
FASTIGHETSÖVERLÅTELSEAVTAL

daterat den ___ / ___ 2021

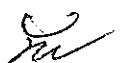
mellan

Dorotea kommun

och

Nordic Tunneling Services AB

avseende del av fastigheten Laiksjö 3:23



Detta avtal har på Avtalsdagen (såsom definierad nedan) träffats mellan:

- (1) Dorotea kommun, org.nr. 212000-2809, med adress Storgatan 42, 917 81 Dorotea ("**Säljaren**")
- (2) Nordic Tunneling Services AB, org.nr. 559048-5701, med adress Verkstadsgatan 3, 917 32 Dorotea ("**Köparen**")

Personerna i (1) - (5) ovan benämns gemensamt för "**Säljaren**" och bolaget i (6) ovan benämns "**Köparen**".

Säljaren och Köparen benämns nedan gemensamt "**Parterna**" eller var för sig "**Part**".

BAKGRUND

- A. Säljaren är civilrättslig och lagfaren ägare till fastigheten Dorotea Laiksjö 3:23 ("**Fastigheten**") i enlighet med vad som framgår av Bilaga A.
- B. Parterna har nu kommit överens om att ca 20 000 kvm av Fastigheten ("**Industrihus 87**") ska överlåtas från Säljaren till Köparen på de villkor som framgår av detta Avtal. Industrihus 87s läge och omfång framgår av karta i Bilaga B. Säljaren och Köparen träffar på Avtalsdagen även köpeavtal avseende fastigheten Dorotea Spiken 7 där Säljaren är köpare. Köparen har efter tillträdet för avsikt att bedriva sin verksamhet på Industrihus 87.
- C. Mot denna bakgrund avtalar Parterna om följande.

1. DEFINITIONER

Nedan angivna uttryck ska ha följande innebörd i detta Avtal:

"**Avtalet**" avser detta överlåtelseavtal jämte dess bilagor.

"**Avtalsdagen**" avser dagen för Parternas undertecknande av detta Avtal.

"**Byggnaden**" avser den byggnad som ligger inom Industrihus 87 och som sålunda omfattas av överlåtelsen.

"**Köpeskillingen**" avser den köpeskilling om åttamiljonerfemhundrausen (8 500 000) kronor som Köparen ska erlagga till Säljaren enligt Punkt 46.2.1 som betalning för Industrihus 87.

"**Tillträdesdagen**" avser den dag som bestäms i enlighet med punkt 6.1.

"**Tillträdet**" betyder fullbordandet av försäljningen och köpet av Industrihus 87 i enlighet med detta Avtal.



2. ÖVERLÅTELSE

- 2.1 Säljaren överlåter härigenom Industrihus 87 till Köparen på i detta Avtal intagna villkor.

3. KÖPEOBJEKTET

- 3.1 Överlåtelsen enligt detta Avtal omfattar Industrihus 87 med vad som därtill lagligen hör dock ej sådan egendom som ägs av hyresgäster.

4. KÖPESKILLING OCH BETALNING

- 4.1 Köpeskillingen för Industrihus 87 uppgår till totalt åttamiljonerfemhundratusen (8 500 000) kronor.

- 4.2 Köparen ska betala Köpeskillingen enligt följande:

Genom likvidavräkning på Tillträdesdagen där Säljaren ska tillgodoräknas Köpeskillingen och Köparen ska tillgodogöras köpeskillning för fastigheten Dorotea Spiken 7 samt vad som i övrigt enligt detta Avtal eller avtalet om förvärv av fastigheten Dorotea Spiken 7 i enlighet med preliminär likvidavräkning i bilaga 4.2.

5. VILLKOR FÖR AVTALETS FULLBORDAN OCH BESTÅND

- 5.1 Parterna ska genast efter Avtalsdagen hos lantmäterimyndigheten ansöka om avstyckning i överensstämmelse med köpet. Kostnaderna för fastighetsbildningen ska betalas av Säljaren.
- 5.2 Kan ny fastighet bildas av Industrihus 87 endast om fastighetsbildningsmyndigheten kräver att i Bilaga B angivna gränser ändras, ska Parterna acceptera en sådan ändring. Kan ny fastighet inte bildas av Industrihus 87 är köpet ogiltigt.
- 5.3 Parterna ska i samband med ansökan om avstyckning enligt ovan även ansöka om att lantmäterimyndigheten beslutar att de eventuella inteckningar som må belastas Fastigheten inte ska gälla i Industrihus 87. Säljaren ska ha skaffat de medgivanden från eventuella pantbrevsinnehavare och innehavare av annan inskriven rättighet som krävs för relaxationen. Om det krävs kompletterande säkerhet för innehavare av pantbrev ska lämna medgivande, ska Säljaren ställa sådan. Kostnaderna för lantmäterimyndighetens beslut ska betalas av Säljaren.
- 5.4 Parterna är överens om att en förutsättning för detta avtals fullbordan och bestånd är att Parterna senast på Avtalsdagen undertecknar köpeavtal avseende fastigheten Dorotea Spiken 7 där Säljaren förvärvar nämnda fastighet av Köparen. Parterna ska vidare senast på Tillträdesdagen fullgöra betalning av Köpeskillingen och köpeskillning för fastigheten Dorotea Spiken 7 i enlighet med punkten 4.2 ovan.



- 5.5 Om villkoren i punkterna 5.1-5.4 inte är uppfyllda på Tillträdesdagen upphör detta Avtal utan särskild uppsägning. Om Avtalet sålunda upphör är det utan verkan och eventuella fullgjorda prestationer ska återgå och Parterna ska inte ha några ytterligare anspråk på varandra.

6. TILLTRÄDE

- 6.1 Köparen ska tillträda Industrihus 87 den femte bankdagen efter det att fastighetsbildning har beviljats i enlighet med ansökan enligt punkten 5 ovan eller annan dag som Parterna gemensamt bestämmer ("**Tillträdesdagen**"). Tillträde ska äga rum på Tillträdesdagen på tid och plats som Parterna överenskommer om.
- 6.2 På Tillträdet ska följande moment äga rum i följande ordning (men ska anses ha ägt rum samtidigt):
- 6.2.1 Köparen ska betala Köpeskillingen till Säljaren enligt punkt 4 ovan.
- 6.2.2 Säljaren ska kvittera Köpeskillingen på särskilt upprättat köpebrev i enlighet med Bilaga 6.2.2, som överlämnas till Köparen.
- 6.2.3 Säljaren ska överlämna (i) de handlingar som Säljaren har i sin besittning avseende Industrihus 87 och som är av betydelse för Köparen i egenskap av ägare till Industrihus 87 (såsom exempelvis hyresavtal och andra avtal i original, tekniska manualer, ritningar, kartor och bygglovshandlingar) och (ii) nycklar
- 6.3 Tillträdet är genomfört när samtliga åtgärder i punkterna 6.1-6.2 har fullgjorts och dessa åtgärder ska, trots att de av praktiska skäl inte kunnat fullgöras samtidigt, anses fullgjorda samtidigt.

7. HYRESAVTAL OCH NYTTJANDERÄTTER

- 7.1 Köparen övertar Säljarens rättigheter och skyldigheter enligt de hyresavtal som föreligger avseende Byggnaden på Tillträdesdagen, bilaga 7.1.
- 7.2 Överlåtelsen sker med förbehåll för samtliga nyttjanderätter som föreligger till fastigheten per Tillträdesdagen enligt punkten 11.2 nedan, varav inskrivna rättigheter framgår av bifogade utdrag från fastighetsregistret (bilaga A)



8. KOSTNADER OCH INTÄKTER

- 8.1 Kostnader (inklusive skatter, räntor och andra periodiska utgifter och avgifter) för och intäkter från Industrihus 87 för tiden till Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Säljaren. Kostnader och intäkter för tiden därefter belastar respektive tillkommer Köparen.
- 8.2 Parterna ska verkställa avläsning av vatten-, värme- och elförbrukning m.m. avseende Fastigheten och Industrihus 87 per Tillträdesdagen.
- 8.3 Parterna ska inom trettio (30) vardagar från Tillträdesdagen upprätta en likvidavräkning per Tillträdesdagen, i vilken Industrihus 87s andel av Fastighetens kostnader och intäkter ska fördelas mellan Parterna enligt Punkt 4.2 och 8.1 ovan, eventuellt saldo ska erläggas kontant till den Part det tillkommer.

9. SÄLJARENS GARANTIER

- 9.1 Säljaren garanterar gentemot Köparen att följande förhållanden är riktiga på Tillträdesdagen (om inte annan tidpunkt anges nedan):
- 9.1.1 Säljaren är ensam civilrättslig och lagfaren ägare av Fastigheten.
- 9.1.2 Industrihus 87 och den nybildade fastigheten besväras inte av några registreringar, väsentliga servitut eller andra väsentliga nyttjanderätter än de som framgår av fastighetsregisterutdraget i Bilaga A och som särskilt noterats i gult samt de nyttjanderätter som framgår av lista i bilaga 9.1.2.
- 9.1.3 Att Industrihus 87 och den nybildade fastigheten inte besväras av några inteckningar vid Tillträdesdagen.
- 9.1.4 Samtliga föremål på Industrihus 87 (inklusive i anläggningar och byggnader) som kan utgöra fastighetstillbehör enligt 2 kap. 1–3 §§ JB är tillbehör till den nybildade fastigheten och till fullo betalda. Undantagen egendom som ägs av hyresgäster framgår av bilaga 9.1.4
- 9.1.5 Alla åtgärder (som t.ex. ny-, om- eller tillbyggnad eller ändrat användningssätt) på Industrihus 87 (inklusive i anläggningar och byggnader) har vidtagits med och i enlighet med tillämpliga planer, nödvändiga bygg-, mark- och rivningslov och andra myndighetstillstånd och i övrigt i enlighet med tillämpliga författningar.
- 9.1.6 Industrihus 87 (inklusive anläggningar och byggnader) används och har använts i enlighet med tillämpliga planer, bygg-, mark- och rivningslov och andra myndighetstillstånd och i övrigt i enlighet med tillämpliga författningar.
- 9.1.7 Skiftet är, såvitt Säljaren känner till, fri från föroreningar som kan utgöra grund för krav att utreda, efterbehandla, utföra skyddsåtgärder, sanera, förebygga, förhindra eller motverka skada eller olägenhet för människors hälsa eller för miljön.



- 9.1.8 Lagstadgad obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts på Industrihus 87. För Industrihus 87 föreskrivna besiktningar och andra kontroller avseende brandlarm, el, hissar, köldmedia, skyddsrum, sprinkleranläggningar, ventilation och liknande är vederbörligen genomförda och alla eventuella fel, brister och påpekanden som måste åtgärdas är vederbörligen åtgärdade senast på Tillträdesdagen.
- 9.1.9 Säljaren har upprättat energideklaration i enlighet med lag (2006:985) om energideklaration för byggnader och energideklarationen har givits in till berörd myndighet.
- 9.1.10 Det föreligger ingen skyldighet att genomföra radonutredning eller att åtgärda radon och det finns såvitt Säljaren känner till inte radon på Industrihus 87.
- 9.1.11 Alla för Fastigheten förfallna skatter och avgifter samt avgifter och anslutningsavgifter avseende VA, el och fjärrvärme samt gatukostnader och liknande kostnader är betalda.
- 9.1.12 Fastigheten är fullvärdesförsäkrad fram till och med Tillträdesdagen.
- 9.1.13 Per Avtalsdagen pågår det inte någon tvist, skiljeförfarande, hyres- eller arrendetvist, skatte- eller avgiftsprocess beträffande Fastigheten i domstol eller annan myndighet samt, såvitt Säljaren känner till, är ingen sådan tvist att förvänta efter Avtalsdagen.

10. ERSÄTTNING, BEGRÄNSNINGAR OCH FRISKRIVNING

- 10.1 Säljarens ansvar är begränsat till fel eller brister i av Säljaren enligt detta Avtal lämnade garantier.
- 10.2 Skulle någon av Säljaren i punkt 9 lämnad garanti brista och Köparen härigenom komma att vidkännas skada, ska Köparen äga rätt till ersättning i form av nedsättning av Köpeskillingen med ett belopp som, krona för krona, motsvarar summan av den direkta skada som Köparen lider.
- 10.3 Krav under detta Avtal ska för att få göras gällande framställas skriftligen av Köparen till Säljaren inom trettio (30) dagar från det att Köparen upptäckte eller borde ha upptäckt de omständigheter som ligger till grund för sådant krav och senast inom tolv (12) månader från Tillträdesdagen, efter vilken tidpunkt Säljarens ansvar i enlighet med detta Avtal upphör. Anspråk grundade på fel eller brister i garantin i punkt 9.1.7 (Miljö) ska dock kunna framställas av Köparen senast inom fem (5) år från Tillträdesdagen.
- 10.4 Istället för att kompensera Köparen ska Säljaren äga rätt att inom två (2) månader åtgärda de omständigheter som ligger till grund för ett krav på ersättning, varvid Köparen ska lämna Säljaren bistånd i skälig omfattning därtill.
- 10.5 Köparen ska vid uppkommen eller befarad skada vidta alla åtgärder som skäligen kan krävas för att begränsa skadan.



- 10.6 Vid bestämmande av storleken på Köparens garantianspråk ska hänsyn tas till eventuell skattemässig effekt. Om brist innebär att en avdragsgill kostnad tillkommer eller en skattepliktig intäkt bortfaller och sådan avdragsrätt eller utebliven intäkt kan utnyttjas skattemässigt av Köparen, ska den skattemässiga effekten därav beaktas vid bestämmande av skadans storlek.
- 10.7 För det fall Säljaren har ersatt Köparen för en skada och Köparen därefter erhåller ersättning för sådan skada från tredje man, ska Köparen utan fördröjning återbetala sådant belopp (upp till det belopp som Säljaren har ersatt Köparen med) till Säljaren. Om Köparen har rätt till ersättning från tredje man avseende brist i av Säljaren lämnade garantier har Säljaren rätt att vederlagsfritt överta Köparens rätt mot tredje man.
- 10.8 Utöver vad som framgår av punkt 9 i detta Avtal har Säljaren inte lämnat någon garanti eller utfästelse beträffande Industrihus 87, vare sig explicit eller implicit, och Köparen har inte förlitat sig på någon lämnad garanti eller utfästelse beträffande Industrihus 87. Utöver vad som framgår av punkt 9 i detta Avtal friskriver Köparen Säljaren från allt ansvar för fel och brister i Industrihus 87. Med fel avses samtliga fel, såväl faktiska fel, vilket omfattar även s.k. dolda fel, som rättsliga fel och rådgighetsfel.

11. FÖRVALTNING OCH ÖVERTAGANDE AV AVTAL MM

- 11.1 Säljaren förbinder sig att för tiden intill Tillträdesdagen endast vidta sedvanliga förvaltningsåtgärder avseende Industrihus 87, dock med undantag för åtgärder av akut eller rutinmässig karaktär, varvid Köparen genast ska informeras om vidtagna åtgärder, dock att Säljaren under nämnda period inte får säga upp, ändra eller ingå nytt hyres- eller annat nyttjanderättsavtal eller något annat avtal som rör Industrihus 87 och inte heller vidta åtgärd av större betydelse beträffande Industrihus 87.
- 11.2 Köparen ska per Tillträdesdagens genomförande överta Säljarens samtliga rättigheter och framtida skyldigheter enligt de avtal som anges i bilaga 11.2. Köparen ska utan dröjsmål efter Tillträdesdagens genomförande inhämta samtycke till sådant partsbyte från respektive avtalsmotpart. Om något sådant samtycke skulle vägras ska Köparen underrätta Säljaren om det och Säljaren ska säga upp relevant avtal till upphörande så snart som möjligt. Beträffande sådant avtal ska Köparen svara för de kostnader som uppkommer under uppsägningstiden, dock förutsatt att Säljaren så långt som är praktiskt möjligt ser till att Köparen tillgodogörs de nyttigheter som avtalet avser.
- 11.3 Köparen har möjlighet att träffa avtal om värme från Säljaren. Säljaren kan dock inte garantera att tillräckligt med värme kan levereras under den kallaste perioden varför Köparen i sådant fall kan behöva producera viss egen värme genom befintlig värmepanna i Byggnaden.

12. FARANS ÖVERGÅNG

- 12.1 Säljaren står faran för att Industrihus 87 skadas eller försämras intill dess Tillträdet genomförts.

- 12.2 Skulle Industrihus 87 skadas före Tillträdesdagen ska överlåtelsen ändå fullföljas i enlighet med detta Avtal, varvid Säljaren ska, om möjligt, överlåta rätten till utfallande försäkringsersättning under befintligt försäkringsskydd till Köparen. För det fall en sådan överlåtelse inte är möjlig och utfallande försäkringsersättning erläggs till Säljaren ska Säljaren utan dröjsmål vidarebefordra uppbyren försäkringsersättning till Köparen. Säljarens ska vid sådant försäkringsfall svara för eventuell självrisk.
- 12.3 Parterna är ense om att Köparen, i den mån försäkringsersättningen inte täcker sådan skada som uppstått, ska ha rätt till ett avdrag på Köpeskillingen som ska motsvara de direkta kostnader som uppstår för att åtgärda skadan.
- 12.4 Utöver vad som anges i ovanstående punkter har Köparen inte rätt till någon ersättning eller andra påföljder med anledning av skadan.

13. STÄMPELSKATT

- 13.1 Köparen ska svara för eventuell stämpelskatt och andra inskrivningskostnader i anledning av Köparens ansökan om lagfart för Industrihus 87.

14. MEDDELANDEN

- 14.1 Alla meddelanden och annan kommunikation enligt detta Avtal ska anses ha blivit vederbörligen lämnad eller utförd
- a) vid avlämnande med bud, vid tidpunkten för avlämnandet;
 - b) vid skickande av rekommenderat brev, tre (3) vardagar efter avsändandet; samt
 - c) vid översändande per e-post, vid bekräftelse av mottagandet av e-postmeddelandet.

Parterna åtar sig att, på begäran av den andra Parten, omedelbart bekräfta mottagande av e-postmeddelande från den andra Parten.

Adressändring ska meddelas Part på sätt som föreskrivs i denna bestämmelse.

15. ÖVRIGT

- 15.1 Avtalet med dess bilagor utgör Parternas fullständiga reglering av alla frågor som Avtalet berör, innebärande bl.a. att Avtalet uttömmande reglerar alla frågor rörande Säljarens ansvar för avtalsbrott, fel eller brist.
- 15.2 Skulle någon bestämmelse i Avtalet eller del därav finnas ogiltig, ska detta inte innebära att Avtalet i dess helhet är ogiltigt utan då ska, i den mån ogiltigheten väsentligen påverkar Parts utbyte av eller prestation enligt Avtalet, skälig jämkning i Avtalet ske.



- 15.3 Alla skriftliga eller muntliga åtaganden och utfästelser som föregått Avtalet ersätts av innehållet i detta Avtal med bilagor.
- 15.4 Vardera Part ska bära sina egna kostnader och utlägg hänförliga till förberedelser, upprättandet, förhandlandet, ingåendet och fullgörandet av detta Avtal, inklusive arvoden till rådgivare.
- 15.5 Ändringar i eller tillägg till detta Avtal ska ske skriftligen och undertecknas av behöriga företrädare för Parterna för att vara giltiga.

16. LAGVAL OCH TVIST

- 16.1 Svensk lag ska vara tillämplig på Avtalet.
- 16.2 Tvist i anledning av Avtalet ska slutgiltigt avgöras av allmän domstol med Lycksele tingsrätt som första instans.

Signatursidor följer




Detta Avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar varav Parterna tagit var sitt.

Dorotea kommun

Nordic Tunneling Services AB

NAMN



NAMN Felix Nasström

NAMN

Säljarens egenhändiga underskrifter bevittnas

Underskrift

Underskrift

Namnförtydligande

Namnförtydligande