
FASTIGHETSÖVERLÅTELSEAVTAL

daterat den ____ / ____ 2021

mellan

Nordic Tunneling Services AB

och

Dorotea kommun

avseende fastigheten

Dorotea Spiken 7

Fur

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

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

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

BAKGRUND

- A. Säljaren är civilrättslig och lagfaren ägare till fastigheten Spiken 7 i Dorotea kommun ("**Fastigheten**") i enlighet med vad som framgår av Bilaga Fel! Hittar inte referenskälla.
- B. Parterna har kommit överens om att Fastigheten ska överlåtas från Säljaren till Köparen på de villkor som framgår av detta köpekontrakt ("**Avtalet**").
- C. Säljaren bedriver sin dagliga verksamhet i de byggnader som finns på Fastigheten. Säljaren och Köparen träffar på Avtalsdagen även köpeavtal avseende del av fastigheten Dorotea Laiksjö 3:23 där Säljaren är köpare. Säljaren har efter tillträdet för avsikt att bedriva sin verksamhet på den förvärvade nybildade fastigheten. Fram till dess att verksamheten slutligt har flyttats önskar dock Säljaren fortsätta bruka Fastigheten genom hyresavtal.
- D. Mot denna bakgrund avtalar Parterna om följande.

1. DEFINITIONER

Nedan angivna uttryck ska ha följande innebörd i detta Avtal:

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

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

"**Köpeskillingen**" avser den köpeskillning om tvåmiljonersjuhundratusen (2 700 000) kronor som Köparen ska erlagga till Säljaren enligt Punkt 4 som betalning för Fastigheten.

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

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

2. ÖVERLÅTELSE

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

3. KÖPEOBJEKTET

- 3.1 Överlåtelsen enligt detta Avtal omfattar Fastigheten med vad som därtill lagligen hör dock ej sådan egendom som ingår i Säljarens bedrivna verksamhet. Det noteras dock att traverser som fanns i lokalen vid Säljarens tillträde av Fastigheten ingår i förvärvet.

4. KÖPESKILLING OCH BETALNING

- 4.1 Köpeskillingen för Fastigheten uppgår till tvåmiljonersjuhundratusen (2 700 000) kronor ("**Köpeskillingen**").

- 4.2 Köparen ska betala Köpeskillingen enligt följande:

Genom likvidavräkning på Tillträdesdagen där Säljaren ska tillgodogöras Köpeskillingen och Köparen ska tillgodogöras köpeskillning för del av fastigheten Dorotea Laiksjö 3:23 samt vad som i övrigt enligt detta Avtal eller avtalet om förvärv av del av fastigheten Dorotea Laiksjö 3:23 i enlighet med preliminär likvidavräkning i bilaga 4.2.

5. VILLKOR FÖR AVTALETS FULLBORDAN OCH BESTÅND

- 5.1 Detta Avtal är villkorat av:

- A. att Köparen erhåller erforderlig finansiering för förvärvet;
- B. att Köparen erlägger Köpeskillingen till Säljaren i enlighet med punkt 4.2;
- C. att Säljaren förvärvar och tillträder del av fastigheten Dorotea Laiksjö 3:23; och
- D. att Parterna tecknar ett hyresavtal avseende Säljarens förhyrning av lokal samt uppställnings- och produktionsytor inom Fastigheten.

- 5.2 Om villkoren i punkt 5.1 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 Tillträde ska äga rum den dag som tillträde sker i enlighet med köpeavtal avseende fastigheten Dorotea Laiksjö 3:23 eller annan dag som Parterna kommer överens om och på tid och plats som Parterna överenskommer om varvid äganderätten till Fastigheten övergår till Köparen.

- 6.2 På Tillträdesdagen ska följande moment äga rum i följande ordning (men ska anses ha ägt rum samtidigt):

- 6.2.1 Köparen ska erlägga Köpeskillingen till Säljaren enligt punkt 4 ovan;

FW

- 6.2.2 Säljaren ska kvittera Köpeskillingen på särskilt upprättat köpebrev, i enlighet med vad som framgår av punkten 7 nedan, som överlämnas till Köparen; och
- 6.2.3 Säljaren ska överlämna (i) de handlingar som Säljaren har i sin besittning avseende Fastigheten och som är av betydelse för Köparen i egenskap av ägare till Fastigheten (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 6.2.1 - 6.2.3 har fullgjorts och dessa åtgärder ska, trots att de av praktiska skäl inte kunnat fullgöras samtidigt, anses fullgjorda samtidigt.

7. KÖPEBREV, LAGFART, HYRESAVTAL M.M.

- 7.1 Efter att Köparen erlagt full betalning av Köpeskillingen i enlighet med punkt 4 ska Säljaren:
- 7.1.1 kvittera Köpeskillingen på särskilt upprättat köpebrev i enlighet med Bilaga 7.1.1, som överlämnas till Köparen och varpå lagfart för Fastigheten söks;
- 7.1.2 se till att alla i Fastigheten uttagna datapantbrev är överförda till det publika registret samt medverka vid Köparens eventuella ansökan om inteckning för uttag av nya pantbrev i Fastigheten; och
- 7.1.3 ingå hyresavtal med Köparen avseende förhyrning av lokal samt uppställningsytor inom Fastigheten, bilaga 7.1.3.

8. KOSTNADER OCH INTÄKTER

- 8.1 Kostnader (inklusive skatter, räntor och andra periodiska utgifter och avgifter) för och intäkter från Fastigheten 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 per Tillträdesdagen.
- 8.3 Parterna ska inom trettio (30) vardagar från Tillträdesdagen upprätta en likvidavräkning per Tillträdesdagen, i vilken 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 Fastigheten besvärar inte av några inteckningar, registreringar, väsentliga servitut eller andra väsentliga nyttjanderätter än de som framgår av fastighetsregisterutdraget i Bilaga A eller i lista Bilaga 9.1.2.
- 9.1.3 Efter att Köparen erlagt full betalning av Köpeskillingen föreligger det inte någon pantsättning av Fastigheten. Samtliga pantbrev enligt inteckningarna i Bilaga 9.1.2 har överförts till det publika registret.
- 9.1.4 Samtliga föremål på Fastigheten (inklusive i anläggningar och byggnader) som kan utgöra fastighetstillbehör enligt 2 kap. 1–3 §§ JB är tillbehör till Fastigheten och till fullo betalda. Undantagen egendom som kommer tas med av Säljaren framgår av bilaga 9.1.4
- 9.1.5 Alla åtgärder (som t.ex. ny-, om- eller tillbyggnad eller ändrat användningssätt) på Fastigheten (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 Fastigheten (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 Fastigheten är, såvitt Säljaren känner till, fri från föreningar 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 Fastigheten. För Fastigheten 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 Fastigheten.
- 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 skälighets 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 9.1 i detta Avtal har Säljaren inte lämnat någon garanti eller utfästelse beträffande Fastigheten, vare sig explicit eller implicit, och Köparen har inte förlitat sig på någon lämnad garanti eller utfästelse beträffande Fastigheten. Utöver vad som framgår av punkt 9.1 i detta Avtal friskriver Köparen Säljaren från allt ansvar för fel och brister i Fastigheten. Med fel avses samtliga fel, såväl faktiska fel, vilket omfattar även s.k. dolda fel, som rättsliga fel och rådighetsfel.

11. FÖRVALTNING OCH ÖVERTAGANDE AV AVTAL MM

- 11.1 Säljaren förbinder sig att för tiden intill Tillträdesdagen endast vidta sedvanliga förvaltningsåtgärder avseende Fastigheten, 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 Fastigheten och inte heller vidta åtgärd av större betydelse beträffande Fastigheten.

- 11.2 Köparen ska per Tillrådets genomförande överta Säljarens samtliga rättigheter och framtida skyldigheter enligt de avtal som anges i bilaga 11.2. Köparen ska utan dröjsmål efter Tillrådets 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.

12. FARANS ÖVERGÅNG

- 12.1 Säljaren står faran för att Fastigheten skadas eller försämras intill dess Tillträdet genomförts.
- 12.2 Skulle Fastigheten 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 erlaggs till Säljaren ska Säljaren utan dröjsmål vidarebefordra uppbyren försäkringsersättning till Köparen. Säljaren 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 stämpelskatt och andra inskrivningskostnader i anledning av Köparens ansökan om lagfart för Fastigheten.

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 utförmmande reglerar alla frågor rörande Säljarens ansvar för avtalsbrott, fel eller brist samt reklamation och preskription.
- 15.2 Skulle någon bestämmelse i Avtalet eller del därav befinnas 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, skäligen 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 sina respektive 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.

Nordic Tunneling Services AB

Dorotea kommun



NAMN

Felix Nassström

NAMN

NAMN

Säljarens egenhändiga underskrifter bevittnas

Underskrift

Underskrift

Namnförtydligande

Namnförtydligande