

ÖVERLÅTELSEAVTAL

DAGTECKNAT DEN 2012-05-03

FASTIGHETEN FISKHALLEN 2

SÄLJARE: STOCKHOLMS KOMMUN GENOM DESS FASTIGHETSÄMND

KÖPARE: 


h.

Säljare: Stockholms kommun, genom dess
fastighetsnämnd ("Säljaren")
Box 8312
104 20 STOCKHOLM

Köpare:

[REDACTED]
("Köparen")
[REDACTED]
[REDACTED]

Fastighet: Fiskhallen 2, Brunnbyvägen 20, 120 44 Årsta

1. Bakgrund

- 1.1 Säljaren äger i dag Fastigheten. Fastigheten är bebyggd med en byggnad ("Byggnaden") som används för bland annat kontor, livsmedelsproduktion, förråd och lager.
- 1.2 Köparen och Säljaren har denna dag träffat följande Köpekontrakt.

2. Överlåtelsemening

Säljaren överlåter härmed Fastigheten till Köparen på nedan angivna villkor mot ett vederlag uppgående till köpeskillingen. Köparen äger ej överlåta fastigheten vidare innan hela Köpeskillingen erlagts. Detta gäller även transport av överlåtelsen.

3. Tillträde

- 3.1 Köparen tillträder Fastigheten den 17 augusti 2012 under förutsättning att följande villkor är uppfyllda ("Tillträdesdagen"), om inte annan dag överenskommits:
- 3.1.1 samtliga villkor i p. 20 är uppfyllda.

3.1.2 Fastighetsnämndens i Stockholms kommun beslut om godkännande av detta köpekontrakt vunnit laga kraft.

3.2 Äganderätten till Fastigheten övergår från Säljaren till Köparen på Tillträdesdagen sedan Köpeskillingen erlagts.

4. Köpeskillingen

4.1 Överlåtelsen sker mot en överenskommen köpeskillning av 21 500 000 kronor. Köpeskillingen skall erläggas i följande ordning:

4.1.1 Såsom handpenning senast fem bankdagar efter undertecknande av detta avtal genom insättning på fastighetsmäklarens (Swedbank konto 8480-6923201731-0), 2 150 000 kronor.

4.1.2 Kontant på Tillträdesdagen till av säljaren anvisat konto i svensk bank, 19 350 000 kronor.

4.1.3 Summa: 21 500 000 kronor.

4.1.4. Som säkerhet för köpeskillingens erläggande har moderbolaget, Gela AB org.nr. 556644-9137, tecknat en borgensförbindelse, se bilaga 4.1.4.

5. Fastighetens skick m m

5.1 Köparen är medveten om sin undersökningsplikt. Köparen bekräftar att Köparen haft möjlighet att göra undersökning av Fastigheten. Säljaren har inte bedrivit verksamhet i fastigheten utan har hyrt ut den under många år.

5.2 Säljaren ansvarar inte för konkreta uppgifter om exempelvis ytor och tekniskt skick som framgår av bilagor till detta avtal.

5.3 Med anledning av det ovanstående förklarar sig Köparen godta Fastighetens skick och förklarar sig härmed avstå från varje anspråk gentemot Säljaren på grund av fel eller brister i Fastigheten. Köparen avstår vidare med bindande verkan från alla anspråk på Säljaren på så kallade rättsliga fel eller rådighetsfel.

6. **Hävning, skadestånd m.m**

Skulle Köparen på Tillträdesdagen brista i rätta fullgörandet av erläggande av betalning enligt punkten. 4 ovan, äger säljaren rätt till skäligen ersättning motsvarande dröjsmålsränta, samt för de fall bristen inte är av ringa betydelse äger säljaren rätt att omedelbart häva köpet och ersättas för all uppkommen skada bristen orsakar. Säljaren är därvid skyldig att i möjligaste mån begränsa sin skada.

7. **Rengöring.**

Fastigheten överlåtes enligt förhållandena på visningsdagen vad gäller rengöring. Parterna är överens om att någon ytterligare flyttstädning inte ska genomföras då byggnaden på fastigheten har renoveringsbehov.

8. **Säljarens garantier m.m.**

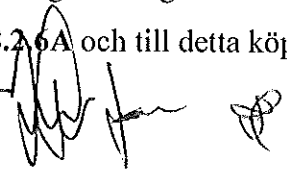
8.1 Säljarens garantier enligt denna punkt 7 avser förhållandena per Tillträdesdagen om inte annat särskilt framgår av en särskild garanti.

8.2 Säljaren garanterar att;

8.2.1 Säljaren är civilrättslig och lagfaren ägare till Fastigheten och att alla sådana föremål på Fastighetens mark och byggnader som enligt jordabalken kan vara fastighets-, byggnads- eller industritillbehör ingår i denna och övergår på Köparen i samband med köpet;

8.2.2 samtliga för Fastigheten gällande hyresavtal och för Fastigheten aktuella hyror framgår av **Bilaga 8.2.2**

8.2.3 samtliga för Fastigheten gällande leverans-, drifts- och serviceavtal framgår av **Bilaga 8.2.3**. Bilagda leverans- drifts- och serviceavtal återger på ett korrekt sätt fastighetsägarens samtliga rättigheter och skyldigheter gentemot respektive avtalspart;

- 8.2.4 Fastigheten t.o.m. Tillträdesdagen är försäkrad i enlighet med **Bilaga 8.2.4;**
- 8.2.5 det på avtalsdagen inte föreligger tvist avseende Fastigheten eller avseende fastighetens hyresavtal, leverans-, service- och driftsavtal och att det inte heller, såvitt Säljaren känner till, finns några omständigheter hänförliga till tiden före avtalsdagen som kan medföra tvist;
- 8.2.6 Fastigheten inte är belastad av inskrivningar, pantbrev, inteckningar eller andra belastningar eller nyttjanderätter utöver vad som framgår av bifogat utdrag ur Lantmäteriverkets fastighetsregister **Bilaga 8.2.6A** och till detta köpekontrakt bilagda avtal, ~~**Bilagor 8.2.6B,**~~ 
- 8.2.7 att samtliga obligatoriska ventilationskontroller (OVK) har utförts, se **Bilaga 8.2.7.**
- 8.2.8 samtliga debiterade avgifter för gatukostnadsersättning, gatu- byggnadsersättning eller dylikt, anslutning för VA, el och fjärrvärme är betalda;

9. Kontraktsbrott, garantibrist, reklamation m.m.

- 9.1 Vid garantibrist eller kontraktsbrott i övrigt skall Säljaren, genom avdrag på Köpeskillingen, kompensera Köparen för den skada som Köparen åsamkas. Sådana avdrag på Köpeskillingen ska vara köparens enda påföljd.
- 9.2 Köparen förlorar rätten att göra påföljd gällande om inte Köparen reklamerar garantibrist eller kontraktsbrott senast inom 6 månader från tillträdesdagen.
- 9.3 Garantibrist och kontraktsbrott skall endast bli föremål för reglering om varje enskild skada överstiger 25 000 kronor och om den sammanlagda skadan överstiger 250 000 kronor, i vilket fall ersättning skall utgå from första kronan. De

nu nämnda beloppsgränserna tillämpas dock inte beträffande säljarens garantier rörande utgående hyra, in-teckningsbelastning och äganderätt till Fastigheten (garantisatserna 8.2.1, 8.2.2 och 8.2.7). För eventuell avvikelse från dessa garantier svarar Säljaren således from första kronan.

10. Köpebrev m.m.

Sedan köpeskillingen erlagts på sätt som anges i punkt 4, skall Säljaren upprätta köpebrev i två exemplar som undertecknas och utväxlas mellan parterna.

11. Lagfart, pantbrev m.m.

- 11.1 Kostnaderna för lagfart betalas av Köparen. Lagfart får inte sökas på denna handling, utan först sedan köpebrev utfärdats.
- 11.2 Säljaren förbinder sig att på begäran av Köparen medverka vid ansökan om in-teckning för uttag av nya pantbrev.

12. Försäkring

- 12.1 Säljaren står faran för att Fastigheten skadas eller försämras före Tillträdesdagen.
- 12.2 Säljaren garanterar att Fastigheten samt på Fastigheten uppförd byggnad t o m Tillträdesdagen är fullvärdesförsäkrad och att premien till dess kommer att betalas.
- 12.3 Skulle ersättningsgill skada inträffa före Tillträdesdagen skall köpet ändå fullföljas. Mot erläggande av Köpeskillingen minus den självrisk som ut-går, erhåller Köparen Säljarens rätt till ersättning enligt försäkringen.

13. Utgifter och inkomster

- 13.1 Skatter, räntor, avgifter, försäkringspremier och andra kostnader för Fastighe-ten som belöper på tiden före Tillträdesdagen betalas av Säljaren och från och med Tillträdesdagen av Köparen. Fastighetsskatt utgör kostnad för Fastigheten. Inkomster från Fastigheten fördelas på samma sätt som utgifterna. Parterna är



överens om att på Tillträdesdagen låta verkställa avläsning av eventuell vatten, gas-, värme- och elförbrukning.

13.2 Parterna skall på Tillträdesdagen upprätta och underteckna sedvanlig likvidavräkning.

14. MERVÄRDESSKATT

14.1 Den frivilliga skattskyldigheten för Fastigheten, enligt mervärdeskattelagen (1994:200) ML, kommer att övergå till Köparen på Tillträdesdagen i samma omfattning, som Säljaren är skattskyldig för Fastigheten per avtalsdagen.

14.2 Köparen är medveten om och godtar att Köparen, i enlighet med ML, från och med Tillträdesdagen övertager Säljarens rättighet och skyldighet att jämka avdrag för ingående mervärdeskatt för ändringar som inträffar från Tillträdesdagen. Omfattningen framgår av **Bilaga 13.2**.

14.2. Deslut om mervärdeskatt.

14.3 Med anledning av vad som sägs i föregående stycken förbinder sig Säljaren att överlämna en sådan handling som avses i 8 a kap. 15 § ML och som innehåller de uppgifter som anges i 17 § samma kapitel. **Bilaga 14.3** (Jämkningshandling)

15. Övertagande av avtal

15.1 Med Fastigheten följer rättigheter och skyldigheter enligt hyresavtal, leverans-, drifts- och serviceavtal, vilka avtal framgår av **Bilagorna 8.2.2 och 8.2.3** ovan.

15.2 Mellan Avtalsdagen och Tillträdesdagen skall Parterna verka för att erforderliga samtycken inhämtas för att Köparen på Tillträdesdagen skall kunna överta de i punkt 14.1 angivna avtalen inhämtas. Eftersom Säljaren lyder under lagen om offentlig upphandling kan inte upphandlade avtal överlåtas från Säljaren till Köparen.

15.3 Rättigheter och skyldigheter enligt de i punkten 14.1 angivna avtalen som hänför sig till tiden före Tillträdesdagen, samt eventuella krav med anledning av dessa, tillkommer respektive åvilar Säljaren.

15.4 Köparen övertar från och med Tillträdesdagen samtliga rättigheter och skyldigheter som intill dess tillkommit respektive åvilat Säljaren till följd av de i punkt 14.1 angivna avtalen som övertas av Köparen.

16. Hantering av hyres- och driftavtal före tillträdesdagen

Efter underskrift av detta avtal får inte Säljaren göra ändringar i befintliga avtal gällande Fastigheten eller vidta några åtgärder som inte är att anse som sedvanliga, eller nödvändiga, förvaltningsåtgärder utan Köparens i förväg inhämtade godkännande. Vidare ska Säljaren i rimlig omfattning verkställa de åtgärder som Köparen önskar avseende exempelvis befintliga driftavtal och hyresavtal. Säljaren är också skyldig att informera Köparen, och inhämta Köparens godkännande inför beslut i frågor, om varje begäran, uppsägning eller liknande från avtalspart rörande Fastighetens hyresavtal eller driftavtal, exempelvis eventuella framställningar från hyresgäster om önskemål att överlåta hyreskontrakt.

17. Fullständighet, ändring och tillägg

Detta avtal innehåller allt som avtalats mellan Köparen och Säljaren angående överlåtelsen av Fastigheten. Ändring av eller tillägg till detta köpekontrakt, inklusive dess bilagor, kräver för sin giltighet att en skriftlig överenskommelse undertecknas av Köparen och Säljaren.

18. Offentliggörande

Köparen äger ej rätt att offentliggöra affären utan Säljarens godkännande. Parterna skall i anslutning till avtalets undertecknande komma överens om innehållet i eventuella meddelanden avseende affärens offentliggörande första gången.

19. Meddelanden

Alla meddelanden och annan kommunikation enligt detta avtal skall anses ha blivit vederbörligen lämnad eller utförd:

- vid avlämnande för hand, vid tidpunkt för avlämnandet;

- vid skickande av rekommenderat brev före kl 10.00, fem bankdagar efter postandet;

och i varje fall adresserat som följer:

Till Köparen:

Enligt i ingress angiven adress.

Attn: 

Till Säljaren:

Enligt i ingress angiven adress.

Attn: Utvecklingsavdelningen, Transaktioner

20. Villkor

20.1 Detta avtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera part om inte:

20.1.1 Fastighetsnämnden i Stockholms kommun godkänner detta köpekontrakt genom ett genomförandebeslut som senare vinner laga kraft.

20.2 Om köpet blir ogiltigt på grund av att villkoren i punkt 20 ej uppfylls svarar vardera parten själv för sina kostnader med anledning av detta.

21. Tvist

Tvist med anledning av detta köpekontrakt skall avgöras enligt svensk rätt av allmän domstol.

Detta köpekontrakt har upprättas i tre exemplar, varav säljare och köpare tagit varsitt och det tredje exemplaret utgör fastighetsmäklarens arkivexemplar.

STOCKHOLMS KOMMUN GENOM DESS
FASTIGHETSÄMND



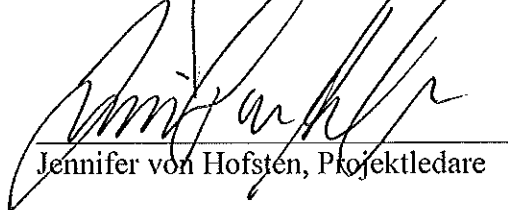
Stockholm
2012-05-03

Stockholm
2012-05-03



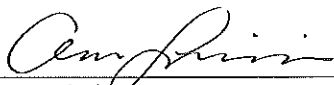
Juan Copovi-Mena, Fastighetsdirektör






Jennifer von Hofsten, Projektledare

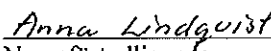
Ovanstående Säljares egenhändiga namnteckning bevittnas



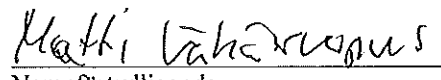
Namnteckning



Namnteckning



Namnförtydligande



Namnförtydligande