

Handläggare  
Anderbjörk Ingrid  
Malmberg Jan

Datum  
2014-01-31

Diarienummer  
KSN-2013-0610

Kommunstyrelsen

## **Godkännande av köpeavtal: Förvärv av mark i Ulleråker, Kronåsen 3:1 och 4:1**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslås besluta

**att** godkänna upprättade köpeavtal avseende Uppsala kommuns förvärv av Kronåsen 3:1 respektive Kronåsen 4:1 enligt **bilaga 1** respektive **bilaga 2**.

### **Ärendet**

Fullmäktige har fattat beslut att förvärva fastigheterna Kronåsen 3:1 samt 4:1 i Uppsala av Landstinget i Uppsala län för en köpeskilling om 1 835 000 000 kronor. I samband med fullmäktiges beslut om att förvärva Kronåsen 3:1 samt 4:1 beslutades att bemyndiga kommunstyrelsen att fullfölja förhandlingar samt fatta nödvändiga beslut för att verkställa köpet av fastigheterna.

Köpeavtal har upprättats för fastigheterna Kronåsen 3:1 respektive Kronåsen 4:1. Avtalen fastställer parterna i transaktionen samt villkor för förvärvet såsom köpeskilling, tillträde och eventuella garantier förknippade med förvärvet. Kommunstyrelsen föreslås godkänna bilagda avtal i enlighet med bilaga 1 och 2.

Utgångspunkter för villkor i köpeavtalen har bland annat varit att fastigheterna överlåtes i befintligt skick. Därutöver reglerar köpeavtalet det faktum att samtliga hyresavtal som belastar fastigheterna ska övergå till Uppsala kommun med nu gällande villkor, samt att Uppsala kommun åtar sig att teckna hyresavtal för Uppsala läns Landsting under en övergångsperiod.

Kommunledningskontoret

Joachim Danielsson  
Stadsdirektör

Ingrid Anderbjörk  
Mark- och exploateringschef

Bilagor

1. Köpeavtal Kronåsen 3:1
2. Köpeavtal Kronåsen 4:1

Uppsala kommun 2014-02-02

## **KÖPEKONTRAKT**

**Säljare:** Landstinget i Uppsala län, 232100-0024, Box 602, 751 2 UPPSALA  
("Säljaren")

**Köpare:** Uppsala kommun, 212000-3005, 753 75 UPPSALA ("Köparen")

**Köpeobjekt:** Fastigheten Uppsala Kronåsen 3:1, belägen i Uppsala kommun  
("Fastigheten")

---

Uppsala kommun 2014-02-02

## **1. Bakgrund**

1.1.1 Aktuell fastighetsförsäljning sker samtidigt med försäljningen av Uppsala Kronåsen 4:1 och syftet med försäljningarna är att parterna önskar renodla sina olika verksamheter. Genom försäljningen frigör Säljaren kapital till nybyggnation vid Akademiska sjukhuset och Köparen får tillgång till Ulleråkerområdet som avses detaljplaneläggas och exploateras för bostadsbebyggelse. Därutöver bekräftar Köparen härmed att det inom Fastigheten kommer att skapas förutsättningar för etablering av samhällsservice inom vårdsektorn.

## **2. Överlåtelseförklaring**

2.1 Säljaren överlåter och försäljer härmed Fastigheten till Köparen på nedan angivna villkor.

## **3. Tillträdesdag och äganderättens övergång**

3.1 Fastigheten skall tillträdas den 1 mars 2014. Om landstingsfullmäktige i Landstinget i Uppsala län och kommunfullmäktige i Uppsala kommun godkänner försäljningen respektive köpet efter den 1 mars 2014 tillträder Köparen Fastigheten vid det månadsskifte som inträffar efter det att godkännandena har lämnats (se vidare punkt 11), ("Tillträdesdagen").

3.2 Äganderätten till Fastigheten övergår på Tillträdesdagen.

## **4. Köpeskilling**

4.1 Fastigheten överläts mot en överenskommen köpeskilling om en miljard åttahundratrettio miljoner niohundrafemtio tusen (1 830 950 000) kronor ("Köpeskillingen").

4.2 Köpeskillingen skall erläggas kontant på Tillträdesdagen.

4.3 Efter Köpeskillingens erläggande utfärdar Säljaren köpebrev.

## **5. Kostnader och intäkter m.m.**

5.1 Kostnader för och intäkter från Fastigheten som avser tiden före Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Säljaren. Kostnader och intäkter för tiden från och med Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Köparen.

Uppsala kommun 2014-02-02

- 5.2 Säljaren skall se till att leverantörer på Tillträdesdagen läser av Fastighetens mätare för förbrukning av el, vatten, värme m.m. i den mån inte hyresgäst svarar för abonnemang.
- 5.3 Mellan parterna föreligger planavtal av den 18 juni 2013 (dnr PLA 2012-20250). Köparen skall ersätta Säljaren för den planavgift som Säljaren per Tillträdesdagen har betalat till Köparens plan- och byggnadsnämnd med anledning av avtalet. Ersättningen regleras i likvidavräkningen enligt punkt 5.4.
- 5.4 En preliminär likvidavräkning skall upprättas på Tillträdesdagen i vilken Fastighetens kostnader och intäkter så långt som möjligt skall fördelas mellan Säljaren och Köparen. En slutlig likvidavräkning skall upprättas snarast möjligt dock senast inom 90 dagar från Tillträdesdagen.
- 5.5 Lagfarts- och inteckningskostnader betalas av Köparen.
- 5.6 I och med försäljningen av Fastigheten kommer Säljaren att bli skyldig att till Skatteverket återföra moms, enligt lag om ersättning för viss mervärdesskatt för kommuner och landsting (2005:807), avseende investeringsvaror som upparbetats historiskt i Fastigheten.
- Köparen skall därför utöver i p 4.1 angiven köpeskilling, inom två veckor, senast den 31 maj 2014, till Säljaren utge ersättning för till Skatteverket redovisad investeringsmoms. För det fall att Skatteverket inom omprövningstiden beslutar att Säljaren skall återföra ett högre eller lägre belopp än vad som redovisats i av Säljaren upprättade jämningshandlingar skall parterna reglera mellanskillnaden på så sätt att det belopp som Köparen utger till Säljaren, i enlighet med denna bestämmelse, motsvarar det belopp som Skatteverket slutligt bestämmer genom en kompletterande jämningshandling. Regleringen skall ske omgående efter Skatteverkets beslut.
- 5.7 Köparen skall på Tillträdesdagen överta de avtal som framgår av **Bilaga 5.7**. Köparen skall, om det behövs, snarast möjligt inhämta samtycke till partsbyte. Vägrar någon motpart samtycke skall Köparen informera Säljaren om det. Säljaren skall i så fall se till att det ifrågavarande avtalet sägs upp. Säljaren och Köparen skall under uppsägningstiden arrangera sina förhållanden så att Köparen tillgodogörs och betalar för de nyttigheter som avtalet avser.
- 6. Överlämnande av handlingar på Tillträdesdagen m.m.**

Uppsala kommun 2014-02-02

- 6.1 Säljaren skall förvalta Fastigheten på sedvanligt sätt fram till Tillträdesdagen. Säljaren ska inhämta Köparens samtycke innan beslut i för Fastigheten väsentliga frågor fattas.
- 6.2 Säljaren skall till Köparen överlämna samtliga handlingar beträffande Fastigheten som har betydelse för Köparen som ägaren av denna, såsom kartor, ritningar, bygglovhandlingar, VA-ritningar, relationsritningar, garantier, serviceavtal, energideklarationer, hyreskontrakt i original, gällande förhandlingsordningar och förhandlingsöverenskommelser samt handlingar enligt 8a kap 15-17 §§ mervärdesskattelagen m m.

## 7. Fastighetens skick

- 7.1 Parterna är överens om att Fastigheten överläts i befintligt skick och, med undantag från brister i angivna garantier, med full friskrivning för Säljaren från ansvar för fel och brister, inkl dolda fel och brister. Säljaren reserverar sig i fråga om eventuella avvikelser i ytuppgifter i Hyresavtalen eller andra sammanställningar. Köparen är införstådd med att inte kunna grunda anspråk på reduktion av köpeskillingen eller annan ersättning p.g.a. eventuella avvikelser rörande Fastighetens areor eller ytor.
- 7.2 Köparen, som har givits tillfälle att undersöka Fastigheten och den information rörande Fastigheten som Säljaren har tillhandahållit, inklusive bl.a. Hyresavtalen, förklarar sig godtaga Fastighetens skick, användnings- och dispositionsmöjligheter och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Säljaren p.g.a. förekommande faktiska fel eller brister, rättsliga fel och rådighetsfel, innefattande jämväl s.k. dolda fel eller brister och innefattande jämväl förekommande miljömässiga fel och brister och miljöföroreningar. Vad som anges i denna punkt 7 inskränker dock inte de garantier Säljaren lämnar enligt Köpekontraktet (p 8 nedan) och de möjligheter Köparen har att göra gällande påföljder i anledning av brister i angivna garantier

## 8. Säljarens garantier

- 8.1 Säljaren garanterar gentemot Köparen med avseende på förhållandena per såväl dagen för undertecknande av detta Köpekontrakt ("Avtalsdagen") och Tillträdesdagen, såvida annat inte anges nedan.
- 8.1.1 att Säljaren har erforderlig behörighet att ingå detta Köpekontrakt och underteckna samtliga andra dokument som ska undertecknas av Säljaren i samband därmed, samt att fullgöra sina förpliktelser enligt detta Köpekontrakt och enligt samtliga andra dokument relaterade till Köpekontraktet;

Uppsala kommun 2014-02-02

- 8.1.2 att Säljaren på Tillträdesdagen är oinskränkt ägare av Fastigheten och har lagfart för Fastigheten;
- 8.1.3 att Fastigheten har inskrivna rättigheter och belastningar, i enlighet med utdrag från fastighetsregistret **Bilaga 8.1.3** och att Fastigheten inte besväras av andra rättigheter eller belastningar såvitt Säljaren känner till.
- 8.1.4 att inteckningar inte finns uttagna i Fastigheten och att den inte har pantförskrivits för upptagande av kredit eller för annat.
- 8.1.5 att Fastighetens nuvarande användning, såvitt Säljaren känner till, utgör tillåten användning med avseende på nu gällande planbestämmelser, bygg-, mark- och rivningslov och andra myndighetsbeslut, att det, såvitt Säljaren känner till, inte heller på Avtalsdagen finns anledning att befara att det föreligger några omständigheter som kan föranleda ett sådant myndighetsbeslut och att samtliga av Säljaren uppförda byggnader och åtgärder på Fastigheten är uppförda respektive utförda i enlighet med gällande bygglov, mark- och rivningslov;
- 8.1.6 att Fastigheten är fullvärdesförsäkrade t o m Tillträdesdagen i enlighet med gällande fastighetsförsäkring och att inga omständigheter föreligger som innebär att Fastighetens försäkringsskydd inte skulle vara möjligt att ta i anspråk;
- 8.1.7 att alla på Fastigheten belöpande fram till Tillträdesdagen förfallna offentliga avgifter erlagts inom föreskriven tid;
- 8.1.8 att samtliga på Fastigheten belöpande anslutningsavgifter för el, VA, fjärrvärme, gatukostnadsersättningar eller dylikt är betalda per Tillträdesdagen;
- 8.1.9 att Säljaren, med reservation för föremål som hyresgäster tillfört Fastigheten, och med undantag för ledningar, äger alla föremål på Fastighetens mark och i byggnad på Fastigheten, som enligt jordabalken kan vara fastighets- eller byggnadstillbehör.
- 8.1.10 att det på Avtalsdagen inte finns från domstol eller annan myndighet utfärdat föreläggande beträffande Fastigheten och, såvitt Säljaren känner till, inte heller någon myndighet nu handlägger ärende som kan komma att resultera i sådant föreläggande eller har anledning att påbörja handläggningen av ett sådant ärende.
- 8.1.11 att samtliga per Avtalsdagen gällande Hyresavtal i Fastigheten framgår av **Bilaga 8.1.11** och att Säljaren gentemot hyresgästerna inte lämnat bindande utfästelser i någon väsentligt utsträckning som inte framgår av Hyresavtalen

Uppsala kommun 2014-02-02

- 8.1.12 att de hyror och hyrestillägg, som debiterats för första kvartalet 2014 och som framgår av **Bilaga 8.1.12**, är i full överensstämmelse med respektive hyresavtal.
- 8.1.13 att avtal avseende Fastigheten är förtecknade i Bilaga 5.7 och att dessa är gällande enligt sina ordalydelser.
- 8.1.14 att Fastigheten och därtill hörande avtal inte är föremål för eller, såvitt Säljaren känner till, kan förväntas bli föremål för rättegång, skiljeförfarande, skatte- eller avgiftsprocess eller annan tvist till följd av omständigheter som hänför sig till tiden före Tillträdesdagen;
- 8.1.15 att inga förelägganden eller krav avseende sanering eller miljörelaterad ersättning har framställts till Säljaren avseende Fastigheten och, såvitt Säljaren känner till, inte heller någon myndighet nu handlägger ärende som kan komma att resultera i sådant föreläggande eller finns anledning att befara att det föreligger några omständigheter som kan föranleda ett sådant myndighetsbeslut.
- 8.1.16 att av Säljaren lämnad information i frågelista, **Bilaga 8.1.16** inte är felaktig eller vilseledande och att Säljaren inte har undanhållit någon information för Köparen avseende Fastigheten som, om offentliggjord, rimligtvis skulle ha haft betydelse för en typisk köpars beslut att förvärva Fastigheten på de villkor som anges i detta Avtal.

## 9. Påföljd vid eventuell brist i av Säljaren lämnad garanti

- 9.1 I det fall det i Säljarens garantier ovan i något hänseende skulle föreligga brist, skall Säljaren efter Säljarens val antingen fullt ut avhjälpa bristen inom skälig tid, dock senast tre månader från Köparens reklamation, om det före påbörjandet av åtgärden bedöms praktiskt möjligt och lämpligt eller i sin helhet ersätta Köparen för därav föranledd skada vilket ska anses utgöra reduktion av Köpeskillingen. Ersättning till Köparen skall dock inte utgå om Köparen kan visas ha känt till bristen, eller om Köparen borde ha känt till bristen p.g.a. skriftlig information som Säljaren överlämnat till Köparen före Avtalsdagen. Vid beräkning av brist skall positiva avvikelser avräknas från negativa och kompensation för brist endast utgå vid negativ avvikelse. I övrigt gäller att brist som är hänförlig till avdragsgill kostnad eller skattepliktig intäkt skall beräknas med hänsynstagande till aktuell skattesats, se p 9.2.4 nedan. Härutöver gäller allmänt att kompensation i anledning av garantibrist eller garantibrister endast skall utgå i enlighet med p 9.2.2 nedan.

## 9.2 Begränsningar



- 9.2.1 Garantibrist får av Köparen åberopas inom tjugofyra (24) månader från Tillträdesdagen. Brist hänförligt till Skatter får dock åberopas inom tre (3) månader från den tidpunkt då skatten blev slutligen fastställd genom lagakraftvunnen dom eller därmed jämförligt beslut. Brist skall för att kunna göras gällande reklameras till Säljaren inom 60 dagar från det att Köparen upptäckt bristen.
- 9.2.2 Enskilda garantibrister (varvid flera brister hänförliga till samma grund skall betraktas som en enskild brist) understigande 200 000 kronor skall inte beaktas och Säljaren skall heller inte vara skyldig att utge någon ersättning till Köparen, om den sammanlagda skadan hänförligt till en garantibrist, eller beaktande av de begränsningar som i övrigt framgår av Köpekontraktet, understiger 2 000 000 kronor. Om angivna beloppsgränser överskridits avseende brist eller skada ska ersättning utgå från första kronan.
- 9.2.3 Skada skall inte ersättas av Säljaren till den del skadan täcks av till Köparen utgående försäkringsersättning.
- 9.2.4 Om brist äger avhjälpas skall Säljaren utan väsentligt dröjsmål och utan annan väsentlig olägenhet för Köparen, beredas möjlighet att på ett objektivt, godtagbart och fackmannamässigt sätt avhjälpa bristen inom skälig tid, dock senast tre (3) månader från Köparens reklamation.
- 9.2.5 Köparen skall vid uppkommen eller befarad brist göra vad som skäligen kan krävas för att begränsa skada. Om brist skulle grunda sig på förekomst av tvist med eller krav från utomstående, skall Säljaren beredas insyn i och konsulteras beträffande handläggningen av tvisten respektive kravet för att därigenom kunna medverka till begränsning av skadan.
- 9.2.6 Om Säljaren betalar ersättning till Köparen på grund av brist som hänför sig till fordran på tredje man, skall Säljaren äga rätt att utan ersättning i motsvarande mån ta över sådan fordran.

## **10. Köparens åtaganden**

- 10.1 Köparen åtar sig att hyra ut lokaler till Säljaren på grundläggande villkor som framgår av bilaga 10.1. Samtliga villkor för upplåtelse ska framgå av hyreskontrakt som ska undertecknas av parterna.
- 10.2 Upplåtelse ska förutsätta att parterna i särskilt upprättade handlingar kommer överens om att 12 kap. 57-60 §§ JB (indirekt besittningsskydd) inte ska gälla obegränsat i tid,

Uppsala kommun 2014-02-02

att hyresnämnden godkänner överenskommelserna samt att säljaren aktivt bidrar till att hyresnämnden godkänner överenskommelserna.

- 10.3 Köparen är införstådd med att Fastigheten är behäftad med omfattande kulvertsystem från tidigare verksamheter. Köparen förbinder sig att senast den 31 augusti 2014 plombera kulvertsystemen så att intrång och skador inte kan uppkomma på kulvertsystem inom närbelägna fastigheter. Protokoll avseende besiktad och godkänd plombering skall överlämnas till Säljaren senast den 30 september 2014.
- 10.4 Om Köparen inte fullgör sina åtaganden enligt punkt 10.1-10.2 föreligger kontraktsbrott som berättigar Säljaren ersättning för skada.

## **11. Villkor för giltigheten m m**

- 11.1 Detta Köpekontrakt är för sin giltighet beroende av att landstingsfullmäktige i Landstinget i Uppsala län och av kommunfullmäktige i Uppsala kommun senast den 2014-02-28 beslutar att godkänna försäljningen respektive köpet av Fastigheten. Om detta inte uppfylls är Köpekontraktet ogiltigt varvid parterna skall stå sina egna kostnader och ingen part har rätt att framställa några krav på annan part..

## **12. Försäkringsfall**

- 12.1 Skulle Fastigheten före eller på Tillträdesdagen drabbas av brand eller annat försäkringsfall skall köpet av Fastigheten ändå fullföljas varvid Köparen mot erläggande av Köpeskillingen inträder i Säljarens rätt till försäkringsersättning. I den mån Köparen får vidkännas kostnader för självrisk skall Säljaren kompensera Köparen för kostnaden.

## **13. Övrigt**

Köparen bekräftar härmed att Säljaren inte gentemot Köparen lämnat annan utfästelse eller träffat annan överenskommelse än vad som framgår av detta köpekontrakt jämte bilagor. Sålunda har vid sidan av Köpekontraktet inte lämnats utfästelser av något slag gentemot Köparen, varken skriftliga eller muntliga. Säljarens ansvar för fel och brister i Fastigheten är således uttömmande reglerat i Köpekontraktet och Köparen äger inte p.g.a. allmänna rättsprinciper eller bestämmelserna i jordabalken, köplagen eller annan författning, dock med undantag för tvingande bestämmelser i jordabalken, göra andra påföljder gällande än som angivits i Köpekontraktet.

## **14. Bristande fullgörelse**

Om Köparen skulle brista i rätta fullgörandet av sina förpliktelser enligt punkt 4.1 - 4.2 och inte vidtar rättelse senast två veckor efter skriftlig anmärkning från Säljaren, äger Säljaren rätt – men inte skyldighet – att häva Köpekontraktet och ska Köparen gottgöra Säljaren för dennes skada i anledning av att köpet inte fullföljes, inklusive kostnader för konsulter, mäklare och liknande.

## 15. Särskilda bestämmelser

Säljaren skall på sedvanligt sätt biträda Köparen per Tillträdesdagen med praktiska detaljer i rimlig omfattning vad gäller övertagande av förvaltningen samt medverka till överföring av driftsavtal med berörda utomstående parter; allt i den omfattning som underhand överenskommes mellan parterna.

## 16. Meddelanden

- 16.1 Om inte annat särskilt anges skall meddelanden enligt detta Köpekontrakt överbringas genom bud eller rekommenderat brev till parternas nedan angivna eller senare genom skriftligt meddelande till motparten ändrade adresser.

### Säljaren:

Landstinget i Uppsala län  
Att: **Landstingsstyrelsens ordförande**      Box 602  
751 25 UPPSALA

### Köparen:

Uppsala kommun  
Att: **Kommunstyrelsens ordförande**  
753 75 UPPSALA

- 16.2 Meddelande skall anses ha kommit mottagaren tillhanda:

om avlämnat med bud: vid överlämnandet;

om avsänt med rekommenderat brev, tre dagar efter avlämnandet för postbefordran

- 16.3 Adressändring skall meddelas part på sätt som föreskrivs i denna bestämmelse.

## 17. Tillägg och ändringar och fullständig reglering

Uppsala kommun 2014-02-02

Varje tillägg eller ändring till detta Köpekontrakt skall för att vara giltig upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter. I övrigt utgör detta Köpekontrakt parternas fullständiga reglering av samtliga frågor som detta Köpekontrakt rör och ersätter samtliga skriftliga eller muntliga tidigare gjorda överenskommelser och utfästelser.

## 18. Överlåtelse

- 18.1 Köparen har inte rätt att överlåta detta Köpekontrakt eller rättighet hänförlig till Köpekontraktet utan Säljarens skriftliga medgivande. Detta gäller dock inte vid överlåtelse av Köparens rättigheter till sådan juridisk person inom samma koncern som direkt eller indirekt kontrolleras av Köparen. Sådan överlåtelse förutsätter dock att Köparen innan sådan överlåtelse till Säljaren överlämnar en borgen där Köparen går i borgen för sådant nytt bolags samtliga förpliktelser enligt Köpekontraktet såsom för egen skuld.

## 19. Tvist

Tvist i anledning av detta Köpekontrakt skall avgöras av Uppsala tingsrätt.

---

Detta Köpekontrakt har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Uppsala den

Uppsala den

**Landstinget i Uppsala län****Uppsala kommun**

---

---

Säljarens underskrift bevittnas:

---

---

**Bilagor:**

Bilaga 5.7	Leverans-, drifts-, och serviceavtal
Bilaga 8.1.3	FDS-utdrag
Bilaga 8.1.11	Hysesavtal
Bilaga 8.1.12	Hysesdebiteringslista
Bilaga 8.1.16	Frågelista
Bilaga 10.1	Villkor för lokalhyresavtal angående Landstingets förhyrning

Uppsala kommun 2014-02-02

## KÖPEKONTRAKT

- Säljare:** Landstinget i Uppsala län, 232100-0024, Box 602, 751 2 UPPSALA  
("Säljaren")
- Köpare:** Uppsala kommun, 212000-3005, 753 75 UPPSALA ("Köparen")
- Köpeobjekt:** Fastigheten Uppsala Kronåsen 4:1, belägen i Uppsala kommun  
("Fastigheten")
-

Uppsala kommun 2014-02-02

## **1. Bakgrund**

- 1.1 Aktuell fastighetsförsäljning sker samtidigt med försäljningen av Uppsala Kronåsen 3:1 och syftet med försäljningarna är att parterna önskar renodla sina olika verksamheter. Genom försäljningen frigör Säljaren kapital till nybyggnation vid Akademiska sjukhuset och Köparen får tillgång till Ulleråkerområdet som avses detaljplaneläggas och exploateras för bostadsbebyggelse.

## **2. Överlåtelseförklaring**

- 2.1 Säljaren överlåter och försäljer härmed Fastigheten till Köparen på nedan angivna villkor.

## **3. Tillträdesdag och äganderättens övergång**

- 3.1 Fastigheten skall tillträdas den 1 mars 2014. Om landstingsfullmäktige i Landstinget i Uppsala län och kommunfullmäktige i Uppsala kommun godkänner försäljningen respektive köpet efter den 1 mars 2014 tillträder Köparen Fastigheten vid det månadsskifte som inträffar efter det att godkännandena har lämnats (se vidare punkt 10), ("**Tillträdesdagen**").

- 3.2 Äganderätten till Fastigheten övergår på Tillträdesdagen.

## **4 Köpeskillning**

- 4.1 Fastigheten överläts mot en överenskommen köpeskillning om fyramiljonerfemtiotusen (4 050 000) kronor ("**Köpeskillingen**").

- 4.2 Köpeskillingen skall erläggas kontant på Tillträdesdagen.

- 4.3 Efter Köpeskillingens erläggande utfärdar Säljaren köpebrev.

## **5. Kostnader och intäkter m.m.**

- 5.1 Kostnader för och intäkter från Fastigheten som avser tiden före Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Säljaren. Kostnader och intäkter för tiden från och med Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Köparen. Säljaren är i egenskap av lagfaren ägare den 1 januari varje år skyldig att betala fastighetsskatt för aktuellt år avseende Fastigheten. Parterna är överens om att Köparen ersätter Säljaren för den fastighetsskatt som belöper på tiden från och med Tillträdesdagen.

Uppsala kommun 2014-02-02

- 5.2 Säljaren skall se till att leverantörer på Tillträdesdagen läser av Fastighetens mätare för förbrukning av el, vatten, värme m.m. i den mån inte hyresgäst svarar för abonnemang.
- 5.3 En preliminär likvidavräkning skall upprättas på Tillträdesdagen i vilken Fastighetens kostnader och intäkter så långt som möjligt skall fördelas mellan Säljaren och Köparen. En slutlig likvidavräkning skall upprättas snarast möjligt dock senast inom 90 dagar från Tillträdesdagen.
- 5.4 Lagfarts- och inteckningskostnader betalas av Köparen.
- 5.5 Köparen skall på Tillträdesdagen överta de avtal som framgår av **Bilaga 5.5**. Köparen skall, om det behövs, snarast möjligt inhämta samtycke till partsbyte. Vägrar någon motpart samtycke skall Köparen informera Säljaren om det. Säljaren skall i så fall se till att det ifrågavarande avtalet sägs upp. Säljaren och Köparen skall under uppsägningstiden arrangera sina förhållanden så att Köparen tillgodogörs och betalar för de nyttigheter som avtalet avser.
- 5.6 I och med försäljningen av Fastigheten kommer Säljaren att bli skyldig att till Skatteverket återföra moms, enligt lag om ersättning för viss mervärdesskatt för kommuner och landsting (2005:807), avseende investeringsvaror som upparbetats historiskt i Fastigheten.

Köparen skall därför utöver i p 4.1 angiven köpeskilling, inom två veckor, senast den 31 maj 2014, till Säljaren utge ersättning för till Skatteverket redovisad investeringsmoms. För det fall att Skatteverket inom omprövningstiden beslutar att Säljaren skall återföra ett högre eller lägre belopp än vad som redovisats i av Säljaren upprättade jämningshandlingar skall parterna reglera mellanskillnaden på så sätt att det belopp som Köparen utger till Säljaren, i enlighet med denna bestämmelse, motsvarar det belopp som Skatteverket slutligt bestämmer genom en kompletterande jämningshandling. Regleringen skall ske omgående efter Skatteverkets beslut.

## **6. Överlämnande av handlingar på Tillträdesdagen m.m.**

- 6.1 Säljaren skall förvalta Fastigheten på sedvanligt sätt fram till Tillträdesdagen. Säljaren ska inhämta Köparens samtycke innan beslut i för Fastigheten väsentliga frågor fattas.
- 6.2 Säljaren skall till Köparen överlämna samtliga handlingar beträffande Fastigheten som har betydelse för Köparen som ägaren av denna, såsom kartor, ritningar, bygglovhandlingar, VA-ritningar, relationsritningar, garantier,



Uppsala kommun 2014-02-02

serviceavtal, energideklarationer, hyreskontrakt i original, gällande förhandlingsordningar och förhandlingsöverenskommelser samt handlingar enligt 8a kap 15-17 §§ mervärdesskattelagen mm.

## 7. Fastighetens skick

- 7.1 Parterna är överens om att Fastigheten överläts i befintligt skick och, med undantag från brister i angivna garantier, med full friskrivning för Säljaren från ansvar för fel och brister, inkl dolda fel och brister. Säljaren reserverar sig i fråga om eventuella avvikelser i ytuppgifter i Hyresavtalen eller andra sammanställningar. Köparen är införstådd med att inte kunna grunda anspråk på reduktion av köpeskillingen eller annan ersättning p.g.a. eventuella avvikelser rörande Fastighetens areor eller ytor.
- 7.2 Köparen, som givits tillfälle att undersöka Fastigheten och den information rörande Fastigheten som Säljaren har tillhandahållit, inklusive bl.a. Hyresavtalen, förklarar sig godtaga Fastighetens skick, användnings- och dispositionsmöjligheter och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Säljaren p.g.a. förekommande faktiska fel eller brister, rättsliga fel och rådighetsfel, innefattande jämväl s.k. dolda fel eller brister och innefattande jämväl förekommande miljömässiga fel och brister och miljöföroreningar. Vad som anges i denna punkt 7 inskränker dock inte de garantier Säljaren lämnar enligt Köpekontraktet (p 8 nedan) och de möjligheter Köparen har att göra gällande påföljder i anledning av brister i angivna garantier

## 8. Säljarens garantier

- 8.1 Säljaren garanterar gentemot Köparen med avseende på förhållandena per såväl dagen för undertecknande av detta Köpekontrakt ("**Avtalsdagen**") och Tillträdesdagen, såvida annat inte anges nedan.
- 8.1.1 att Säljaren har erforderlig behörighet att ingå detta Köpekontrakt och underteckna samtliga andra dokument som ska undertecknas av Säljaren i samband därmed, samt att fullgöra sina förpliktelser enligt detta Köpekontrakt och enligt samtliga andra dokument relaterade till Köpekontraktet;
- 8.1.2 att Säljaren är oinskränkt ägare av Fastigheten och har lagfart för Fastigheten;
- 8.1.3 att Fastigheten har inskrivna rättigheter och belastningar, i enlighet med utdrag från fastighetsregistret **Bilaga 8.1.3** och att Fastigheten inte besväras av andra rättigheter eller belastningar såvitt Säljaren känner till.
- 8.1.4 att inteckningar inte finns uttagna i Fastigheten och att den inte har pantförskrivits för upptagande av kredit eller för annat.

- 8.1.5 att Fastighetens nuvarande användning, såvitt Säljaren känner till, utgör tillåten användning med avseende på nu gällande planbestämmelser, bygg-, mark- och rivningslov och andra myndighetsbeslut att det, såvitt Säljaren känner till, inte heller på Avtalsdagen finns anledning att befara att det föreligger några omständigheter som kan föranleda ett sådant myndighetsbeslut och att samtliga av Säljaren uppförda byggnader och åtgärder på Fastigheten är uppförda respektive utförda i enlighet med gällande bygglov, mark- och rivningslov;
- 8.1.6 att Fastigheten är fullvärdesförsäkrade t o m Tillträdesdagen i enlighet med gällande fastighetsförsäkring och att inga omständigheter föreligger som innebär att Fastighetens försäkringsskydd inte skulle vara möjligt att ta i anspråk;
- 8.1.7 att alla på Fastigheten belöpande fram till Tillträdesdagen förfallna offentliga avgifter erlagts inom föreskriven tid;
- 8.1.8 att samtliga på Fastigheten belöpande anslutningsavgifter för el, VA, fjärrvärme, gatukostnadsersättningar eller dylikt är betalda per Tillträdesdagen;
- 8.1.9 att Säljaren, med reservation för föremål som hyresgäster tillfört Fastigheten, och med undantag för ledningar, äger alla föremål på Fastighetens mark och i byggnad på Fastigheten, som enligt jordabalken kan vara fastighets- eller byggnadstillhör.
- 8.1.10 att det på Avtalsdagen inte finns från domstol eller annan myndighet utfärdat föreläggande beträffande Fastigheten och, såvitt Säljaren känner till, inte heller någon myndighet nu handlägger ärende som kan komma att resultera i sådant föreläggande eller har anledning att påbörja handläggningen av ett sådant ärende.
- 8.1.11 att samtliga per Avtalsdagen gällande Hyresavtal i Fastigheten framgår av **Bilaga 8.1.11** och att Säljaren gentemot hyresgästerna inte lämnat bindande utfästelser i någon väsentligt utsträckning som inte framgår av Hyresavtalen;
- 8.1.12 att de hyror och hyrestillägg, som debiterats för första kvartalet 2014 och som framgår av **Bilaga 8.1.12**, är i full överensstämmelse med respektive hyresavtal.
- 8.1.13 att avtal för avseende Fastigheten är förtecknade i **Bilaga 5.5** och att dessa är gällande enligt sina ordalydelser.

Uppsala kommun 2014-02-02

- 8.1.14 att Fastigheten och därtill hörande avtal inte är föremål för eller, såvitt Säljaren känner till, kan förväntas bli föremål för rättegång, skiljeförfarande, skatte- eller avgiftsprocess eller annan tvist till följd av omständigheter som hänför sig till tiden före Tillträdesdagen;
- 8.1.15 att inga förelägganden eller krav avseende sanering eller miljörelaterad ersättning har framställts till Säljaren avseende Fastigheten och, såvitt Säljaren känner till, inte heller någon myndighet nu handlägger ärende som kan komma att resultera i sådant föreläggande eller finns anledning att befara att det föreligger sådana omständigheter som kan föranleda ett sådant myndighetsbeslut..
- 8.1.16 att av Säljaren lämnad information i frågelista, **Bilaga 8.1.16** inte är felaktig eller vilseledande och att Säljaren inte har undanhållit någon information för Köparen avseende Fastigheten som, om offentliggjord, rimligtvis skulle ha haft betydelse för en typisk köpars beslut att förvärva Fastigheten på de villkor som anges i detta Avtal.

## 9. Påföljd vid eventuell brist i av Säljaren lämnad garanti

9.1 I det fall det i Säljarens garantier ovan i något hänseende skulle föreligga brist, skall Säljaren efter Säljarens val antingen fullt ut avhjälpa bristen inom skälig tid, dock senast tre månader från Köparens reklamation, om det före påbörjandet av åtgärden bedöms praktiskt möjligt och lämpligt eller i sin helhet ersätta Köparen för därav föranledd skada vilket ska anses utgöra reduktion av Köpeskillingen. Ersättning till Köparen skall dock inte utgå om Köparen kan visas ha känt till bristen, eller om Köparen borde ha känt till bristen p.g.a. skriftlig information som Säljaren överlämnat till Köparen före Avtalsdagen. Vid beräkning av brist skall positiva avvikelser avräknas från negativa och kompensation för brist endast utgå vid negativ avvikelse. I övrigt gäller att brist som är hänförlig till avdragsgill kostnad eller skattepliktig intäkt skall beräknas med hänsynstagande till aktuell skattesats, se p 9.2.4 nedan. Härutöver gäller allmänt att kompensation i anledning av garantibrist eller garantibrister endast skall utgå i enlighet med p 9.2.2 nedan.

## 9.2 Begränsningar

9.2.1 Garantibrist får av Köparen åberopas inom tjugofyra (24) månader från Tillträdesdagen. Brist hänförlig till Skatter får dock åberopas inom tre (3) månader från den tidpunkt då skatten blev slutligen fastställd genom lagakraftvunnen dom eller därmed jämförligt beslut. Brist skall för att kunna göras gällande reklameras till Säljaren inom 60 dagar från det att Köparen upptäckt bristen.

Uppsala kommun 2014-02-02

- 9.2.2 Enskilda garantibrister (varvid flera brister hänförliga till samma grund skall betraktas som en enskild brist) understigande 50 000 kronor skall inte beaktas och Säljaren skall heller inte vara skyldig att utge någon ersättning till Köparen, om den sammanlagda skadan hänförligt till en garantibrist, eller beaktande av de begränsningar som i övrigt framgår av Köpekontraktet, understiger 300 000 kronor. Om angivna beloppsgränser överskridits avseende brist eller skada ska ersättning utgå från första kronan.
- 9.2.3 Skada skall inte ersättas av Säljaren till den del skadan täcks av till Köparen utgående försäkringsersättning
- 9.2.4 Om brist äger avhjälpas skall Säljaren utan väsentligt dröjsmål och utan annan väsentlig olägenhet för Köparen, beredas möjlighet att på ett objektivt, godtagbart och fackmannamässigt sätt avhjälpa bristen inom skälig tid, dock senast tre (3) månader från Köparens reklamation.
- 9.2.5 Köparen skall vid uppkommen eller befarad brist göra vad som skäligen kan krävas för att begränsa skada. Om brist skulle grunda sig på förekomst av tvist med eller krav från utomstående, skall Säljaren beredas insyn i och konsulteras beträffande handläggningen av tvisten respektive kravet för att därigenom kunna medverka till begränsning av skadan.
- 9.2.6 Om Säljaren betalar ersättning till Köparen på grund av brist som hänför sig till fordran på tredje man, skall Säljaren äga rätt att utan ersättning i motsvarande mån ta över sådan fordran.

## **10. Villkor för giltigheten m m**

- 10.1 Detta Köpekontrakt är för sin giltighet beroende av att landstingsfullmäktige i Landstinget i Uppsala län och av kommunfullmäktige i Uppsala kommun senast den 2014-02-28 beslutar att godkänna försäljningen respektive köpet av Fastigheten. Om detta inte uppfylls är Köpekontraktet ogiltigt varvid parterna skall stå sina egna kostnader och ingen part har rätt att framställa några krav på annan part.

## **11. Försäkringsfall**

- 11.1 Skulle Fastigheten före eller på Tillträdesdagen drabbas av brand eller annat försäkringsfall skall köpet av Fastigheten ändå fullföljas varvid Köparen mot erläggande av Köpeskillingen inträder i Säljarens rätt till försäkringsersättning. I den

Uppsala kommun 2014-02-02

mån Köparen får vidkännas kostnader för självrisk skall Säljaren kompensera Köparen för kostnaden.

## 12. Övrigt

Köparen bekräftar härmed att Säljaren inte gentemot Köparen lämnat annan utfästelse eller träffat annan överenskommelse än vad som framgår av detta köpekontrakt jämte bilagor. Sålunda har vid sidan av Köpekontraktet inte lämnats utfästelser av något slag gentemot Köparen, varken skriftliga eller muntliga. Säljarens ansvar för fel och brister i Fastigheten är således uttömmande reglerat i Köpekontraktet och Köparen äger inte p.g.a. allmänna rättsprinciper eller bestämmelserna i jordabalken, köplagen eller annan författning, dock med undantag för tvingande bestämmelser i jordabalken göra andra påföljder gällande än som angivits i Köpekontraktet.

## 13. Bristande fullgörelse

Om Köparen skulle brista i rätta fullgörandet av sina förpliktelser enligt punkt 4.1 - 4.2 och inte vidtar rättelse senast två veckor efter skriftlig anmärkning från Säljaren, äger Säljaren rätt – men inte skyldighet – att häva Köpekontraktet och ska Köparen gottgöra Säljaren för dennes skada i anledning av att köpet inte fullföljes, inklusive kostnader för konsulter, mäklare och liknande.

## 14. Särskilda bestämmelser

Säljaren skall på sedvanligt sätt biträda Köparen per Tillträdesdagen med praktiska detaljer i rimlig omfattning vad gäller övertagande av förvaltningen samt medverka till överföring av driftsavtal med berörda utomstående parter; allt i den omfattning som underhand överenskommits mellan parterna.

## 15. Meddelanden

- 15.1 Om inte annat särskilt anges skall meddelanden enligt detta Köpekontrakt överbringas genom bud eller rekommenderat brev till parternas nedan angivna eller senare genom skriftligt meddelande till motparten ändrade adresser.

Säljaren:

Landstinget i Uppsala län  
Att: **Landstingsstyrelsens ordförande**  
Box 602  
751 25 UPPSALA

Uppsala kommun 2014-02-02

Köparen:

Uppsala kommun

Att: **Kommunstyrelsens ordförande**

753 75 UPPSALA

15.2 Meddelande skall anses ha kommit mottagaren tillhanda:

om avlämnat med bud: vid överlämnandet;

om avsänt med rekommenderat brev, tre dagar efter avlämnandet för postbefordran

15.3 Adressändring skall meddelas part på sätt som föreskrivs i denna bestämmelse.

**16. Tillägg och ändringar och fullständig reglering**

Varje tillägg eller ändring till detta Köpekontrakt skall för att vara giltig upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter. I övrigt utgör detta Köpekontrakt parternas fullständiga reglering av samtliga frågor som detta Köpekontrakt rör och ersätter samtliga skriftliga eller muntliga tidigare gjorda överenskommelser och utfästelser.

**17. Överlåtelse**

17.1 Köparen har inte rätt att överlåta detta Köpekontrakt eller rättighet hänförlig till Köpekontraktet utan Säljarens skriftliga medgivande. Detta gäller dock inte vid överlåtelse av Köparens rättigheter till sådan juridisk person inom samma koncern som direkt eller indirekt kontrolleras av Köparen. Sådan överlåtelse förutsätter dock att Köparen innan sådan överlåtelse till Säljaren överlämnar en borgen där Köparen går i borgen för sådant nytt bolags samtliga förpliktelser enligt Köpekontraktet såsom för egen skuld.

**18. Tvist**

Tvist i anledning av detta Köpekontrakt skall avgöras av Uppsala tingsrätt.

---

Uppsala kommun 2014-02-02

Detta Köpekontrakt har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Uppsala den

Uppsala den

**Landstinget i Uppsala län****Uppsala kommun**

---

---

Säljarens underskrift bevittnas:

---

---

**Bilagor:**

Bilaga 5.5	Leverans-, drifts-, och serviceavtal
Bilaga 8.1.3	FDS-utdrag
Bilaga 8.1.11	Hysesavtal
Bilaga 8.1.12	Hysesdebiteringslista
Bilaga 8.1.16	Frågelista