

ÖVERLÅTELSEAVTAL

avseende fastigheten

Täby Spaken 1

mellan

JM AB

och

JM Spaken AB

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	BAKGRUND	2
2	ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING OCH KÖPESKILLING.....	2
3	TILLTRÄDESDAG OCH ÄGANDERÄTTENS ÖVERGÅNG	2
4	BETALNING	2
5	KOSTNADER OCH INTÄKTER	2
6	STÄMPELSKATT.....	2
7	FASTIGHETENS SKICK OCH FRISKRIVNING	3
8	EXPLOATERINGSAVTAL OCH REGLERINGSÖVERENSKOMMELSE ..	3
9	FÖRVALTNING FRAM TILL TILLTRÄDESDAGEN	3
10	ÖVERLÄMNANDE AV KÖPEBREV OCH ANDRA HANDLINGAR	3
11	FULLSTÄNDIGHET, ÄNDRING OCH TILLÄGG	3
12	TVISTER.....	3

BILAGEFÖRTECKNING

Bilaga 4.1	Revers
Bilaga 7	Fastighetsutdrag
Bilaga 9.1	Exploateringsavtalet
Bilaga 9.2	Regleringsöverenskommelsen

Detta fastighetsöverlåtelseavtal ("Avtalet") har denna dag ("Avtalsdagen") ingåtts mellan

- (1) JM AB, org.nr. 556045-2103, 169 82 Stockholm, ("Säljaren"), och
- (2) JM Spaken AB, org.nr 559034-3504, c/o JM AB, 169 82 Stockholm ("Köparen").

1 BAKGRUND

- 1.1 Säljaren är civilrättslig och lagfaren ägare till fastigheten Täby Spaken 1 ("Fastigheten").
- 1.2 Parterna har överenskommit att Köparen ska förvärva Fastigheten från Säljaren i enlighet med villkoren i detta Avtal.

2 ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING OCH KÖPESKILLING

Säljaren överlåter härmed till Köparen Fastigheten för en köpeskillning om totalt [*x kronor summa anges senare –utgångspunkt upparbetat vid kontraktsdatum*] SEK ("Köpeskillingen").

3 TILLTRÄDESDAG OCH ÄGANDERÄTTENS ÖVERGÅNG

- 3.1 Köparen ska tillträda Fastigheten inom fem (5) vardagar efter det att kommunstyrelsens beslut att godkänna överlåtelse av Exploateringsavtalet på Köparen, vunnit laga kraft ("Tillträdesdagen").
- 3.2 Äganderätten till Fastigheten övergår till Köparen på Tillträdesdagen.

4 BETALNING

- 4.1 Köparen ska betala Köpeskillingen på Tillträdesdagen genom utställande av revers enligt bilaga 4.1.

5 KOSTNADER OCH INTÄKTER

- 5.1 Kostnader för och intäkter från Fastigheten för tiden före Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Säljaren. Kostnader och intäkter för tiden från och med Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Köparen.
- 5.2 Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift utgör kostnad för Fastigheten. Köparen ska utöver Köpeskillingen för Fastigheten ersätta Säljaren för sådan kostnad till den del den belöper på tid efter Tillträdesdagen.
- 5.3 En likvidavräkning ska upprättas på Tillträdesdagen. I den ska så mycket som möjligt av Fastighetens kostnader och intäkter fördelas mellan Köparen och Säljaren. Det som inte kan fördelas då, ska slutligt avräknas mellan Köparen och Säljaren inom nittio (90) dagar efter Tillträdesdagen.

6 STÄMPELSKATT

Köparen ska svara för alla lagfartskostnader som är förenade med överlåtelsen enligt detta Avtal.

7 FASTIGHETENS SKICK OCH FRISKRIVNING

Säljaren har inte lämnat någon garanti eller utfästelse beträffande Fastigheten.

Fastigheten överläts i befintligt skick. Köparen friskriver Säljaren från ansvar för fel av vad slag det vara må, såsom faktiska och rättsliga fel, rådighetsfel samt s.k. dolda fel och avstår således från alla framtida anspråk i dessa delar.

Säljaren har inte kännedom om andra belastningar än vad som framgår av bilaga 7.

8 EXPLOATERINGSAVTAL OCH REGLERINGSÖVERENSKOMMELSE

8.1 Säljaren har 2015-11-19 ingått avtal, bilaga 9.1 ("Exploateringsavtalet") om exploatering av fastigheterna Spaken 1 och Spaken 2 samt del av Hägernäs 7:1 i Täby kommun. Köparen ska från och med Tillträdesdagen överta Exploateringsavtalet varvid samtliga skyldigheter, rättigheter och åtaganden överläts på Köparen.

Exploateringsavtalet får, enligt paragraf 17 Exploateringsavtalet, inte överlåtas utan kommunstyrelsens skriftliga tillstånd varvid parterna gemensamt ska söka inhämta erforderligt tillstånd.

8.2 Säljaren har, såsom lagfaren ägare av Fastigheten, med Täby kommun träffat överenskommelse och ansökan om fastighetsreglering, bilaga 9.2 ("Regleringsöverenskommelsen") Köparen övertar på Tillträdesdagen Säljarens samtliga skyldigheter, rättigheter och åtaganden i Regleringsöverenskommelsen.

9 FÖRVALTNING FRAM TILL TILLTRÄDESDAGEN

Säljaren ska förvalta Fastigheten på sedvanligt vis fram till Tillträdesdagen, såvida inte annat överenskommes skriftligt.

10 ÖVERLÄMNANDE AV KÖPEBREV OCH ANDRA HANDLINGAR

10.1 På Tillträdesdagen ska Säljaren, mot erläggande av full betalning av Köpeskillingen, utfärda ett köpebrev som överlämnas till Köparen.

10.2 På Tillträdesdagen ska Säljaren överlämna de handlingar avseende Fastigheten som Säljaren innehar och som kan vara av betydelse för Köparen.

11 FULLSTÄNDIGHET, ÄNDRING OCH TILLÄGG

11.1 Detta Avtal innehåller allt som avtalats mellan Köparen och Säljaren angående överlåtelsen av Fastigheten.

11.2 Ändring av eller tillägg till detta Avtal, inklusive dess bilagor, kräver för sin giltighet att en skriftlig överenskommelse undertecknas av båda parter.

12 TVISTER

12.1 Tvist i anledning av detta Avtal ska avgöras genom skiljedom enligt reglerna för Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut. Skiljeförfarandet ska äga rum i Stockholm.

Detta Avtal har upprättats i två (2) exemplar. Säljaren och Köparen har tagit var sitt exemplar.

Stockholm den

JM AB (publ)

Stockholm den

JM Spaken AB
