

Handläggare: Magnus Ljungkvist  
E-post: magnus.ljungkvist@stockholmshem.se  
Telefon: 08-508 39 114

Till  
Styrelsen för AB Stockholmshem

Principer vid fastighetsförsäljning för ombildning till bostadsrätt

## Förslag till beslut

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande.

1. Att ombildning till bostadsrätt ska ske utifrån antagna direktiv, allmänna principer i detta ärende samt vad som anges i respektive försäljningsärende.

Anette Sand, Vd

## Sammanfattning

I ärendet föreslås vissa principer som ska tillämpas vid kommande ombildningar enligt tidigare givna ägardirektiv.

## Ärendet

Kommunfullmäktige har genom beslut i stadens budget för 2019 initierat en process avseende ombildning till bostadsrätt. Direktiv i fråga om ombildning har antagits i Koncernstyrelsen och i bostadsbolagens styrelser. Direktivet innehåller bland annat följande:

”Bostadsbeståndet ska vara sådant att det motverkar segregation och främjar attraktiva boendemiljöer i hela staden. I stadsdelar i ytterstaden där allmännyttan har en dominerade ställning till i förhållande till övrigt bostadsbestånd och där boende önskar friköpa sina bostäder genom ombildning till bostadsrätt, bör en grundlig prövning och marknadsvärdering göras och bedömas från fall till fall.”

Enligt bolagets arbetsordning ska beslut om köp och försäljning av fastighet fattas av styrelsen. Styrelsen kommer följaktligen att föreslås fatta kommande beslut om erbjudande till bostadsrättsföreningar avseende försäljning av fastigheter för ombildning. Stockholms Stadshus AB, AB Stockholmshem, AB Familjebostäder och AB Svenska Bostäder och har samordnat arbetssätt med mera för ombildningsprocessen. I detta ärende föreslås en principiell hanteringsordning att tillämpas i kommande ombildningsärenden.

## Oberoende observatörer

En förutsättning för försäljning är att oberoende observatörer utsedda av Stockholms Stadshus AB har deltagit på köpestämman och efter stämman till AB

Stockholmshem redovisat en rapport av vilken det ska ha framgått att stämman och röstningsförfarandet genomförts i enlighet med lag och de övriga krav som ställts från säljarnas sida. Dessa övriga krav ska vara förankrade med Stockholms Stadshus AB.

### Pris och övriga försäljningsvillkor

I respektive styrelseärende tar styrelsen ställning till VDs förslag om erbjudande till bostadsrättsförening om förvärv för ombildning. Styrelseärendet ska innehålla förslag till köpeskilling och en övergripande beskrivning av fastigheten.

Köpeskillingen ska baseras på en av Stockholms Stadshus AB beställd värdering utförd av värderingsfirma vars tjänster upphandlats av Stockholms Stadshus AB. Värdering ska avse exklusiv försäljning till bostadsrätt. Erbjuden köpeskilling bör inte avvika från värderingen. Tillkommande kostnader för bostadsrättsföreningen kan emellertid finnas avseende till exempel

- Separeringskostnader
- Kostnad för bredbandsinstallation
- Ersättning för uttagna pantbrev
- Stämpelskatt
- Ersättning för lägenheter som är tomma eller uppsagda vid tillträdet

Eventuellt tillkommande kostnader specificeras inte till belopp i styrelseärendet, då detta ingår i VDs uppdrag och kostnaderna ofta inte är klara vid styrelsens beslut om erbjudande.

Förslag till standardiserat köpeavtal bifogas. Villkor i respektive köpeavtal kan av olika skäl avvika från mallen.

### *Förhandsavtal*

Varje försäljning för ombildning ska villkoras av att föreningen, senast två veckor före tillträdesdagen, redovisar förhandsavtal avseende förvärv av bostadsrätt mellan föreningen och minst 50 % av bostadshyresgästerna som hyr i första hand och som också ska vara folkbokförda i fastigheten. Förhandsavtalen ska redovisas i original, vara daterade och undertecknade samt innehålla uppgift om namn, lägenhetsnummer och upplåtelseavgift för aktuell lägenhet.

Anette Sand VD	

### **Bilagor**

1 Mall för köpekontrakt

**AB Stockholmshem**  
och  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN XX**

har träffat följande

**KÖPEAVTAL**  
Avseende tomträten till fastigheten/fastigheten Stockholm XX

Detta Köpeavtal har denna dag ("Avtalsdagen") ingåtts mellan

**AB Stockholmshem, org nr 556035-9555** ("Säljaren")

och

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN XX, org nr XX** ("Köparen").

## **1 Överlåtelseförklaring och köpeskilling**

Säljaren överlåter härmed till Köparen tomträtten till fastigheten /fastigheten Stockholm X ("Fastigheten") för en köpeskilling om X MILJONER (XX 000 000) kronor ("Köpeskillingen").

Utöver detta ska Köparen även ersätta Säljaren med X kronor för dennes kostnader för fiberinstallation i fastigheten.

Utöver ovanstående ska Köparen även ersätta Säljaren med X kronor för förlust av X.

Köparen ska även ersätta Säljaren med X kronor för tomställd bostadslägenhet/tomställda bostadslägenheter.

Säljaren ska enligt punkt X detta avtal svara för att X separeras från övriga fastigheter tillhörande det gemensamma X. Köparen ska vid sidan av Köpeskillingen kompensera Säljaren för samtliga kostnader hänförliga till separeringen. Ersättning ska erläggas med a conto XX kronor på Tillträdesdagen. Skulle arbetet ej vara färdigställt och slutredovisat på Tillträdesdagen ska slutreglering ske senast trettio (30) dagar efter att redovisning av kostnaderna tillställts Köparen.

Ovanstående särskilda ersättningar ska erläggas på samma sätt och samtidigt med Köpeskillingen.

## **2 Tillträdesdag och äganderättens övergång**

**2.1** Köparen ska tillträda Fastigheten den [**datum**], eller den tidigare dag parterna skriftligen kommer överens om ("**Tillträdesdagen**").

**2.2** Äganderätten till Fastigheten övergår till Köparen på Tillträdesdagen efter det att Köpeskillingen har betalats och köpebrev har överlämnats.

## **3 Betalning**

Köparen ska betala Köpeskillingen kontant på Tillträdesdagen.

#### **4 Mervärdesskatt**

- 4.1 Fastigheten är delvis inregistrerad för frivillig skattskyldighet. Köparen övertar på Tillträdesdagen Säljarens rättighet och skyldighet att jämka avdrag för ingående skatt hänförlig till sådana ny-, till- eller ombyggnader som avses i 8a kap 2 § mervärdesskattelagen.
- 4.2 Säljaren ska till Köparen utfärda och överlämna en med faktura jämförlig handling enligt 8a kap 15 § mervärdesskattelagen. Säljaren äger rätt att även därefter utfärda kompletterande sådan handling om så skulle vara erforderligt.
- 4.3 Köparen ska omedelbart efter Tillträdesdagen, anmäla överlåtelsen av Fastigheten till Skatteverket.

#### **5 Kostnader och intäkter**

- 5.1 Kostnader för och intäkter från Fastigheten för tiden före Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Säljaren. Kostnader och intäkter för tiden från och med Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Köparen. Fastighetsskatt ska anses utgöra kostnad för Fastigheten.
- 5.2 Säljaren ska se till att Fastighetens mätare för förbrukning av el, vatten, värme m.m. blir avlästa på Tillträdesdagen.
- 5.3 En likvidavräkning ska upprättas på Tillträdesdagen. I den ska så mycket som möjligt av Fastighetens kostnader och intäkter fördelas mellan Köparen och Säljaren. Det som inte kan fördelas då, ska avräknas mellan Köparen och Säljaren snarast möjligt och senast inom tio (10) bankdagar från Tillträdesdagen. Om någon av parterna därefter åsamkas en kostnad eller uppbär en intäkt som rätteligen skulle bäras av eller tillkomma den andre parten ska reglering ske omgående.

#### **6 Farans övergång och försäkring**

- 6.1 Säljaren står för faran för att Fastigheten skadas eller försämras av våda fram till Tillträdesdagen, med undantag för vad som följer av punkten 6.3 nedan. Faran ligger dock på Köparen om Fastigheten ej tillträtts till följd av dröjsmål från Köparens sida.
- 6.2 Säljaren ansvarar för att Fastigheten är fullvärdesförsäkrad till Tillträdesdagen. Det ankommer på Köparen att teckna erforderlig försäkring att gälla från och med Tillträdesdagen.
- 6.3 Om Fastigheten drabbas av skada före Tillträdesdagen ska överlåtelsen ändå fullföljas och Köparen ska betala Köpeskillingen. Säljaren åtar sig att till Köparen utbetala den försäkringsersättning som Säljaren erhåller på grund av skadefallet. Säljaren svarar för

självriskan. Köparen har därutöver inte rätt till avdrag på köpeskillingen, att häva köpet eller rätt att få annan ersättning för skadan.

## 7 Säljarens garantier

### 7.1 Säljaren garanterar

7.1.1 **(Alt 1) att** tomträttsavtal med tilläggsavtal (**Bilaga X**) gäller för Fastigheten och att Säljaren är civilrättslig och inskriven tomträttsinnehavare;

7.1.2 **(Alt 2) att** Säljaren är civilrättslig och lagfaren ägare till Fastigheten;

7.1.3 **att** Fastigheten inte belastas av inteckningar, inskrivningar, servitut eller andra rättigheter som kan göras gällande i Fastigheten utöver de som framgår av detta Avtal eller av FDS-utdrag, **Bilaga 1**;

7.1.4 **att** Fastigheten är obelånad och att Säljaren på Tillträdesdagen till Köparen överlämnar samtliga i Fastigheten uttagna pantbrev, efter det att Köpeskillingen har erlagts;

7.1.5 **att** samtliga hyreskontrakt och arrendeavtal som gäller för Fastigheten framgår av **Bilaga 2**;

7.1.6 **att** det, såvitt Säljaren känner till, per Avtalsdagen inte finns några förelägganden eller motsvarande från domstol eller myndighet beträffande Fastigheten, med undantag för vad som framgår av detta Avtal eller av **Bilaga 3**;

7.1.7 **att** några tvister avseende Fastigheten, utöver förlängnings- och andra sedvanliga hyrestvister jämte indrivningsmål och liknande mål, inte föreligger på Avtalsdagen, och inte heller förväntas föreligga på Tillträdesdagen; och

7.1.8 **att** alla för Fastigheten fram till denna dag debiterade och förfallna VA-anslutningskostnader, fjärrvärmeanslutningskostnader, elanslutningskostnader, gatukostnader är betalda.

7.2 De av Säljaren lämnade garantierna avser förhållandena på Tillträdesdagen om inte annat anges eller framgår av omständigheterna.

7.3 Före undertecknandet av detta Avtal har Köparen beretts tillfälle att noga besiktiga Fastigheten och förvissa sig om dess skick samt tagit del av avtal och andra handlingar rörande Fastigheten. De av Säljaren lämnade garantierna gäller inte för sådana omständigheter som Köparen känner till eller borde känna till som ett resultat av denna undersökning eller av annan anledning.

## **8 Friskrivning**

- 8.1** Med undantag för vad som uttryckligen garanteras i p 7.1 ovan friskriver Köparen Säljaren från allt ansvar som Säljaren eventuellt skulle ha kunnat ha på grund av jordabalken eller av annan grund. Köparen friskriver således Säljaren, med undantag av vad som garanterats i detta Avtal, från allt ansvar för fel och brister av vad slag det vara må, (faktiska och rättsliga fel eller rådighetsfel såsom t ex ytavvikelser och fel/brister hänförliga till obligatorisk ventilationskontroll och förhöjda radonvärden) samt s.k. dolda fel.
- 8.2** Köparen ansvarar från och med Tillträdesdagen, gentemot Säljaren, för alla åtgärder och kostnader med anledning av föroreningar som belöper på Fastigheten, eller som emanerar från Fastigheten, enligt miljöbalken eller andra vid var tid gällande lagar, förordningar eller föreskrifter, eller enligt bestämmelser i avtal.

## **9 Avvikelse från garanti**

- 9.1** Den enda påföljd som Köparen kan göra gällande i anledning av garantibrist (vilka inte är att hänföra till Köparen) ska vara avdrag på Köpeskillingen enligt 4 kap. 19c § jordabalken. Säljaren ska dock ha rätt att inom skälig tid låta avhjälpa en garantibrist på egen bekostnad om Säljaren så önskar. Ett avhjälpande av en garantibrist ska anses utgöra full gottgörelse och Köparen ska inte dessutom ha rätt till avdrag på Köpeskillingen.
- 9.2** Om inte Köparen senast inom sex (6) månader från Tillträdesdagen reklamerar brist i garanti förlorar Köparen rätten att åberopa garantibristen. En förutsättning för att Köparen ska vara berättigad att göra gällande brist i enskild garanti är att bristen skulle föranleda ett avdrag på Köpeskillingen med minst 100 000 kronor. Härutöver gäller som en ytterligare förutsättning för Köparens rätt att göra gällande garantibrist att samtliga garantibrister, som Säljaren i annat fall skulle svara för enligt detta Avtal, föranleder ett avdrag på Köpeskillingen med minst 2 % av Köpeskillingen, avrundat uppåt till närmaste 10 000-tal kronor.
- 9.3** Det åligger Köparen att i möjligaste mån begränsa den uppkomna kostnaden eller skadan.
- 9.4** Är den uppkomna kostnaden eller skadan en avdragsgill kostnad för Köparen ska Säljaren utge nettobeloppet efter avdrag.

## **10 Köparens garanti**

- 10.1** Köparen garanterar att förvärvet enligt detta Avtal är giltigt enligt bostadsrättslagen. Köparen bekräftar således att Köparen har iakttagit den formalia som framgår av 9 kap 19 och 20 §§ bostadsrättslagen (1991:614).

**10.2** Köparen förbinder sig att omedelbart underrätta Säljaren om Köparen får kännedom om, eller har befogad anledning att anta, att klander väckts eller kan komma att väckas mot föreningsstämmans beslut om förvärv av Fastigheten.

## **11 Betalningsdröjsmål**

**11.1** Brister Köparen i ett eller flera av sina betalningsåtaganden enligt detta Avtal, har Säljaren rätt att häva köpet eller kräva fullgörande av betalningen.

**11.2** Om Säljaren kräver fullgörande av betalningen enligt 11.1 ovan är Säljaren berättigad till dröjsmålsränta med åtta (8) procentenheter över vid var tid gällande referensränta på förfallen obetald del. Säljaren är vidare berättigad till ett vite av två (2) prisbasbelopp enligt lagen om allmän försäkring ("Prisbasbelopp"). Det Prisbasbelopp som ska användas är det som gäller på Tillträdesdagen.

## **12 Outhyrda och uppsagda lägenheter**

**12.1** I fastigheten finns outhyrd/-a och/eller av hyresgästen uppsagd/-a bostadslägenhet/-er (lägenhet/-er nr XXXX-XXXX och XXXX-XXXX). Parterna har kommit överens om att Köparen för denna/dessa lägenheter/-er ska utge en särskild köpeskillning om X kronor utöver den köpeskillning som anges i punkt 1 ovan.

**12.2** För det fall det per tillträdesdagen finns outhyrda/-a och/eller av hyresgästen uppsagd/-a bostadslägenhet/-er, utöver vad som framgår av punkt 12.1 ovan, ska Köparen för denna/dessa lägenheter/-er lägenheter utge en särskild köpeskillning om X kronor per kvadratmeter lägenhetsyta enligt hyreskontraktet/-en samtidigt med köpeskillningen och på samma sätt.

**12.3** Ersättning för här aktuella lägenhet/-er ska i köpebrevet redovisas som en särskild post. Köparen är medveten om att inskrivningsmyndigheten kan komma att bedöma ersättning för dessa lägenheter såsom del av ersättningen för Fastigheten och att stämpelskatt därmed kan komma att utgå på ersättning för dessa lägenheter.

**12.4** För det fall det per Tillträdesdagen finns av Säljaren uppsagda bostadslägenheter förbinder sig Köparen att driva dessa mål/ärenden vidare till prövning hos rättslig instans med yrkande om att hyresgästen ska åläggas avflytta. Köparen förbinder sig att underrätta Säljaren om utgången i sådant mål/ärende. Skulle lägenhet friställas efter rättslig prövning ska särskild ersättning i enlighet med punkt 12.2 ovan erläggas till Säljaren senast en månad efter det att dom eller beslut med åläggande för hyresgäst att avflytta vunnit laga kraft. Avflyttar hyresgästen före prövning hos rättslig instans ska den särskilda köpeskillningen erläggas senast en månad efter att hyresgästen avflyttat.



Köparen förbinder sig vid vite om X kronor att inte upplåta ovan nämnda bostadslägenhet/-er med bostadsrätt innan förlängningstvisten är slutligt avgjord i hyresnämnden/hovrätten genom beslut som vunnit laga kraft. Vitet förfaller till betalning när Köparen i strid med bestämmelse i detta Avtal upplåter lägenheten med bostadsrätt.

### **13 Försöks- och träningslägenheter**

Köparen är medveten om att det i Fastigheten finns X antal lägenheter som används av kommunen eller annan som träningslägenheter, försökslägenheter, gruppboende eller liknande. Köparen är medveten om de särskilda hyresvillkor som gäller i dessa hyresförhållanden. Köparen förbinder sig att även efter Tillträdesdagen medge förstahandshyresgäst/bostadsrättshavare rätt att hyra ut dessa lägenheter på motsvarande sätt som tidigare samt att, avseende försökslägenhet, på begäran av förstahandshyresgästen, medverka till överlåtelse av hyresavtal till den boende. Kopia av hyresavtal samt riktlinjer vid anvisning och uthyrning medföljer detta avtal som **Bilaga X**.

### **14 Stämpelskatt m.m.**

**14.1** Köparen ska svara för alla **[lagfarts-] [avser fastighet] [inskrivnings-] [avser tomträtt]** och inteckningskostnader som är förenade med överlåtelsen.

**14.2** Köparen ska ersätta Säljaren för uttagna pantbrev med två procent av pantbrevens värde, dock högst två (2) procent av Köpeskillingen. Ersättningen för uttagna pantbrev ska i köpebrevet redovisas som en särskild post avseende ersättning för pantbrev. Köparen är medveten om att inskrivningsmyndigheten kan komma att bedöma pantbreven som så kallat rättsligt fastighetstillbehör till Fastigheten och att stämpelskatt därmed kan komma att utgå på ersättningen för uttagna pantbrev.

### **15 Obligatorisk ventilationskontroll (OVK), energideklaration samt radonmätning**

Köparen har tagit del av protokoll från OVK-besiktning, energideklaration/-er och radonmätningar samt föreläggande XXXX att vidta åtgärder mot för höga radonhalter **Bilaga X**, och är medveten om bl.a. eventuella anmärkningar/brister som noterats vid besiktning. Köparen ska ensam svara för och bekosta alla åtgärder avseende eventuell anmärkning/brist vid OVK-besiktning samt eventuella åtgärder för att uppnå Strålsäkerhetsmyndighetens referensvärden för radon i inomhusluft.

### **16 Avtal om kabel-TV**

Köparen förbinder sig att från och med Tillträdesdagen, med Comhem Stockholm AB (org.nr: XXXX) teckna dels anslutnings- och distributionsavtal enligt **Bilaga X**, och dels,

vid vite om fem (5) Prisbasbelopp, avtal beträffande förläggning av kabel och nyttjande av mark m.m. enligt **Bilaga X**.

## **17 Avtal med Kommunikationsoperatör**

**17.1** Det föreligger ett avtal innebärande att Telia är kommunikationsoperatör ("KO") inom Säljarens fastigheter. Köparen är medveten om att viss teknisk nätverksutrustning (se **Bilaga X**) ägs av KO, samt att denna utrustning inte omfattas av förvärvet av Fastigheten.

**17.2** KO förmedlar data-, telefoni- och TV-tjänster i Fastighetsnätet. Tjänsterna tillhandahålls av olika tjänsteleverantörer. Avtalet mellan Säljaren och KO upphör på Tillträdesdagen såvitt avser Fastigheten. Det ankommer på Köparen att träffa eventuellt avtal med KO att gälla från och med Tillträdesdagen.

## **18 Avtal med AB Stokab**

**18.1** Köparen förbinder sig att senast på Tillträdesdagen teckna avtal med AB Stokab om övertagande av upplåtelse av fiberoptiska förbindelser att gälla från och med Tillträdesdagen, i enlighet med **Bilaga X**.

**18.2** Säljaren har enligt avtal om nyttjanderätt för fiberinfrastruktur medgivit AB Stokab rätt att anlägga, nyttja, bibehålla, underhålla och fritt nyttja kanalisation, optokabel, galge för kabelsling, kabelsling samt ODF; **Bilaga X**. Nyttjanderättsavtalet ska gälla mot Köparen i den del avtalet berör Fastigheten. Köparen ska vid överlåtelse av Fastigheten tillse att även efterföljande fastighetsägare/tomträttshavare är bunden av avtalet. Detta ska fullgöras genom att denna bestämmelse med i sak oförändrad text och med kopia av avtalet intas i överlåtelsehandlingen.

## **19 Omkoppling av nätverkskablar**

Köparen undertecknar på avtalsdagen beställning avseende omkoppling av nätverkskommunikation i enlighet med **Bilaga X**.

Säljaren godkänner samtidigt köparens beställning.

## **20 Entreprenader**

**20.1** Säljaren överlåter härmed, under förutsättning av entreprenörens godkännande, garantiåtaganden i entreprenadavtal, Bilaga X. Det åligger Köparen att inhämta samtycke till sådan överlåtelse från entreprenören.

**20.2** Köparen har haft möjlighet att till fullo granska dessa garantier. Säljaren påtar sig inte något ansvar, av vad slag det vara må, beträffande nämnda garantier.

## **21 Operatörsavtal för parkering**

Köparen är medveten om att Säljaren enligt operatörsavtal mellan Säljaren och [Parkeringsbolag], Bilaga X, har upplåtit rätt att bedriva parkeringsverksamhet inom Fastigheten till [Parkeringsbolag] och att viss egendom inom Fastigheten med anledning av avtalet ägs av [Parkeringsbolag].

Avtalet ska gälla mot Köparen i den del avtalet berör Fastigheten. Köparen ska vid överlåtelse av Fastigheten tillse att även efterföljande fastighetsägare är bunden av avtalet. Detta ska fullgöras genom att denna bestämmelse med i sak oförändrad text, och med kopia av avtalet, intas i överlåtelsehandling.

## **22 Låssystem**

**22.1** Köparen är medveten om att Fastighetens låssystem är helt eller delvis gemensamt med vissa av Säljarens övriga fastigheter. Säljaren äger rätt att, på köparens bekostnad, i anslutning till Tillträdesdagen separera Fastigheten från det gemensamma låssystemet genom byte av de lås Säljaren bedömer behöver bytas. Lås till lägenhetsdörrar etc. byts inte även om de skulle ingå i ett gemensamt låssystem.

**22.2** För det fall det i Fastigheten finns elektroniska inpasseringssystem och/eller porttelefoner gäller följande:

Säljaren kommer i anslutning till Tillträdesdagen att koppla bort styrningen av elektroniska inpasseringssystem och porttelefoner, varvid teknisk utrustning som inte tillhör Säljaren kommer att avlägsnas från Fastigheten. Det ankommer på Köparen att teckna erforderliga avtal för att inpasseringssystem och porttelefoner ska fungera efter Tillträdesdagen.

## **23 Separationsfrågor**

Separationsfrågor utöver låssystem regleras i förekommande fall här, till exempel undercentraler, tvättstugor, soprum, värmeförsörjning. Även fastighetsbildning, servitut, gemensamhetsanläggningar m.m.

**23.1** Köparen är medveten om och accepterar att rätten att nyttja egendom på annan fastighet som tillhör eller tillhört Säljaren, t.ex. miljöstuga och tvättstuga, upphör på Tillträdesdagen. Det ankommer på Köparen att svara för och bekosta i anledning härav eventuellt erforderliga ombyggnader, nybyggnader, installationer eller dylikt inom Fastigheten. Vad nu sagts gäller inte om rättigheten är säkerställd genom servitut eller gemensamhetsanläggning eller om sådan rätt upplåts genom särskild överenskommelse mellan parterna.

## 24 Nyttjanderättsavtal

Parterna tecknar samtidigt med detta avtal ett tidsbegränsat nyttjanderättsavtal avseende X i Köparens/Säljarens fastighet X, **Bilaga X**.

## 25 Tomträttsavtal m.m.

25.1 Köparen godkänner villkoren i mellan Stockholms stad (fastighetsägaren) och Säljaren (tomträttsinnehavaren) träffat tomträttsavtal med tilläggsavtal, **Bilaga X**.

25.2 Köparen ska från och med Tillträdesdagen överta Säljarens samtliga rättigheter och skyldigheter enligt bilaga X. Köparen förbinder sig även att vid eventuell överlåtelse av tomträten förbinda den nye tomträttsinnehavaren att överta rättigheter och skyldigheter enligt denna punkt.

25.3 Köparen förbinder sig att, vid vite av X kronor i penningvärde åå-mm-dd, i av Stockholm stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholm stad och Säljaren träffad överenskommelse åå-mm-dd rörande tomträten till Fastigheten, **Bilaga X**.

Köparen ska vid överlåtelse av Fastigheten tillse att jämväl efterföljande tomträttsinnehavare binds vid överenskommelsen, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text, intages i överlåtelsehandlingen. Sker ej detta ska Köparen utge ovan angivet vite till Stockholms stad. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.

Vitet ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det.

## 26 Köparens övertagande av avtal

26.1 Säljaren har för avsikt att per Tillträdesdagen säga upp alla då uppsägningsbara drift-, underhåll- och skötselavtal m.m. för Fastigheten. Köparen ska, om Säljaren så begär, från och med Tillträdesdagen överta eventuella för Fastigheten gällande per Tillträdesdagen ej uppsägningsbara avtal rörande bland annat drift, underhåll och skötsel, förutsatt att motpart i sådant avtal godkänner Köparen som ny avtalspart. Vägrar någon samtycke ska Köparen informera Säljaren om det. Säljaren ska i så fall se till att det ifrågavarande avtalet sägs upp. Köparen svarar för de kostnader som uppstår under avtalets uppsägningstid. Säljaren och Köparen ska under uppsägningstiden, i den mån det är möjligt, arrangera sina förhållanden så att Köparen tillgodogörs de nyttigheter som avtalet avser.

26.2 Parterna ska gemensamt verka för att respektive medkontrahent i angivna avtal godkänner partsbyte.

## **27 Förhandlingsordning**

- 27.1** Mellan Säljaren och Hyresgästföreningen Region Stockholm föreligger ett avtal om förhandlingsordning daterat 2015-10-07, **Bilaga X**, som bland annat omfattar Fastigheten. Avtalet gäller enligt Hyresförhandlingslagen (1978:304) även för ny hyresvärd.
- 27.2** Mellan Säljaren och Hyresgästföreningen i Stor-Stockholm föreligger vidare avtal daterat 2006-10-19 avseende så kallat Valfritt Lägenhetsunderhåll (VLU), **Bilaga X**. Köparen har tagit del av detta, vilket även ska fortsatt gälla mot Köparen i den del dessa omfattar och berör Fastigheten.

## **28 Hyresavtal omsorgslokaler m.m.**

Köparen förbinder sig att senast på Tillträdesdagen teckna avtal med [bolag, förvaltning] att gälla från och med Tillträdesdagen, i enlighet med Bilaga X.

## **29 Förvaltning fram till Tillträdesdagen**

- 29.1** Köparen är medveten om och godkänner att Säljaren fram till Tillträdesdagen tillämpar Säljarens normala och hittills tillämpade rutiner och villkor för uthyrning och förvaltning av bostadslägenheter, lokaler jämte garage- och parkeringsplatser. Säljaren har sålunda bland annat rätt att, med bindande verkan för Köparen, upplåta hyresrätt till bostadslägenheter och eventuella garageplatser respektive arrenderätt till eventuella parkeringsplatser inom Fastigheten. Säljaren har vidare rätt att efter godkännande från Köparen hyra ut lokal (varvid här avses andra lokaler än garageplatser) eller ändra hyresvillkor för lokal inom Fastigheten.
- 29.2** Vad som sagts i punkten 29.1 ovan gäller i förekommande fall oavsett om den nya hyresgästen eller arrendatorn tillträder lägenheten eller arrendestället före eller efter Tillträdesdagen eller om nya hyresvillkor gäller från tidpunkten före eller efter Tillträdesdagen.

## **30 Överlämnande av köpebrev och andra handlingar**

- 30.1** När Köparen på Tillträdesdagen har betalat Köpeskillingen ska ett av Säljaren kvitterat köpebrev överlämnas till Köparen.
- 30.2** Säljaren ska på Tillträdesdagen, mot erhållande av Köpeskillingen, till Köparen överlämna alla hyresavtal och arrendeavtal avseende Fastigheten.
- 30.3** Säljaren ska vidare på Tillträdesdagen till Köparen överlämna alla övriga handlingar avseende Fastigheten som Säljaren innehar och som Köparen kan antagas behöva i sin egenskap av ny ägare till Fastigheten.

## **31 Villkor och åtgärder före Tillträdesdagen**

### **31.1** Detta Avtal är för sin giltighet villkorat av att

**31.1.1** Avtal tecknas med Com Hem Stockholm AB i enlighet med punkt 16 ovan att gälla från och med Tillträdesdagen.

**31.1.2** Avtal tecknas med kommunikationsoperatören i fibernätet AB i enlighet med punkt 16 ovan att gälla från och med Tillträdesdagen.

**31.1.3** Avtal tecknas med AB Stokab i enlighet med punkt 18 ovan att gälla från och med Tillträdesdagen.

**31.1.4** Avtal tecknas med X i enlighet med punkt X ovan.

**31.1.5** Avtal tecknas med [Bolag/förvaltning/organisation] i enlighet med vad som sägs i punkt X att gälla från och med Tillträdesdagen

**31.1.6** Erforderligt antal förhandsavtal avseende förvärv av bostadsrätt från 50 % av bostadshyresgästerna folkbokförda i fastigheten tecknats och uppvisats för Säljaren två veckor före tillträdesdagen.

#### **31.1.7 Om klandertalan väckts**

Eventuell klandertalan som väckts mot Köparens beslut om förvärv av Fastigheten vid föreningsstämma den (datum), (mål/ärende nr.), senast två år från Avtalsdagen ogillats genom lagakraftvunnen dom alternativt avskrivits eller avvisats genom lagakraftvunnet beslut.

**31.1.8** Särskild ersättning enligt avtalet erläggs på tillträdesdagen.

**31.2** För det fall förpliktelseerna enligt 31.1 inte är uppfyllda på Tillträdesdagen, ska detta Avtal utan föregående uppsägning förfalla och vara utan verkan. Ingen av parterna äger därvid rätt att rikta några anspråk mot den andra parten med anledning därav.

## **32 Fullständighet, ändring och tillägg**

**32.1** Detta Avtal innehåller allt som avtalats mellan Köparen och Säljaren angående överlåtelsen av Fastigheten.

**32.2** Ändring av eller tillägg till detta Avtal, inklusive dess bilagor, kräver för sin giltighet att en skriftlig överenskommelse undertecknas av båda parter.

Detta Avtal har upprättats i två (2) exemplar, varav Säljaren och Köparen har tagit var sitt.

**Stockholm den**

**AB Stockholmshem**

\_\_\_\_\_

Namn:

\_\_\_\_\_

Namn:

Säljarens namnteckningar bevittnas:

\_\_\_\_\_

Namn:

\_\_\_\_\_

Namn:

**Stockholm den**

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN X**

\_\_\_\_\_

Namn:

\_\_\_\_\_

Namn: