

---

UTKAST 181130

---

## **FASTIGHETSÖVERLÅTELSEAVTAL**

daterat 2018-12-XX

---

GÄVLE KOMMUN

och

ERSAND FÖRVALTNING AB

---

avseende fastigheten Gävle Andersberg 14:37

---

1(10)  
Parafering

--	--

---

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	DEFINITIONER .....	3
2.	ÖVERLÅTELSE.....	4
3.	KÖPESKILLING OCH HANDPENNING .....	4
4.	TILLTRÅDE.....	4
5.	DUE DILIGENCE .....	5
6.	SÄLJARENS GARANTIER .....	5
7.	KÖPARENS GARANTIER.....	5
8.	VILLKOR FÖR KÖPETS FULLBORDAN OCH BESTÅND.....	5
9.	STÄMPELSKATT.....	6
10.	MERVÄRDESSKATT .....	6
11.	ERSÄTTNING OCH BEGRÄNSNINGAR.....	6
12.	LAGFARTSANSÖKAN.....	6
13.	ÖVRIGT.....	6

## BILAGOR

BILAGA 4.2(a) LIKVIDAVRÄKNING

BILAGA 4.3(d) HANDLING AVSEENDE MERVÄRDESSKA TT

BILAGA 6.2.2 FASTIGHETSREGISTERUTDRAG

---

# FASTIGHETSÖVERLÅTELSEAVTAL

Detta Avtal har den [Datum] träffats mellan:

- (1) **Gävle Kommun**, org.nr 212000-2338, med adress Kyrkogatan 22, 801 84 Gävle, ("Säljaren"); och
- (2) **Ersand Förvaltning AB**, org.nr XXXXXX-XXXX, med adress [Adress], [Postadress], ("Köparen").

## BAKGRUND

- A. Säljaren är civilrättslig och lagfaren ägare till fastigheten Gävle Andersberg 14:37 ("Fastigheten").
- B. Säljaren önskar sälja Fastigheten till Köparen och Köparen önskar köpa Fastigheten från Säljaren.
- C. Mot bakgrund av ovanstående har Parterna ingått detta Avtal.

## 1. DEFINITIONER

I detta Avtal ska följande termer, när de anges med versal begynnelsebokstav, ha den betydelse som framgår nedan.

"**Avtal**" avser detta fastighetsöverlåtelseavtal, inklusive bilagor, och vid var tid gjorda ändringar av och tillägg till dessa i enlighet med punkt 13.2.

"**Fastigheten**" definieras i Avtalets bakgrundsavsnitt.

"**Garantier**" avser Säljarens garantier i punkt 6.

"**Köparen**" definieras i inledningen till detta Avtal.

"**Köpeskillingen**" definieras i punkt 3.1.

"**Köplagen**" avser köplagen (1990:931).

"**Jordabalken**" avser jordabalken (1970:994).

"**Parter**" avser Säljaren och Köparen.

"**Skada**" avser direkta skador, kostnader eller förluster inklusive hyresbortfall orsakat av brott mot detta Avtal.

"**Säljaren**" definieras i inledningen till detta Avtal.

"**Tillträdesdagen**" är dagen för detta Avtal.

"**Tillträde**" avser fullbordandet av de åtgärder som framgår av punkt 4.

---

## 2. ÖVERLÅTELSE

2.1 Säljaren överlåter och försäljer härmed Fastigheten till Köparen och Köparen förvärvar Fastigheten på de villkor som framgår av detta Avtal.

2.2 Köparen ska tillträda Fastigheten på Tillträdesdagen.

## 3. KÖPESKILLING OCH HANDPENNING

### 3.1 Köpeskillning

Köpeskillingen för Fastigheten är 7 000 000 (sju miljoner) kronor ("Köpeskillingen"). Köpeskillingen ska vara Säljaren tillhanda senast 30 dagar efter undertecknande av detta avtal. Säljaren utsänder faktura.

### 3.2 Handpenning

Handpenning erläggs kontant med 10 % av köpeskillingen, 14 dagar efter Avtalets undertecknande. Säljaren utsänder faktura.

3.2.1 Vid Köparnas överträdelse av någon bestämmelse i detta Avtal som leder till att Tillträdet inte äger rum, tillfaller Handpenningen Säljaren. Detta ska inte begränsa Säljarens rätt till ersättning från Köparna för eventuell ska da överstigande Handpenningen.

## 4. TILLTRÄDE

4.1 Tillträde ska äga rum på av Parterna överenskommen plats [Datum] ("Tillträdesdagen"). Vid Tillträdet ska de åtgärder som framgår av punkterna 4.2 - 4.3 vidtagas.

4.2 Senast vid Tillträdesdagen ska Köparen:

(a) betala in Köpeskillingen.

4.3 På Tillträdesdagen ska Säljaren:

(a) om Köparen begär det, medverka vid ansökan om in-teckning för uttag av nya pantbrev i Fastigheten och vid upplåtelse av pan-trätt i Fastigheten för finansiering av köpet.

(b) till Köparen överlämna handlingar enligt Bilaga 4.3(d) motsvarande de som avses i 8a kap 15-17 §§ mervärdesskattelagen med information om investeringar gjorda i Fastigheten per Tillträdesdagen. Säljaren förbehåller sig rätten att upprätta kompletterande dokument i enlighet med vad som stadgas i 8a kap 15 § andra stycket mervärdesskattelagen.

4.4 Säljaren ska på plats och vid tidpunkt som Parterna kommer överens om till Köparen överlämna övriga till Fastigheten relaterade originaldokument, av betydelse för Köparens innehav av Fastigheten, som finns i Säljarens besittning.

---

#### 4.5 **KÖPEBREV**

Sedan köpeskillingen har erlagts och byggnationen påbörjats ska Säljaren utfärda köpebrev till Köparen.

#### 5. **DUE DILIGENCE**

5.1 Köparen har fram till Avtalsdagen genomfört en fullständig due diligence avseende Fastigheten.

5.2 Säljaren har medverkat till att Köparens undersökningar enligt punkten 5.1 underlättats fram till och med Avtalsdagen.

#### 6. **SÄLJARENS GARANTIER**

Säljaren garanterar följande förhållanden på såväl Avtalsdagen som Tillträdesdagen:

##### 6.1 **Säljaren**

Säljaren har samtliga tillstånd och befogenheter som är nödvändiga för att ingå, uppfylla och efterleva detta Avtal samt övriga avtal och förbindelser i samband med detta Avtal. Säljaren är inte förbjuden eller begränsad av bolagsordning, av något annat avtal till vilket Säljaren är part eller av någon dom eller kungörelse från domstol eller myndighet eller tillämplig lag att ingå detta Avtal.

##### 6.2 **Fastigheten**

6.2.1 Säljaren är lagfaren ägare till Fastigheten.

6.2.2 Fastigheten är inte belastad med några inteckningar, inskrivningar, servitut eller andra belastningar som kan utövas med avseende på Fastigheten annat än de som anges i detta Avtal eller som framgår av fastighetsregisterutdraget i Bilaga 6.2.2.

#### 7. **KÖPARENS GARANTIER**

##### 7.1 **Köparen**

Köparen har samtliga tillstånd och befogenheter som är nödvändiga för att ingå, uppfylla och efterleva detta Avtal.

#### 8. **VILLKOR FÖR KÖPETS FULLBORDAN OCH BESTÅND**

9.1 Köparen förbinder sig att påbörja byggnation på fastigheten inom två år från tillträdesdagen. Om så ej sker ska köpet återgå. Erlagd köpeskillning ska därvid återbetalas, varvid vardera Part ska stå för sina kostnader. Erlagd handpenning tillfaller Säljaren.

---

## 9. STÄMPELSKATT

Köparen ska stå för kostnaden för stämpelskatt och expeditonsavgifter med anledning av överlåtelsen av Fastigheten.

## 10. MERVÄRDESSKATT

10.1 Från och med Tillträdesdagen övertar Köparen Säljarens rättighet och skyldighet enligt mervärdesskattelagen att jämka ingående mervärdesskatt för Fastigheten.

## 11. ERSÄTTNING OCH BEGRÄNSNINGAR

### 11.1 Ersättning

11.2 För det fall Säljaren överträder någon bestämmelse i detta Avtal eller det föreligger någon brist i Garantierna är Köparens rätt till ersättning begränsad till ersättning för Skada som åsamkats Köparen på grund av sådan överträdelse eller brist.

11.3 Utbetalning som görs av Säljaren i enlighet med denna punkt 11 ska i skattehänseende anses utgöra en reduktion av Köpeskillingen.

### 11.4 Inga andra garantier

Fastigheten överläts i befintligt skick och Garantierna är de enda garantier som Säljaren ställer avseende Fastigheten. Köparen har inte rätt att förlita sig på, och har inte förlitat sig på, någon annan information, uttalande eller garanti (uttrycklig eller implicit) oavsett om den grundar sig på Jordabalken, Köplagen, annan tillämplig lag eller i övrigt. Köparen och dess rådgivare har beretts tillfälle att genomföra en granskning av Fastigheten samt därtill hörande dokument. Köparen friskriver Säljaren från allt ansvar (och kan därmed inte kräva ersättning av Säljaren) för eventuella fel och brister i Fastigheten av vad slag det än må vara, såväl synliga som dolda, inklusive miljömässiga brister, faktiska fel, rättsliga fel, rådgiftsfel och fysiska fel och brister, förutom i den utsträckning detta uttryckligen garanteras under Garantierna. Köpeskillingen för Fastigheten har fastställts med beaktande härav.

## 12. LAGFARTSANSÖKAN

### 12.1 Lagfart

Köparen ska, efter att erhållit köpebrev, snarast möjligt ~~efter Tillträdet på Tillträdesdagen~~ ansöka om lagfart på Fastigheten.

## 13. ÖVRIGT

### 13.1 Överlåtelse

Parterna får inte överlåta, pantsätta eller bevilja en säkerhetsrätt i någon av sina rättigheter eller skyldigheter enligt detta Avtal utan att dessförinnan ha erhållit motstående Parts skriftliga medgivande.

---

13.2 **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.

13.3 **Tvistlösning**

13.3.1 Tvist i anledning av detta Avtal ska slutligt avgöras i allmän domstol i Gävle kommun.

13.4 **Tillämplig lag**

Svensk lag ska tillämpas på detta Avtal.

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

[Ort], [Datum]

Säljaren: **Gävle Kommun**

[Ort], [Datum]

Köparen: **Ersand Förvaltning AB**

\_\_\_\_\_  
Namn: Patrik Stenvard

\_\_\_\_\_  
Namn: [Namn, Efternamn]

Ovanstående namnteckningar bevittnas:

\_\_\_\_\_  
Namn:

\_\_\_\_\_  
Namn: