

Albano

1

ÖVERLÅTELSEAVTAL

Köpare: Roslagsterminalen Fastighetsutveckling KB 969661-5005
Box 3291
103 65 Stockholm

Säljare: Kungsleden Öst Fastighets AB 556119-2500
Box 70414
107 25 Stockholm

Överlåtelse: Säljaren överlåter och försäljer till Köparen arrenderätten till lägenheten Söderbrunn enligt arrendekontrakt nr 2117 A med Kungl. Djurgårdens Förvaltning, nedan "Arrenderätten", jämte på arrendet belägna byggnader, nedan "Byggnaderna", å ofri grund på nedan angivna villkor. Arrenderätten och Byggnaderna benämns nedan gemensamt "Egendomen".

Köpeskilling: Femtiotusen (50.000) kronor.

§ 1 Tillträdesdag

Köparen skall tillträda Egendomen senast 2002-09-30, eller den tidigare dag varom parterna enas, nedan benämnd Tillträdesdagen.

Parterna är överens om att Köparen på Tillträdesdagen övertar Säljarens rättigheter och skyldigheter enligt arrendeavtalet, bilaga 1, nedan "Arrendeavtalet", samt att äganderätten till Byggnaderna övergår till Köparen på Tillträdesdagen.

§ 2 Köpeskillingens erläggande

Köpeskillingen erlägges kontant på Tillträdesdagen.

Betalningen erlägges genom insättning på Säljarens konto i Nordea nr 3144-78 10856.

§ 3 Faran för Egendomen, försäkringar

Säljaren står faran för att Egendomen av våda skadas eller försämras före Tillträdesdagen. Faran ligger på Köparen, om Egendomen ej tillträds på Tillträdesdagen på grund av dennes dröjsmål.

Säljaren garanterar att Egendomen är fullvärdesförsäkrad till och med Tillträdesdagen. Skulle Egendomen drabbas av försäkringsskada före Tillträdesdagen skall köpet det oaktat fullföljas, varvid Köparen mot erläggande av köpeskillingen inträder i Säljarens rätt till ersättning enligt försäkringen samt ansvarar för eventuellt återställande av Egendomen. Den utgående försäkringsersättningen skall utgöra full kompensation för skadan och

+46 8 4026365

2

Albano

Köparen äger således ej rätt att häva avtalet i anledning av försäkringsskada. Köparen skall svara för självriskan.

§ 4 Fördelning av utgifter och inkomster m.m.

Säljaren skall betala skatter, räntor och andra periodiska utgifter för Egendomen av vad slag de vara må, i vad de belöpa på tiden intill Tillträdesdagen. Från och med nämnda dag åvilar betalningsskyldigheten i dessa hänseenden Köparen, som äger åtnjuta all avkastning av Egendomen från och med Tillträdesdagen.

§ 5 Likvidavräkning

Fördelning av utgifter och inkomster skall regleras i likvidavräkning som upprättas per Tillträdesdagen av Säljaren.

§ 6 Kostnader m.m.

Med köpet förenade inskrivningskostnader betalas av Köparen.

§ 7 Överlämnande av handlingar

På Tillträdesdagen skall Säljaren till Köparen för hans undertecknande överlämna kvitterat köpebrev avseende Egendomen och övriga erforderliga handlingar. Säljaren skall vidare till Köparen överlämna handlingar angående Egendomen som är av intresse för Köparen som ny innehavare av Egendomen.

§ 8 Egendomens skick m m

Köparen bekräftar att han, före detta köpeavtals undertecknande, har beretts tillfälle att genomföra de undersökningar och besiktningar han önskat och accepterar således att Egendomen jämte därå gällande Arrendeavtal och nyttjanderättsavtal överlåtes i befintligt skick.

Köparen förklarar sig godta Egendomens, Arrendeavtalets och nyttjanderättsavtalens skick och innehåll och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Säljaren på grund av fel och brister i Egendomen av vad slag det vara må, omfattande även dolda fel och brister. Köparen bekräftar härmed att han ej grundar detta köp på någon muntlig utfästelse eller annan utsaga från Säljaren eller någon som företräder Säljaren, samt bekräftar att för detta köp ej skall gälla andra villkor, förutsättningar eller omständigheter än vad som framgår av detta skriftliga köpeavtal. Denna friskrivning gäller inte för fel eller brist som kan hänföras till av Säljaren i detta avtal lämnad garanti.

Säljaren har upplyst om att den tidigare verksamheten bl. a. inneburit järnvägstrafik varför förekomst av t.ex. kreosot kan föreligga.

P. H.

15
A

Köparen är medveten om eventuella miljöföroreningar och övertar efterbehandlingsansvaret enligt miljöbalken för Egendomen.

Köpeskillingen är fastställd bl.a. med hänsyn till denna friskrivning.

Köparen ansvarar för att lagstadgad OVK-besiktning blir utförd och godkänd på Egendomen. Kostnaderna härför skall betalas av Köparen.

Köparen har tagit del av samtliga för Egendomen gällande Arrendeavtal och övriga nyttjanderättsavtal samt andra för Egendomen gällande avtal.

§ 9 Förbehåll för hyresavtal

Överlåtelsen sker med förbehåll för de hyresavtal, jämte bilagor, som ingåtts rörande Egendomen och som förtecknats i bilaga 2.

Köparen förbinder sig att överta ansvaret för samtliga hyreskontrakt.

§10 Godkännande av arrendeupplåtaren

Köparen skall, före Tillträdesdagen, inhämta berörd arrendeupplåtares skriftliga godkännande av överlåtelsen av Arrendeavtalet samt stå för samtliga eventuella kostnader förenade med detta. Köparen skall vidta erforderliga åtgärder för att erhålla sådant godkännande. Skulle godkännande inte kunna erhållas skall köpet gå åter varvid vardera parten skall återbära sina prestationer till motparten.

§ 11 Arrendeavtal och hyresavtal berörande Egendomen

Säljaren har särskilt upplyst Köparen om att Arrendeavtalet av arrendeupplåtaren kan sägas upp till upphörande varvid Byggnaderna på arrendatorns bekostnad skall vara rivna och marken som omfattas av Arrendeavtalet vara återställd på sätt som anges i Arrendeavtalet. Köparen, som även beretts tillfälle att själv göra de undersökningar som denna önskat, övertar samtliga Säljarens skyldigheter i dessa avseenden.

Säljaren har vidare särskilt upplyst Köparen om vilka hyresavtal som idag inte omfattas av avstående av besittningsskydd, framgår av bilaga 2.

§ 12 Service- och driftsavtal

Köparen förbinder sig att från och med Tillträdesdagen överta samtliga för Egendomen gällande service- och driftsavtal.

PK

§ 13 Mervärdesskatt

Den frivilliga skattskyldigheten för Egendomen övergår från och med Tillträdesdagen på Köparen som då inträder i Säljarens ställe när det gäller alla rättigheter och skyldigheter såväl för förfluten tid som för framtiden enligt mervärdesskattelagen (SFS 1994:200) med särskild hänvisning till Säljarens rättigheter och skyldigheter att jämka avdrag för ingående skatt enligt bestämmelserna i 8a kap. mervärdesskattelagen hänförlig till överlåtarens förvärv av investeringsvaran eller ny-, till-, eller ombyggnad av Egendomen samt den särskilda sexårsregeln för intygsmoms i övergångsbestämmelserna punkten 7.

Säljaren åtager sig att till Köparen på Tillträdesdagen överlämna all dokumentation avseende gjorda mervärdesskatteregistreringar för Egendomen.

Säljaren åtager sig också att på Tillträdesdagen i enlighet med 11 kap. 9 – 11 §§ mervärdesskattelagen utfärda en med faktura jämförlig handling utvisande

- den ingående skatt som hänför sig till överlåtarens förvärv av investeringsvaran eller ny-, till-, eller ombyggnad av Egendomen samt den särskilda sexårsregeln för intygsmoms i övergångsbestämmelserna punkten 7, den del av denna skatt som överlåtaren efter eventuell jämkning gjort avdrag för, vid vilka tidpunkter förvärven och avdragen skett och uppgift om hur den ingående skatten fördelar sig mellan olika delar av Egendomen.
- den ingående skatt som hänför sig till överlåtarens förvärv av investeringsvaran eller ny-, till-, eller ombyggnad av Egendomen om hyresgäst utfört ny-, till-, eller ombyggnad av förhyrd lokal i Egendomen, den del av denna skatt som överlåtaren efter eventuell jämkning gjort avdrag för, vid vilka tidpunkter förvärven och avdragen skett och uppgift om hur den ingående skatten fördelar sig mellan olika delar av Egendomen.

Om Säljaren efter utfärdande av denna handling fått förändrad ingående skatt eller avdragsrätt för denna, skall Säljaren utfärda en kompletterande handling avseende denna ändring.

Om Säljaren innehar sådan handling som utfärdats av tidigare ägare av Egendomen skall denna överlämnas till Köparen.

Köpare och Säljare skall gemensamt, omedelbart efter Tillträdesdagen, till skattemyndigheten anmäla att Egendomen överlåtits.

P 14

§ 14 Skadestånd m.m.

Skulle Köparen ej fullfölja sina åtaganden enligt detta avtal äger Säljaren rätt till skälig ersättning. Skulle Köparens åsidosättande av sina åtaganden vara av väsentlig betydelse, har Säljaren dessutom rätt att häva köpet.


Detta överlåtelseavtal är upprättat i två likalydande exemplar, varav Säljare och Köpare tagit var sitt.

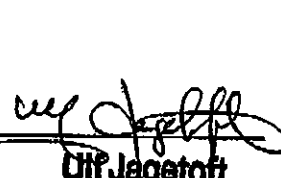
Stockholm 2002-09-04
Säljare

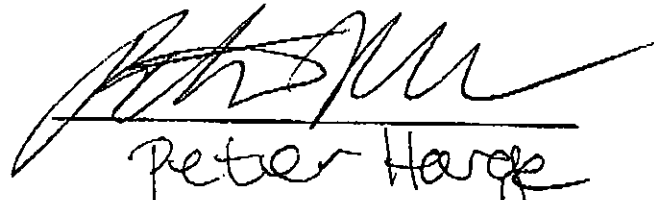
Stockholm 2002-09-04
Köpare

Kungsleden Öst Fastighets AB

Roslagsterminalen Fastighetsutveckling
KB


Lars Thagesson


Ulf Jagetoft


Peter Hargre

Ovanstående säljares
namnteckningar bevittnas:

Ovanstående köpares
namnteckningar bevittnas:





Carine Lisén

Carine Lisén


GUNILLA NORDIN


GUNILLA NORDIN