

KÖPEAVTAL

mellan Gävle Kommun, 212000-2338,
genom dess kommunstyrelse

och

HEMA Utvecklings AB, 559299-6010
avseende
fastigheten Skogmur 4:16 i Gävle kommun

Innehållsförteckning

1. BAKGRUND	2
2. ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING OCH KÖPESKILLING	2
2.1. Överlåtelseförklaring	2
2.2. Köpeskillning	2
2.2.1. Handpenning	3
2.2.2. Resterande köpeskillning och likvidavräkning	3
3. TILLTRÄDE	3
4. VILLKOR	3
5. KÖPEBREV	3
6. LAGFART	4
7. INTECKNINGAR	4
8. PERIODEN MELLAN AVTALSDAGEN OCH TILLTRÄDESDAGEN	4
9. ANSLUTNINGSAVGIFTER	4
10. SÄLJARENS GARANTIER	4
11. FASTIGHETEN	4
11.1 Undersökningsplikt & Friskrivning	4
11.2 Förening	4
11.3 Fornlämning	5
12. KÖPARENS GARANTIER M.M	5
13. KOSTNADER FÖR OCH INTÄKTER FRÅN FASTIGHETEN	6
14. FASTIGHETEN DRABBAS AV SKADA PÅ ELLER FÖRE TILLTRÄDESDAGEN	6
15. ÖVERLÅTELSEFÖRBUD	6
16. VITEN	6
17. PARTS RÄTT ATT HÄVA AVTALET	6
18. KONTRAKT/INNEHÅLL	7
19. TVIST	7
20. MEDDELANDE & PARTERNAS KONTAKTUPPGIFTER	7
21. SIGNATURER	7

Bilaga 1	Detaljplanekarta
Bilaga 2	Köparens förslag till bebyggelse
Bilaga 3	Karta utvisande Fastigheten som överlåts till Köparen
Bilaga 4	Utdrag ur fastighetsregistret

ML

DETTA KÖPEAVTAL (Avtalet) är träffat på dagen för undertecknande av Avtalet (**Avtalsdagen**) mellan:

Gävle kommun, org.nr 212000-2338, 801 84 Gävle, genom dess kommunstyrelse (Säljaren) och HEMA Utvecklings AB, org.nr. 559299-6010, Norra Kungsvägen 46, 806 41 Gävle (**Köparen**). Säljaren och Köparen benämns var för sig "**Part**" och gemensamt "**Parterna**".

1. BAKGRUND

Detta Avtal syftar till att reglera de slutliga villkoren för Säljarens överlåtelse av fastigheten Skogmur 4:16 i Gävle kommun (**Fastigheten**) till Köparen.

Säljaren är civilrättslig och ensam lagfaren ägare till Fastigheten Skogmur 4:16 i Gävle kommun. Fastigheten är obebyggd.

Fastigheten omfattas av detaljplan Skogmur 4:1 m.fl., Ersbo Syd etapp 4, dnr 20SBN317, som vann laga kraft 2023-07-14 (**Detaljplanen**), bilaga 1.

Köparen har efter genomförd utredning av Fastigheten meddelat Säljaren att de vill köpa Fastigheten i syfte att exploatera den för det ändamål som anges i Detaljplanen.

Köparen har till Säljaren inför köpet inkommit med en beskrivning av den tilltänkta verksamheten och nyttjandet av marken inom Fastigheten (**Förslaget**), bilaga 2.

Köparen är införstådd med Säljarens urvalsprocess och förstår vikten av att den avsedda byggnationen och verksamhet bedrivs på Fastigheten. Köparen är införstådd med att Säljaren vill undvika marknadsspekulation, det vill säga att Fastigheten blir föremål för spekulativa köp. Mot denna bakgrund har Parterna kommit överens om att reglera eventuell vidareförsäljning av Fastigheten eller del av Fastigheten.

Parterna är överens om att Köparen, på de villkor och förutsättningar som framgår av Avtalet, ska förvärva Fastigheten i syfte att efter förvärvet exploatera och genomföra byggnation på Fastigheten. Parterna har därför även ingått ett genomförandeavtal avseende exploateringen i syfte att reglera Parternas ansvarsområden.

Mot bakgrund av ovanstående har Parterna ingått Avtalet.

2. ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING OCH KÖPESKILLING

2.1. Överlåtelseförklaring

Säljaren överlåter härmed fastigheten Skogmur 4:16 till Köparen på de villkor som anges i Avtalet. Fastigheten omfattar 7 543 kvm. Fastigheten är markerad med svart kantlinje på karta, se bilaga 3.

2.2. Köpeskilling

Köpeskillingen är FYRAMILJONERTVÅHUNDRATJUGOFYRATUSENÅTTIO (4 224 080) kronor.

ML

2.2.1. Handpenning

Köparen erlägger tio procent av köpeskillingen som handpenning senast 30 dagar efter att kommunstyrelsen i Gävle kommun godkänt avtalet enligt punkt 4.1 (a). Säljaren skickar faktura.

För det fall handpenningen inte erläggs förfaller Avtalet till alla delar, utan ersättningskyldighet för någon Part.

2.2.2. Resterande köpeskillning och likvidavräkning

Resterande del av köpeskillingen ska vara Säljaren tillhanda senast på Tillträdesdagen. Säljaren skickar faktura.

Inför erläggande av resterande del av köpeskillning och övriga kostnader i enlighet med punkt 13 upprättas en likvidavräkning av Säljaren där det framgår vad Köparen totalt ska erlägga.

Har resterande del av köpeskillingen inte erlagts senast på Tillträdesdagen, äger Säljaren rätt att häva Avtalet, varvid redan erlagd handpenning tillfaller Säljaren som ersättning för skada. I övrigt föreligger ingen ytterligare ersättningskyldighet för någon Part.

3. TILLTRÄDE

Köparen ska tillträda Fastigheten den vardag som inträffar trettio (30) dagar efter att samtliga villkor i punkt 4.1 har uppfyllts eller på den dag som Parterna skriftligen kommer överens om (**Tillträdesdagen**).

4. VILLKOR

4.1 Avtalets giltighet är villkorat av att:

- a) Kommunstyrelsen i Gävle kommun godkänner Avtalet och att beslutet därefter vinner laga kraft och att
- b) Köparen beviljas bygglov i huvudsak i enlighet med Förslaget, och att beslutet därefter vinner laga kraft senast 12 månader efter Kommunstyrelsen i Gävle kommun godkänt Avtalet och det beslutet vunnit laga kraft

4.2 För det fall villkoret enligt punkt 4.1 a) inte uppfyllts inom fem (5) månader från Avtalsdagen är Avtalet förfallet. Eventuella prestationer ska då återgå och Avtalet är i alla delar förfallet med undantag för bestämmelserna i punkt 19 (tillämplig lag och tvistlösning). Parter ska därefter inte ha några ytterligare anspråk mot varandra i anledning av Avtalet.

4.3 För det fall villkoret i punkt 4.1 b) inte är uppfyllt senast tolv (12) månader från Avtalsdagen är Avtalet förfallet. Säljaren har då rätt att tillgodogöra sig erlagd handpenning. Eventuella prestationer ska i övrigt då återgå och Avtalet är i alla delar förfallet med undantag för bestämmelserna i 19 (tillämplig lag och tvistlösning). Parter ska därefter inte ha några ytterligare anspråk mot varandra i anledning av Avtalet.

5. KÖPEBREV

När alla punkter i 4.1 är uppfyllda och köpeskillingen erlagd ska Säljaren upprätta köpebrev vilket undertecknas av båda parter.

ML

6. LAGFART

Köparen ansöker snarast om lagfart efter erhållet köpebrev. Köparen betalar alla kostnader hänförliga till ansökan om lagfart.

7. INTECKNINGAR

Fastigheten belastas inte av penningteckningar och Fastigheten överlåtes utan belastning av penninginteckningar på Tillträdesdagen.

8. PERIODEN MELLAN AVTALSDAGEN OCH TILLTRÄDESDAGEN

Säljaren ska förvalta Fastigheten på ett sedvanligt och aktsamt sätt fram till Tillträdesdagen, såvida inte annat överenskommes skriftligt. Säljaren förbinder sig att inte säga upp, ändra eller träffa nya avtal eller fatta några väsentliga beslut rörande Fastigheten och dess drift och förvaltning utan Köparens skriftliga godkännande.

9. ANSLUTNINGSAVGIFTER

Kostnader för anslutningsavgifter avseende el, vatten- och avlopp, optofiber, fjärrvärme m.m. är något som Köparen ansvarar för, oavsett om detta sker före eller efter Tillträdesdagen. Kostnaderna för dessa anslutningar debiteras Köparen direkt av de aktuella bolagen. Köparen ansvarar själv för att beställa anslutningarna.

10. SÄLJARENS GARANTIER

Säljaren garanterar att följande sakförhållanden och omständigheter är riktiga på Avtalsdagen och Tillträdesdagen, om det inte uttryckligen anges nedan att garantin avser annan dag.

- Fastigheten besväras inte av andra inteckningar, inskrivningar, servitut, nyttjanderätter eller andra tredjemansrättigheter som kan göras gällande i Fastigheten utöver de som framgår av Avtalet eller av bifogade utdrag ur fastighetsregistret, bilaga 4.
- För Fastigheten gäller inga hyresavtal, arrendeavtal eller andra nyttjanderättsavtal.
- Det pågår inte rättegång, skiljeförfarande, medlingsförfarande, eller annat liknande förfarande rörande Fastigheten, och det finns, enligt Säljarens vetskap, ingen anledning att anta att sådant förfarande kommer att inledas. Inga krav har framförts som kan förväntas utvecklas till sådan tvist och, enligt Säljarens vetskap, finns det i övrigt ingen särskild anledning att befara att sådan tvist uppkommer rörande förhållanden som hänför sig till tiden före Tillträdesdagen.

11. FASTIGHETEN

11.1 Undersökningsplikt & Friskrivning

Köparen har beretts tillfälle att noggrant besiktiga Fastigheten och dess skick och i övrigt undersöka förhållanden av betydelse för Fastigheten, dess skick eller värde. Köparen friskriver Säljaren från allt ansvar för eventuella fel och brister i området av vad slag det än må vara, såväl synliga som dolda. Köpeskillingen har fastställts med beaktande av detta.

11.2 Förening

Fastigheten innehåller inga för säljaren kända föreningar.

ML

Köparen har haft möjlighet att undersöka markens skick. Köparen utför och bekostar eventuella åtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen. Om Köparen önskar tillgång till Fastigheten i förtid för att genomföra markundersökningar krävs Säljarens skriftliga godkännande.

Om markföreningar, som var okända för Parterna vid Avtals ingående, ändå upptäckas i halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning inom Fastigheten, ersätter Säljaren upp till 50 % av Köparens saneringskostnader. Ersättningen omfattar kostnader för nödvändiga utredningar och åtgärder till följd av hantering av markföreningar inom Fastigheten. Säljarens kostnadsansvar begränsas till de åtgärder som är motiverade utifrån ändamålet enligt detaljplanen och tillsynsmyndighetens beslut och anvisningar.

Köparens rätt att rikta ersättningsanspråk gentemot Säljaren avseende utredningar och åtgärder rörande markföreningar enligt ovan upphör 12 månader efter Tillträdesdagen. Säljarens åtagande avser enbart sådana föreningar som uppkommit före Köparens tillträde till Fastigheten.

Köparen bär dock kostnader som uppstår vid eventuella avbrott i arbete eller i avtal gentemot tredje part, oavsett vad avbrottet beror på. Köparen ansvarar för ytterligare undersökningar som krävs för byggnation inom Fastigheten.

11.3 Fornlämning

Inga kända fornlämningar har av säljaren påträffats inom Fastigheten.

Köparen har haft möjlighet att undersöka markens skick. Köparen utför och bekostar eventuella åtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen. Om Köparen önskar tillgång till Fastigheten i förtid för att genomföra markundersökningar krävs Säljarens skriftliga godkännande.

Om fornlämning, som var okända för Parterna vid Avtals ingående, ändå upptäcks inom Fastigheten, ersätter Säljaren upp till 50 % av Köparens merkostnader. Ersättningen omfattar kostnader för nödvändiga utredningar och åtgärder till följd av hantering av fornlämningen eller fornlämningarna inom Fastigheten.

Köparens rätt att rikta ersättningsanspråk gentemot Säljaren avseende utredningar och åtgärder rörande fornlämningar enligt ovan upphör 12 månader efter Tillträdesdagen.

Köparen bär dock kostnader som uppstår vid eventuella avbrott i arbete eller i avtal gentemot tredje part, oavsett vad avbrottet beror på. Köparen ansvarar för ytterligare undersökningar som krävs för byggnation inom Fastigheten.

12. KÖPARENS GARANTIER M.M

Köparen garanterar att:

- 12.1 Fastigheten har bebyggts med gjuten platta på mark eller annan av Säljaren skäligen godtagbar påbörjad byggnation i enlighet med Förslaget och kommande bygglov, inom arton (18) månader från Tillträdesdagen. Detta ansvar kvarstår även om Säljaren medger överlåtelse till annan enligt punkt 15.

Köparens ansvarar att kontakta Säljaren och redovisa att ovanstående har gjorts i tid. Köparen ska i god tid underrätta Säljaren, Enheten Projekt- och exploatering, Tek-

niska, när Köparen har färdigställt ovanstående byggnation inom Fastigheten och när den finns tillgänglig för besiktning.

- 12.2 Detaljerad geoteknisk undersökning har genomförts för att säkerställa att lämplig grundläggning genomförs för byggnader respektive anläggningar inom Fastigheten.

13. KOSTNADER FÖR OCH INTÄKTER FRÅN FASTIGHETEN

Kostnader för och intäkter från Fastigheten, med undantag för det som anges i punkt 9, för tiden före Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Säljaren. Kostnader och intäkter för tiden från och med Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Köparen.

Fastighetsskatt och fastighetsavgift utgör kostnad för Fastigheten. Köparen ska utöver Köpeskillingen för Fastigheten ersätta Säljaren för sådan kostnad till den del den uppgår till tid efter Tillträdesdagen.

14. FASTIGHETEN DRABBAS AV SKADA PÅ ELLER FÖRE TILLTRÄDESDAGEN

Skulle Fastigheten drabbas av skada före eller på Tillträdesdagen ska Parternas skyldigheter att genomföra överlåtelsen enligt Avtalet ändå stå fast. Säljaren ska biträda Köparen gentemot eventuellt försäkringsbolag om sådan skada inträffar. Säljaren ska ersätta Köparen för eventuell kostnad för självrisk samt ett belopp motsvarande den skada som Köparen drabbas av i anledning av skadan och som inte ersätts av försäkringen.

15. ÖVERLÅTELSEFÖRBUD

Utan Säljarens skriftliga medgivande får Köparen inte överlåta Fastigheten eller del av Fastigheten inom två (2) år från Tillträdesdagen eller till dessa att slutbesked beviljats, tillika interimistiskt, enligt 10 kap. 34-36 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL, eller vid tidpunkten motsvarande lagstiftning, har beviljats.

16. VITEN

- 16.1 Om Köparen bryter mot punkt 15 ska Köparen, till Säljaren betala ett vite om 20% av Köpeskillingen. Betalning ska ske inom fjorton (14) dagar från anfordran till av Säljaren anvisat bankkonto.
- 16.2 Om Köparen bryter mot punkt 12.1 ska Köparen, betala ett vite till Säljaren om 30% av Köpeskillingen. Betalning ska ske inom fjorton (14) dagar från anfordran till av Säljaren anvisat bankkonto.
- 16.4 Åtagandena enligt denna punkt 16 ska säkerställas via bankgarantier som Säljaren kan godta eller proprieborgen (moderbolagsborgen). Bankgarantins storlek är 100% av respektive vitesbelopp.

17. PARTS RÄTT ATT HÄVA AVTALET

Part har rätt att häva Avtalet om motparten begår väsentligt avtalsbrott. Som väsentligt avtalsbrott räknas alltid att inte erlägga köpeskillning enligt punkt 2.2.2.

ML

18. KONTRAKT/INNEHÅLL

Avtalet med dess bilagor utgör Parternas fullständiga reglering av samtliga frågor som Avtalet berör. Avtalet ersätter samtliga tidigare skriftliga eller muntliga överenskommelser mellan Parterna avseende de frågor som Avtalet berör.

Tillägg och ändringar till detta avtal ska för att anses gällande mellan Säljare och Köparen ske skriftligen och undertecknas av behöriga företrädare för Parterna.

Skulle någon bestämmelse i Avtalet eller del av visa sig ogiltigt, ska detta inte innebära att Avtalet i dess helhet är ogiltigt. Utan ska i sådant fall, i den mån ogiltigheten väsentligen påverkar Parts utbyte av eller prestation enligt Avtalet, skälig jämkning av Avtalet ske.

19. TVIST

Tvister som uppstår i anledning av Avtalet ska slutligt avgöras av svensk allmän domstol med Gävle tingsrätt som första instans.

20. MEDDELANDE & PARTERNAS KONTAKTUPPGIFTER

Alla meddelanden under detta Avtal ska vara skriftliga och på svenska.

Säljaren:

E-post: gavle.kommun@gavle.se

Kontaktpersoner: Hanne-Marie Borg

Exploateringsingenjör

hanne-marie.borg@gavle.se

026-17 82 26

Hanna Allringer

Projektledare

hanna.allringer@gavle.se

026-17 29 48

Köparen:

Kontaktperson: Henrik Persson

VD

henrik@ridentium.se

0707790181

21. SIGNATURER

Detta avtal är upprättat i två exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Gävle den / 2025

Gävle den 29/2 2025

GÄVLE KOMMUN
Kommunstyrelsen

HEMA Utvecklings AB

.....


.....

Kommunstyrelsens ordförande

Firmatecknare

Matthias Löf

.....

.....

Firmatecknare