
FASTIGHETSÖVERLÅTELSEAVTAL

mellan

GÄVLE KOMMUN

och

UTVIDE PROJEKT SÖRBY URFJÄLL AB

avseende fastigheten Gävle Sörby Urfjäll 36:5

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

BILAGOR

BILAGA 6.2.2 FASTIGHETSREGISTERUTDRAG

FASTIGHETSÖVERLÅTELSEAVTAL

Detta Avtal har träffats mellan:

- (1) **Gävle Kommun**, org.nr 212000-2338, med adress Kyrkogatan 22, 801 84 Gävle, ("Säljaren"); och
- (2) **Utvide Projekt Sörby Urfjäll AB**, org.nr 559254-0172, med adress c/o Utvide AB, Box 55639, 102 14 Stockholm, ("Köparen").

BAKGRUND

- A. Säljaren är civilrättslig och lagfaren ägare till fastigheten Gävle Sörby Urfjäll 36:5 ("Fastigheten"). Fastigheten är belägen med adress Blomsterängsvägen 3 och består idag av obebyggd mark. Fastigheten kommer att överlåtas till Köparen avverkad.
- 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 13.3.

"**Bankdag**" avser dag (förutom lördag och söndag) då kommersiella banker i Sverige har öppet för allmän bankverksamhet (ej enbart för banktjänster via telefon och internet).

"**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**” avser den Bankdag som infaller 10 Bankdagar efter att Köparen meddelat Säljaren att villkoret i punkt 8.4 är uppfyllt, eller det senare dag som Parterna kommer överens om.

”**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 fyra miljoner åttiotvåusen sexhundrafemtio kronor (4 082 650 kronor) (”**Köpeskillingen**”). Köpeskillingen ska vara Säljaren tillhanda på Tillträdesdagen. Säljaren utsänder faktura.

3.2 Handpenning

Handpenning erläggs kontant med motsvarande 10 % av Köpeskillingen, senast 14 dagar efter att Säljaren meddelat Köparen att villkoret i punkt 8.1 är uppfyllt. 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, vilket under alla omständigheter ska utgöra Säljarens maximala ersättning för eventuell skada.

4. TILLTRÄDE

4.1 Tillträde ska äga rum på av Parterna överenskommen plats på 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, efter avdrag för Handpenningen.

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

4.4 **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.

6.2.3 Fastigheten kommer på Tillträdesdagen att vara avverkad på träd.

6.2.4 Säljaren ska förvalta Fastigheten på sedvanligt sätt fram till Tillträdesdagen. Säljaren svarar för att Fastighetens skick inte försämras under denna period. Säljaren ska överlämna Fastigheten i avtalat skick på Tillträdesdagen.

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

Kommunstyrelsens godkännande

- 8.1 Avtalets giltighet och bestånd är villkorat av att Kommunstyrelsen senast vid sitt sammanträde i juni 2020 godkänner Avtalet. Om detta villkor inte uppfyllts inom ovan angiven tid ska detta Avtal förfalla och vara utan verkan.

Bygglövsansökan och byggnation på Fastigheten

- 8.2 Köparen förvärvar Fastigheten i syfte att uppföra en padelhall om cirka 2 500 kvm med cirka 30 tillhörande parkeringsplatser på Fastigheten ("Projektet"). För detta ändamål ska Köparen ansöka om bygglov. Säljaren är medveten om att Projektet förutsätter en invändig takhöjd/byggnadshöjd om minst 8 meter. Gällande stadsplan för Fastigheten anger följande såvitt avser byggnads höjd:

"Å med I eller II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 4,4 och 7,6 meter. Inom med J betecknat område må dock för särskilt fall kunna medgivas den större höjd som påvisas vara erforderlig och som med hänsyntill sundhet och brandsäkerhet samt i övrigt allmänt synpunkt provas lämplig."

- 8.3 Köparen åtar sig att inom fyra (4) månader från undertecknandet av detta Avtal lämna in en fullständig ansökan om bygglov för Projektet enligt ovan, dock att eventuella kompletteringar till följd av förelägganden från kommunen kan komma att lämnas in efter nämnda fyramånadersperiod. Sådana kompletteringar ska om möjligt lämnas in skyndsamt. Om Köparen inte uppfyller sitt åtagande ska köpet återgå. Erlagd Handpenning tillfaller dock Säljaren.
- 8.4 Överlåtelsen av Fastigheten enligt detta Avtal förutsätter för sin giltighet att bygglov för Projektet erhållits senast 24 månader från dagen för detta Avtals undertecknande. Om detta villkor inte uppfyllts inom ovan angiven tid ska detta Avtal förfalla och vara utan verkan och samtliga fullgjorda prestationer ska återgå, innefattande att Handpenningen omedelbart ska återbetalas till Köparen.
- 8.5 Köparen förbinder sig att påbörja byggnation på Fastigheten inom 24 månader från dagen för detta Avtals undertecknande, under förutsättning att villkoret i punkt 8.4 ovan dessförinnan uppfyllts. Om Köparen inte uppfyller sitt åtagande ska köpet återgå. Erlagd Köpeskilling ska därvid återbetalas, varvid vardera Part ska stå för sina kostnader. Erlagd Handpenning tillfaller dock Säljaren.

9. STÄMPELSKATT

Köparen ska stå för kostnaden för stämpelskatt och expeditionsavgifter 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.

6(7)
Parafering

--	--

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 (dock kommer Fastigheten att vara avverkad på träd på Tillträdesdagen), 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, rådgivningsfel 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 ansöka om lagfart på Fastigheten.

13. ÖVRIGT

13.1 Anslutningsavgifter

Köparen bekostar anslutningskostnader såsom kostnad för anslutning av gata, el, fjärrvärme, opto samt VA (som debiteras enligt gällande VA-taxa). Infart kan inte anläggas från Urfjällsvägen då denna trafikeras av buss i linjetrafik. Infart måste således ske från Blomsterängsvägen via Utmarksvägen.

13.2 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. Detta gäller dock inte vid överlåtelse av Parts rättigheter till sådan juridisk person som ingår i samma koncern som överlåtande Part, dock under förutsättning att den överlåtande Parten solidariskt med den juridiska person till vilken överlåtelsen sker jämväl efter överlåtelsen svarar för samtliga förpliktelser enligt Avtalet.

13.3 **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.

13.4 **Tvistlösning**

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

13.5 **Tillämplig lag**

Svensk lag ska tillämpas på detta Avtal.

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

Gävle, den ____ juni 2020

Stockholm, den ____ maj 2020

Säljaren: **Gävle Kommun**

Köparen: **Utvide Projekt Sörby Urfjäll AB**

Namnförtydligande:

Namnförtydligande:

Namnförtydligande:

Namnförtydligande:

Ovanstående namnteckningar bevittnas:

Namnförtydligande:

Namnförtydligande:

BORGENSÅTAGANDE

Utvide AB, org.nr 559202-0589, går härmed i borgen såsom för egen skuld (proprieborgen) till tryggande av Köparens förpliktelser gentemot Säljaren i enlighet med detta Avtal och biträder Avtalets bestämmelser i punkt 13.4 (*Tvistlösning*).

Stockholm, den 22 maj 2020

Utvide AB

Namnförtydligande:

Namnförtydligande:

9(7)
Parafering

--	--