

KÖPEAVTAL

mellan

Bollnäs kommun

och

Bollnäs Bandy Fastighets AB

BW HCT

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SID

1	PARTER.....	1
2	BAKGRUND	1
3	DEFINITIONER.....	1
4	ÖVERLÅTELSE.....	2
5	KÖPESKILLINGEN.....	2
6	ÅTAGANDEN FÖRE TILLTRÄDESDAGEN	2
7	FÖRSÄKRING.....	2
8	KOSTNADER OCH INTÅKTER.....	2
9	VILLKOR	3
10	TILLTRÄDE	4
11	MERVÄRDESSKATT.....	4
12	KÖPARENS ÖVERTAGANDE AV AVTAL.....	4
13	GARANTIER	5
14	FRISKRIVNING	6
15	SÄRSKILDA ÅTAGANDEN.....	6
16	HYRESAVTALET.....	7
17	ÖVRIGT	7
18	TILLÄMPLIG LAG OCH TVISTER.....	7

Bilagor

Bilaga 9.1b)	Hyresavtal bandyhall
Bilaga 9.1d)	Driftskostnads kalkyl bandyhall
Bilaga 9.1e)	Hyresavtal Gumpels inklusive tilläggsavtal och förlängning
Bilaga 12	Drift-, service- och leveransavtal som övertas av Köparen
Bilaga 13.2.2	FDS

Bilaga 13.2.9 Samtliga avtal för Fastigheten (*Hyresavtal Gumpels enligt bilaga 9.1e, Nyttjanderättsavtal graffiti vägg, hyresavtal Peab etablering samt avtal enligt bilaga 12*)

Ilw MKK

1 PARTER

1.1 Bollnäs kommun, org. nr 212000-2361, ("**Säljaren**").

1.2 Bollnäs Bandy Fastighets AB, org. nr 559147-1452, ("**Köparen**").

Säljaren och Köparen benämns gemensamt för "**Parterna**" och var för sig "**Part**".

2 BAKGRUND

2.1 Säljaren är civilrättslig och lagfaren ägare av fastigheten Bro 4:4 i Bollnäs kommun ("**Fastigheten**").

2.2 Sedan Säljaren förklarat sig villig att sälja och Köparen förklarat sig beredd att köpa Fastigheten har detta köpeavtal ("**Avtalet**") träffats mellan Parterna.

3 DEFINITIONER

I detta avtal skall följande begrepp ha den betydelse som anges nedan om inte annat framgår av sammanhanget eller omständigheterna.

" Avtalet "	Detta köpeavtal, inklusive samtliga bilagor.
" Avtalsdagen "	Den dag Parterna undertecknar detta Avtal.
" Fastigheten "	fastigheten Bro 4:4 i Bollnäs kommun.
" Garantierna "	De garantier som lämnas av Säljaren i punkten 13.
" Köparen "	Bollnäs Bandy Fastighets AB, org.nr 559147-1452.
" Köpeskillingen "	Se punkt 5.
" Part "	Säljaren eller Köparen var för sig.
" Parterna "	Säljaren och Köparen gemensamt.
" Säljaren "	Bollnäs kommun, org. nr 212000-2361.
" Tillträdesdagen "	Den vardag som inträffar tio (10) vardagar efter att samtliga villkor i punkten 9.1 är uppfyllda.

4 ÖVERLÅTELSE

- 4.1 På de villkor som framgår av Avtalet överlåter Säljaren och förvärvar Köparen Fastigheten.
- 4.2 Äganderätten till Fastigheten övergår till Köparen på Tillträdesdagen när Köparen har erlagt Köpeskillingen.

5 KÖPESKILLINGEN

Köpeskillingen för Fastigheten uppgår till fyramiljoner (4 000 000) kronor ("Köpeskillingen").

6 ÅTAGANDEN FÖRE TILLTRÄDESDAGEN

Säljaren förbinder sig att fram till och med Tillträdesdagen förvalta Fastigheten på sedvanligt sätt. Säljaren förbinder sig att inte förändra, säga upp eller träffa nya hyresavtal, ingå andra avtal eller fatta viktigare beslut rörande Fastigheten utan Köparens skriftliga godkännande.

7 FÖRSÄKRING

Skulle Fastigheten innan tillträde skett enligt punkten 9 drabbas av brand eller annan skada som inte dessförinnan har avhjälppts, ska överlåtelsen av Fastigheten ändå fullföljas och Köparen ska betala Köpeskillingen i enlighet med detta Avtal. Köparen ska som ersättning för skadan erhålla utfallande försäkringsersättning och Säljaren ska kompensera Köparen för sådan skada som ej ersätts av försäkring. Säljaren svarar i förhållande till Köparen för eventuell självrisk.

8 KOSTNADER OCH INTÄKTER

- 8.1 Kostnader för och intäkter från Fastigheten för tiden före Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Säljaren. Kostnader för och intäkter för tiden från och med Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Köparen. Fastighetsskatt ska anses utgöra kostnad för Fastigheten och ska allokeras mellan Parterna proportionellt med beaktande av Parternas innehavstid under det år Tillträdesdagen infaller.
- 8.2 Säljaren ska tillse att Fastighetens mätare för förbrukning av el, vatten, värme m.m. blir avlästa per Tillträdesdagen.
- 8.3 En preliminär likvidavräkning ska upprättas på Tillträdesdagen. I denna ska så mycket som möjligt av Fastighetens kostnader och intäkter fördelas mellan Köparen och Säljaren varvid kontant avräkning ska ske på Tillträdesdagen. Det som inte kan fördelas då, ska avräknas mellan Köparen och Säljaren och eventuellt tillkommande belopp betalas snarast möjligt och senast inom 90 dagar från Tillträdesdagen genom upprättande av en slutlig likvidavräkning. Vad gäller fastighetsskatt ska ett

BW MC

preliminärt belopp (beräknat enligt vad som sägs ovan) inkluderas i nämnda likvidavräkning och eventuell avvikelse från sådant preliminärt belopp ska bli slutligt reglerat mellan Parterna baserat på Säljarens slutskattebevis. Betalning ska ske kontant till det konto som Säljaren respektive Köparen anvisar inom fem (5) vardagar från Säljarens överlämnande av den slutliga likvidavräkningen respektive inom fem (5) vardagar från Säljarens överlämnande av slutskattebesked.

9 VILLKOR

- 9.1 Detta Avtals fullbordan och bestånd är villkorat av att
- a) ny detaljplan för Fastigheten som medger uppförande av bandyhall på Fastigheten har antagits och vunnit laga kraft;
 - b) Säljaren och Köparen har ingått hyresavtal på de villkor som framgår av Bilaga 9.1b) och att hyresavtalet har godkänts av Säljaren genom beslut som vunnit laga kraft;
 - c) styrelsen i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) org.nr 556981-7660 har godkänt detta Avtal;
 - d) driftsavtal har ingåtts mellan Köparen och Bollnäs bandy på ekonomiska villkor huvudsakligen enligt Bilaga 9.1d);
 - e) hyresavtal enligt Bilaga 9.1e) har förlängts till 2030-12-31 på i övrigt oförändrade villkor;
 - f) avtal om idrottstjänster har ingåtts mellan Säljaren och Bollnäs bandy;
 - g) Köparen i enlighet med lagen (2016:1145) om offentlig upphandling upphandlat entreprenör för uppförandet av bandyhall med omklädningsrum på Fastigheten och ingått entreprenadavtal med sådan upphandlad entreprenör; samt
 - h) samtliga åtaganden i punkten 15 som ska vara utförda innan Tillträdesdagen har utförts.
- 9.2 För det fall villkoren i punkt 9.1 ej är uppfyllda inom arton (18) månader från Avtalsdagen ska Parterna uppta förhandling i syfte att verka för att villkoren ska kunna uppfyllas.
- 9.3 För det fall samtliga villkor i punkt 9.1 inte har uppfyllts senast tjugotre (23) månader från Avtalsdagen har vardera Part rätt att häva Avtalet varvid samtliga fullgjorda prestationer går åter. Ingen Part ska därefter ha rätt till ersättning från den andra Parten för att Avtalet går åter.

BW MCH

10 TILLTRÄDE

- 10.1 Tillträde ska ske kl. 10.00 på Tillträdesdagen på Bollnäs kommunhus, varvid Parterna ska vidta följande åtgärder:
- 10.1.1 Köparen ska betala Köpeskillingen (efter avräkning enligt punkten 8) genom insättning på Säljarens bankkonto 9960 42 00127662 i Nordea.
- 10.1.2 Säljaren ska överlämna ett undertecknat köpebrev enligt vilket Säljaren kvitterar betalningen av Köpeskillingen.
- 10.1.3 När Parterna har vidtagit de åtgärder som anges i punkterna 10.1.1-10.1.2 har Säljaren avlämnat och har Köparen tillträtt Fastigheten och har risken för Fastigheten övergått på Köparen och äganderätten till Fastigheten har därmed övergått på Köparen.
- 10.2 Om någon av de åtgärder som anges i punkterna 10.1.1-10.1.2 inte vidtas på Tillträdesdagen får den Part, i vars intresse villkoret uppställts, häva köpen och kräva skadestånd såvida det inte är uppenbart att underlåtenheten saknar betydelse för Parten.
- 10.3 På Tillträdesdagen omedelbart efter Tillträdet skall Säljaren till Köparen på det sätt som Parterna särskilt kommer överens om överlämna de handlingar som hör till Fastigheten och som Säljaren innehar.

11 MERVÄRDESSKATT

- 11.1 Om Fastigheten, helt eller delvis, är föremål för frivillig skattskyldighet övertar Köparen på Tillträdesdagen Säljarens rättighet och skyldighet att jämka avdrag för ingående skatt hänförlig till sådana investeringsvaror som avses i 8a kap. 2 § mervärdesskattelagen (1994:200).
- 11.2 Säljaren ska till Köparen på Tillträdesdagen utfärda en sådan handling som avses i 8a kap. 15-17§§ mervärdesskattelagen.

12 KÖPARENS ÖVERTAGANDE AV AVTAL

Köparen ska på Tillträdesdagen överta de avtal som gäller leveranser, drift och service för Fastigheten och som framgår av Bilaga 12. Köparen ska, om det behövs, snarast möjligt inhämta samtycke till partsbyte. Om någon motpart vägrar samtycka till partsbyte ska Köparen informera Säljaren om det. Säljaren ska i så fall se till att det ifrågavarande avtalet sägs upp. Köparen ska svara för de kostnader som uppstår under uppsägningstiden i den mån Köparen kan tillgodogöra sig nyttigheten under avtalet. I den mån Köparen inte kan tillgodogöra sig nyttigheten ska Säljaren svara för kostnader som uppstår under uppsägningstiden.

BW MCZ

13 GARANTIER

- 13.1 Om inte annat anges gäller de av Säljaren lämnade garantierna på Avtalsdagen och Tillträdesdagen föreliggande förhållanden.
- 13.2 Säljaren garanterar följande:
- 13.2.1 Säljaren är civilrättslig och lagfaren ägare till Fastigheten.
- 13.2.2 Fastigheten belastas inte av andra inteckningar, inskrivningar, servitut eller andra rättigheter, och har inte andel i andra gemensamhetsanläggningar eller samfälligheter, än som uttryckligen framgår av detta Avtal eller av registerutdrag, Bilaga 13.2.2.
- 13.2.3 Inga pantbrev har tagits ut i Fastigheten.
- 13.2.4 Bolaget äger alla föremål på Fastighetens mark och i byggnad på Fastigheten, som enligt jordabalken kan vara fastighets-, byggnads- eller industritillbehör med undantag av egendom som hyresgästerna äger eller har installerat.
- 13.2.5 Samtliga åtgärder på Fastigheten har skett i enlighet med lov, planer och andra myndighetsbeslut. Fastigheten används i enlighet med lov, planer och andra myndighetsbeslut.
- 13.2.6 Samtliga besiktningar, revisioner, kontroller och inspektioner som krävs enligt lag, förordning eller gällande försäkring har genomförts och samtliga anmärkningar som måste åtgärdas är på Tillträdesdagen åtgärdade.
- 13.2.7 Samtliga skyldigheter som åläggs en fastighetsägare enligt lag (2003:778) om skydd mot olyckor är uppfyllda och systematiskt brandskyddsarbete som kommun eller myndighet kräver avseende tiden före Tillträdesdagen har utförts.
- 13.2.8 Energideklaration avseende Fastigheten är utförd och ingiven till Boverket.
- 13.2.9 Samtliga för Fastigheten gällande avtal, och samtliga villkor för dessa avtal, framgår av Bilaga 13.2.9.
- 13.2.10 Det finns inte några förelägganden, ålägganden eller motsvarande avseende Fastigheten som inte är åtgärdade och några sådana förelägganden eller ålägganden är inte att förvänta.
- 13.2.11 Fastigheten är till och med Tillträdesdagen fullvärdesförsäkrad och det finns per Avtalsdagen inga oreglerade försäkringskrav.
- 13.2.12 Alla för Fastigheten uppkomna avgifter för gatuutbyggnadskostnad, gatumarkensättning, elanslutningskostnad, VA-anslutningskostnad, fjärrvärmeanslutningskostnad är per Tillträdesdagen betalda.

Bow MCL

- 13.2.13 Den information avseende Fastigheten som Säljaren lämnat till Köparen är korrekt och i allt väsentligt rättvisande och Säljaren har inte utelämnat någon information som är av betydelse för en normal köparen vid förvärv av Fastigheten.

14 FRISKRIVNING

- 14.1 Köparen har uppmanats att besikta Fastigheten och i övrigt undersöka alla förhållanden som rör Fastigheten. Fastigheten överläts i befintligt skick och med undantag för vad som uttryckligen garanteras i punkt 13 friskriver Köparen Säljaren från ansvar för fel i Fastigheten, av vad slag det vara må, däribland faktiska och rättsliga fel, rådighetsfel samt s.k. dolda fel.

15 SÄRSKILDA ÅTAGANDEN

- 15.1 Säljaren åtar sig att
- a) innan Tillträdesdagen på egen bekostnad anlägga grovterrasserad tillfartsgata, inklusive gång- och cykelväg, från Järnväggsgatan fram till överenskommen anslutningspunkt på Fastigheten.
 - b) innan Tillträdesdagen på egen bekostnad anlägga grovterrasserad gång- och cykelväg från resecentrum fram till överenskommen anslutningspunkt på Fastigheten;
 - c) efter Tillträdesdagen, dock innan Säljaren tillträder bandyhallen med omklädningsrum enligt hyresavtalet i Bilaga 9.1b), på egen bekostnad färdigställa grovterrasserad tillfartsgata samt gång- och cykelväg enligt punkterna 15.1 a)-b); samt
 - d) efter Tillträdesdagen ersätta Köparen för kostnad av sanering av Fastigheten till en maximal kostnad om 9 600 000 kronor. Ersättning ska utbetalas i enlighet med ränteneutral betalningsplan.
- 15.2 Köparen åtar sig att
- a) innan Tillträdesdagen driva och bekosta detaljplanearbete i syfte att erhålla ny detaljplan på Fastigheten som medger uppförande av en bandyhall;
 - b) efter Tillträdesdagen utföra sanering av Fastigheten som uppfyller tillsynsmyndighets krav; samt
 - c) efter Tillträdesdagen uppföra en bandyhall med omklädningsrum på Fastigheten som uppfyller svenska bandyförbundets krav.

Bw MCZ

16 HYRESAVTALET

Parterna ska innan Tillträdesdagen ingå ett hyresavtal avseende upplåtelse av de delar av bandyhallen som avser omklädningsrum, ishall och läktare (Bilaga 9.1b). Det noteras att vissa ytterligare utrymmen kan tillkomma i bandyhallens såsom loger, servering och kontor/kansli. Sådana tillkommande utrymmen kommer inte att omfattas av Säljarens förhyrning.

17 ÖVRIGT

- 17.1 Ingen av Parterna kan överlåta eller pantsätta sina rättigheter eller skyldigheter enligt Avtalet utan den andra Partens skriftliga samtycke.
- 17.2 Alla ändringar eller tillägg till Avtalet skall vara skriftliga och skall undertecknas av bägge Parter.

18 TILLÄMPLIG LAG OCH TVISTER

- 18.1 Svensk lag ska tillämpas på Avtalet.
- 18.2 Tvister som uppstår i anledning av Avtalet ska slutligt avgöras av allmän domstol.

Detta Avtal har upprättats i två exemplar, varvid Parterna tagit var sitt.

Ort: Bollnäs 2020-08-24
Datum:

Ort: Stockholm
Datum: 2020-08-13

Bollnäs Kommun

Marie Centerwall
Marie Centerwall
B. Wall
Josef Wallbockus

Bollnäs Bandy Fastighets AB

J. B. A. S.
LILJA BATTIANI

Säljarens namnteckningar bevittnas:

Helena Björkman
Helena Björkman

enrieta merman
enrieta merman