ett nettobud utan krav på avräkning på grund av brister som framkommer under köparens undersökningar.

De hyresavtal som avsågs tecknas för Slottsovalens och Gustavsgårdens särskilda boenden innebar en markant höjning av hyresnivåerna. Detta för att kommunen baserar sin hyresprissättning på enbart faktiska kostnader och ett schabloniserat underhåll utan hänsyn till prisutvecklingen på marknaden. Kommunen valde därför att avvakta med försäljningen av dessa fastigheter. Istället initierades en utredning om försäljning av två nya fastigheter, kommunhuset i Skogsbo och äldreboendet i Ljung.

Nedan anges mer detaljerade förutsättningar för respektive fastighet.

Hushållsporslinsfabriken

Hushållsporslinsfabriken omfattar Mässhallen del A och B, Dekorhuset, G-studion och Chamottehuset. Under utredningen av affären har det visat sig att en grupp keramiker, som är verksamma i Chamottehuset, önskar förvärva Chamottehuset för att utveckla det

till Gustavsbergs Keramiska Centrum. Parterna har enats om att kommunen behåller Chamottehuset, ansöker om avstyckning av huset från Hushållsporslinsfabriken och sedan säljer Chamottehuset för 19 miljoner kronor i befintligt skick till keramikerguppen. Köparen är medveten om att priset hänger samman med fastighetens skick. Som ett första steg i denna uppgörelse har en avsiktsförklaring tecknats. Köpet hanteras separat från denna försäljning.

Under förhandlingarnas slutskede har även keramikere och konstnärer som hyr ateljéer i Dekorhuset och G-studion anmält intresse att få förvärva byggnaderna som de har ateljéer i. Parterna har enats om att detta ska vara möjligt och att det är lämpligt att en fastighetsbildning genomförs som leder till att samtliga byggnader; Mässhallen, Dekorhuset, G-studion samt Chamottehuset görs till egna fastigheter.

I och med att försäljningen av Chamottehuset initierats har ansökan om avstyckning lämnas in till lantmäteriet. Denna har kompletteras så att fastighetsbildningen resulterar i att alla byggnader blir separata fastigheter. Avstyckningen av samtliga fastigheter beräknas vara klar våren 2016.

I nuläget pekar det mot att en del av Hushållsporslinsfabriken (Mässhallen) säljs till Rikshem och Dekorhuset och G-studion till intressenterna i Ateljéföreningen samt Chamottehuset till keramikerna.

Inom kommunen pågår upphandling av lokaler för ett kulturhus i delar av HPF, Mässhallen. När upphandlingen är slutförd planeras en överlämning av genomförandet till Rikshem. Mellan kommunen och Rikshem tecknas i samband härmed ett tjugo-årigt hyresavtal av verksamhetsanpassade lokaler. Den framtida hyresnivån är i nuläget inte fastställd men kommer att bygga på den investering som behöver göras i lokalerna. Övriga lokaler i byggnaden hyrs ut till andra intressenter, bland annat för tillverkning och försäljning av porslin samt livsmedelsförsäljning.

Brandstationen

Brandstationen övertas av Rikshem med de kontrakt som löper till 2017 respektive 2018. Huvudsaklig hyresgäst är Storstockholms brandförsvaret (SSBF). Förutom SSBF hyr ambulanshelikopterverksamheten och ambulanstjänsten vissa rum i stationen. Samtliga avtal tas över av Rikshem vid överlåtelsen. Kommunen kommer efter överlåtelsen inte att hyra lokaler i Brandstationen.

Ljungs särskilda boende

För Ljungs äldreboende tecknas ett tjugo-årigt hyresavtal mellan kommunen som hyresgäst och Rikshem. Parterna är överens om att kommunen kan hyra ut lokalen till den externa part som driver verksamheten på äldreboendet idag.

Kommunhuset i Skogsbo med tillhörande parkering

För kommunhuset i Skogsbo tecknas ett tio-årigt hyresavtal mellan kommunen som hyresgäst och Rikshem. I anslutning till kommunhuset finns en parkeringsyta som ligger öster om kommunhuset (fastigheten Ösby 1:65). Som ett led i den totala försäljningen köper Rikshem del av fastigheten varefter en fastighetsreglering sker så att parkeringen och kommunhuset tillsammans bildar en ny fastighet. I det fall en fastighetsreglering inte

är möjlig åtar sig kommunen att betala femtio procent av stämpelskatten för fastigheten Ösby 1:90. Köpet innebär även att en planändring behöver ske för att säkerställa fastighetens framtida nyttjande för parkeringsändamål.

Slottsovalen särskilda boende

Mellan kommunen som hyresgäst och Rikshem tecknas ett tjugo-årigt hyresavtal. Parterna är överens om att kommunen kan hyra ut lokalen till den externa part som driver verksamheten på äldreboendet idag. Till Slottsovalens äldreboende hör en yta som nyttjas för intern administration av äldreboendet. Ytan är belägen i bottenplanet på intilliggande bostadsrättsförening och kommer att kvarstå i kommunens ägo.

Gustavsgårdens särskilda boende

Gustavsgårdens äldreboende överläts med förbehållet att den ombyggnad som planeras av 41 badrum i hus C ska genomföras och bekostas av Rikshem. Ombyggnationen ska ske etappvis med friställning av tre lägenheter, som kan nyttjas för evakuering under den etappvisa ombyggnaden. Arbetet beräknas ta ett år. Mellan kommunen som är verksamhetsutövare och Rikshem tecknas ett tjugo-årigt hyresavtal. Ombyggnaden av badrummen kan komma att bli hyresgrundande.

Sammanställt marknadsvärde

Fastighet	Marknadsvärde
Ljung	124 000 000 kr
Kommunhuset	135 500 000 kr
Brandstationen	21 500 000 kr
Porslinsfabriken	77 550 000 kr
Totalt	358 550 000 kr

Slottsovalen	54 500 000 kr
Gustavsgården	212 000 000 kr
Totalt	625 050 000 kr

Värderingar

Ljung

Värderings-företag	Direkt-avkastning	Kalkyl-ränta	Marknads-värde	Kr/kvm
Cushwake	5,25%	5,50%	114 000 000 kr	28 500 kr
Newsec	4,50%	6,50%	134 000 000 kr	33 250 kr
Snitt	4,88%	6,00%	124 000 000 kr	30 875 kr

Brandstationen

Värderings-företag	Direkt-avkastning	Kalkyl-ränta	Marknads-värde	Kr/kvm
Rikshem	x	x	21 000 000 kr	7 457 kr
Newsec	7,30%	9,30%	22 000 000 kr	7 813 kr
Snitt	x	x	21 500 000 kr	7 635 kr

Porslinsfabriken - Dekorhuset

Värderings-företag	Direkt-avkastning	Kalkyl-ränta	Marknads-värde	Kr/kvm
Fastighets-forum	7,50%	9,59%	17 000 000 kr	6 976 kr
Newsec	6,90%	8,90%	20 000 000 kr	6 260 kr
Snitt	7,20%	9,25%	18 500 000 kr	6 618 kr

Porslinsfabriken - Mässhallen

Värderings-företag	Direkt-avkastning	Kalkyl-ränta	Marknads-värde	Kr/kvm
Newsec	7,30%	9,40%	40 000 000 kr	12 520 kr

Kommunhuset

Värderings-företag	Direkt-avkastning	Kalkyl-ränta	Marknads-värde	Kr/kvm
Cushwake	6,75%	5,50%	126 000 000 kr	18 335 kr
Newsec	6,75%	5,50%	145 000 000 kr	21 100 kr
Snitt	6,75%	5,50%	135 500 000 kr	19 718 kr

Porslinsfabriken - totalt

Värderings-företag	Direkt-avkastning	Kalkyl-ränta	Marknads-värde	Kr/kvm
Rikshem	x	x	93 300 000 kr	
Snitt värderingsar	x	x	61 800 000 kr	
Snitt	x	x	77 550 000 kr	

Porslinsfabriken - G-studion

Värderings-företag	Direkt-avkastning	Kalkyl-ränta	Marknads-värde	Kr/kvm
Fastighets-forum	7,50%	9,59%	4 000 000 kr	6 033 kr
Newsec	7,00%	9,00%	2 600 000 kr	3 922 kr
Snitt	7,25%	9,30%	3 300 000 kr	4 977 kr

