

FASTIGHETSÖVERLÅTELSEAVTAL

mellan

Björksoppen 9 i Tranås AB

och

Tranås kommun

avseende fastigheten Tranås Björksoppen 9

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	PARTER.....	3
2	BAKGRUND.....	3
3	ÖVERLÅTELSE.....	3
4	KÖPESKILLING.....	3
5	TILLTRÄDESVILLKOR M.M.....	3
6	TILLTRÄDE.....	4
7	KOSTNADER OCH INTÄKTER M.M.	4
8	SÄLJARENS GARANTIER	4
9	PÅFÖLJDER VID GARANTIBRIST	7
10	BEGRÄNSNINGAR.....	7
11	MEDDELANDEN	7
12	ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG.....	7
13	ÖVRIGA BESTÄMMELSER.....	7
14	TILLÄMPLIG LAG OCH TVISTLÖSNING.....	8

BILAGEFÖRTECKNING

Bilaga 2.1	Karta
Bilaga 8.3	Utdrag ur fastighetsregistret
Bilaga 8.14	Hysesavtal

1 PARTER

1.1 **Björksoppen 9 i Tranås AB**, org. nr 556501-9048 med adress Box, 72, 573 21 Tranås ("Säljaren").

1.2 **Tranås kommun**, org. nr 212000-0597, med adress Tranås kommun, 573 82 Tranås ("Köparen");

Parterna 1.1 och 1.2 benämns enskilt "Part" och gemensamt "Parterna".

2 BAKGRUND

2.1 Säljaren är civilrättslig och lagfaren ägare till fastigheten Björksoppen 9 i Tranås kommun, Bilaga 2.1 ("Fastigheten").

2.2 Säljaren har beslutat att sälja Fastigheten och Köparen har uttryckt intresse att köpa densamma. Mot bakgrund härav har Parterna denna dag ingått detta fastighetsöverlåtelseavtal ("Avtalet").

3 ÖVERLÅTELSE

3.1 På de villkor som framgår av detta Avtal överlåter Säljaren Fastigheten till Köparen och förvärvar Köparen densamma av Säljaren.

4 KÖPESKILLING

4.1 Köpeskillning för överlåtelsen av Fastigheten är 5.000.000 kronor ("Köpeskillingen").

5 TILLTRÄDESVILLKOR M.M.

5.1 Avtalet är för sin giltighet villkorat av att kommunstyrelsen i Tranås kommun senast 2022-02-31 beslutat att godkänna fastighetsförvärvet enligt detta Avtal.

5.2 Om kommunstyrelsens beslut överklagas och sedermera ogiltigförklaras skall köpet gå åter utan rätt till ersättning för endera Part.

6 TILLTRÄDE

- 6.1 Tillträde ska ske den 1 mars 2022 eller annat datum som Parterna kommer överens om ("Tillträdesdagen") På Tillträdesdagen ska följande åtgärder genomföras ("Tillträdet").
- 6.2 Köparen ska;
- (i) erlægga Köpeskillingen genom insättning av kontanta medel på Säljarens bankkonto med kontonummer 13751427910 i bank Danske Bank.
- 6.3 Säljaren ska;
- (i) kvittera Köpeskillingen genom att upprätta och till Köparen överlämna köpebrev i original. Lagfart får sökas på upprättat köpebrev;
 - (ii) överlämna alla i Fastigheten uttagna pantbrev till Köparen genom att dessa hålls tillgängliga i ägararkivet eller överförs till av Köparen angiven bank;
 - (iii) upprätta likvidavräkning avseende Fastigheten per Tillträdesdagen;
 - (iv) överlämna handlingar som avses i 8a kap. 15-17 §§ mervärdesskattelagen (1994:200) avseende Säljarens avdragna mervärdesskatt per Tillträdesdagen.

7 KOSTNADER OCH INTÄKTER M.M.

- 7.1 Kostnader för och intäkter från Fastigheten (inklusive proportionell andel av fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift) som belöper på tiden intill Tillträdet ska belasta respektive tillkomma Säljaren. Sådana kostnader och intäkter som belöper på tiden därefter ska belasta respektive tillkomma Köparen.
- 7.2 För det fall intäkter och/eller kostnader blir kända efter Tillträdet ska kompletterande avräkning ske enligt samma principer som ovan.

8 SÄLJARENS GARANTIER

- 8.1 Säljaren garanterar att de följande sakförhållandena och/eller omständigheterna är riktiga per Tillträdesdagen.

- 8.2 Säljaren är lagfaren och civilrättslig ägare till Fastigheten.
- 8.3 Fastigheten besväras inte av andra inteckningar, registreringar, nyttjanderätter, servitut, eller innehar andel i andra gemensamhetsanläggningar eller samfälligheter än vad som framgår av utdrag ur fastighetsregistret, Bilaga 8.3 eller av detta Avtal i övrigt;
- 8.4 Det finns inte några utestående förelägganden eller motsvarande från domstol eller myndighet beträffande Fastigheten;
- 8.5 Alla för Fastigheten belöpande VA-anslutningskostnader, elanslutningskostnader, gatukostnader etc. som förfallit till betalning är betalda;
- 8.6 Fastigheten är varken föremål för expropriation eller fastighetsbildningsåtgärder och några sådana är inte heller att förvänta;
- 8.7 Fastigheten är inte inblandad i någon rättslig tvist;
- 8.8 De pantbrev som utfärdats för Fastigheten är på Tillträdesdagen före Tillträdet i Säljarens besittning och inget av pantbreven är pantsatta;
- 8.9 Fastigheten är fullvärdesförsäkrad intill Tillträdesdagen;
- 8.10 Samtliga byggnader på Fastigheten har uppförts i enlighet med bygglov, tillämpliga planer och andra myndighetsföreskrifter;
- 8.11 All nuvarande och tidigare användning av Fastigheten har skett i enlighet med gällande planbestämmelser, meddelade bygglov, miljöföreskrifter och andra myndighetsbeslut;
- 8.12 Samtliga föremål på Fastigheten som kan utgöra fastighets- eller byggnadstillbehör utgör sådana fastighets- eller byggnadstillbehör. Med undantag för egendom som hyresgäst äger, har installerat eller förvarar i lokalen;
- 8.13 Säljaren har vid sin förvaltning av Fastigheten iakttagit tillämpliga lagar, bestämmelser och förordningar;
- 8.14 Samtliga för Fastigheten gällande hyresavtal har bilagts som Bilaga 8.14 och är gällande i enlighet med sina respektive ordalydelser, därutöver gäller ett muntligt hyresavtal med hyresgäst Benny Gransing byggfirma. Årshyran uppgår till 36 000 kronor och hyresobjektet uppgår till 70 kvm.
- 8.15 Säljaren har inga andra åtaganden mot hyresgästerna än vad som framgår av respektive hyresavtal;

- 8.16 Ingen hyresgäst har rätt till hyresnedsättning eller annan ersättning till följd av hinder eller men i nyttjanderätten grundad på omständigheter som inträffat före Tillträdesdagen;
- 8.17 Fastigheten är inte förorenad eller på annat sätt skadad i sådan utsträckning att Köparen är skyldig att, med beaktande av att det ska uppföras bostäder på Fastigheten, utföra eller bekosta undersökning eller efterbehandling på, eller i anslutning till, Fastigheten enligt Miljölagstiftning eller Miljötillstånd;
- 8.18 Säljaren har inte erhållit något besked eller föreläggande från någon statlig eller kommunal myndighet med innebörd att Säljaren brutit mot någon miljörettslig föreskrift, regel eller förordning eller med krav på någon åtgärd, sanering, reparation, förändringar, bullerminskning eller städning av Fastigheten, vilket ej fullgjorts. Säljaren har inte erhållit underrättelse från statlig eller kommunal myndighet om ansvar för att återställa förorenad mark;
- 8.19 Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har utförts i Fastigheten inom föreskriven tid och de anmärkningar som måste åtgärdas för godkänd besiktning (s.k. tvåor) har blivit åtgärdade före Tillträdesdagen;
- 8.20 Energideklaration har upprättats för Fastigheten och ingivits till vederbörande myndighet i enlighet med de föreskrifter som följer av lag och förordning;
- 8.21 Samtliga skyldigheter avseende systematiskt brandskyddsarbete har fullgjorts på Fastigheten;
- 8.22 Inga entreprenader, hyresgästanpassningar eller andra arbeten har beställts eller utlovats av Säljaren eller är pågående inom Fastigheten, vilka inte är färdigställda, godkända vid slutbesiktning samt slutbetalda före Tillträdesdagen;
- 8.23 Den information som Säljaren har lämnat är korrekt och fullständig och Säljaren har inte undanhållit Köparen väsentlig information eller väsentliga omständigheter eller förhållanden avseende Fastigheten som Säljaren förstått eller borde ha förstått skulle vara av betydelse för Köparens beslut att förvärva Fastigheten på de villkor som följer av detta Avtal.

9 PÅFÖLJDER VID GARANTIBRIST

- 9.1 I händelse av avvikelse från någon av Säljarens Garantier eller Säljarens brott mot bestämmelse i Avtalet har Köparen rätt till avdrag på Köpeskillingen samt ersättning för skada beräknat enligt punkt 9.2.
- 9.2 Avdrag på Köpeskillingen ska beräknas så att förhållandet mellan det nedsatta och det avtalsenliga priset svarar mot förhållandet vid tidpunkten för Tillträdet mellan Fastighetens värde i felaktigt och i avtalsenligt skick. Med skada ska förstås all skälig och förutsebar skada, kostnad och förlust som Köparen därutöver orsakas med anledning av avvikelsen.

10 BEGRÄNSNINGAR

- 10.1 Säljaren är inte skyldig att ersätta Köparen för skador för vilka ersättning har erhållits av tredje man, eller för vilka Köparen erhåller kompensation, t.ex. försäkringsersättning.
- 10.2 Köparen ska vidta alla skäliga åtgärder för att begränsa ersättningsbar skada avseende vilken ett krav kan framställas i enlighet med detta Avtal, inklusive, men inte begränsat till, att vidta skäliga åtgärder för att indriva ersättning som kan erhållas från tredje man.

11 MEDDELANDEN

Reklamation och andra meddelanden med anledning av detta Avtal ska vara skriftliga och ska skickas till i punkterna 1.2 och 1.1 angivna adresser.

12 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Alla ändringar och tillägg till detta avtal ska vara skriftliga (med uttrycklig hänvisning till detta Avtal) och behörigen undertecknade av vardera Part.

13 ÖVRIGA BESTÄMMELSER

- 13.1 Parterna ska tillse att per Tillträdesdagen gällande lagstiftning om mervärdesskatt i samband med överlåtelse av Fastigheten iakttas.
- 13.2 Avtalet med dess bilagor utgör Parternas fullständiga reglering av alla frågor som Avtalet berör. Alla skriftliga eller muntliga åtaganden och utfästelser som föregått Avtalet ersätts av innehållet i detta Avtal.

14 TILLÄMPLIG LAG OCH TVISTLÖSNING

- 14.1 Svensk rätt ska tillämpas på Avtalet.
- 14.2 Tvister som uppstår i anledning av detta avtal ska i första hand lösas genom förhandlingar mellan Parterna utom rätta. För det fall Parterna inte inom tre månader från det att förhandlingarna inletts träffat en överenskommelse ska tvisten slutligt avgöras i allmän domstol med Eksjö tingsrätt som första instans.

Detta avtal har upprättats i två (2) originalexemplar, varav Parterna tagit var sitt.

Tranås den: _____

Tranås den: _____

BJÖRKSOPPEN 9 I TRANÅS AB

TRANÅS KOMMUN

Joakim Johansson

Mats Holmstedt

Per Thudeen