

(1) LUND GUSTAVSHEM 2 FASTIGHETSAKTIEBOLAG
("Säljaren")

- och -

(2) LUNDS KOMMUN
("Köparen")

KÖPEKONTRAKT

AVSEENDE

DEL AV FASTIGHETEN

LUND GUSTAVSHEM 2

INNEHÅLL

1.	DEFINITIONER OCH TOLKNING	5
2.	ÖVERLÅTELSE AV FASTIGHETEN OCH KÖPESKILLING.....	5
3.	TILLTRÄDESDAGEN.....	5
4.	VILLKOR FÖR AVTALETS GILTIGHET	6
5.	FASTIGHETSILDNING.....	6
6.	ÅTGÄRDER PÅ TILLTRÄDESDAGEN.....	6
7.	KOSTNADER OCH INTÄKTER	7
8.	PERIOD MELLAN AVTALSDAGEN OCH TILLTRÄDESDAG	7
9.	SÄLJARENS GARANTIER.....	7
10.	BRISTANDE UPPFYLLELSE AV GARANTIN M.M.	8
11.	FRISKRIVNING.....	8
12.	KÖPARENS SÄRSKILDA ÅTAGANDEN	9
13.	YTTERLIGARE BYGGRÄTTER INOM VÄSTERBROPROGRAMMET	9
14.	LAGFART OCH FASTIGHETSILDNING.....	9
15.	KOSTNADER.....	9
16.	ÖVERLÅTELSE.....	9
17.	FULLSTÄNDIG REGLERING OCH ÄNDRINGAR	9
18.	TILLÄMPLIG LAG OCH TVIST	10

BILAGOR

Bilaga D

Tomtkarta

Bilaga 9.2.2

Utdrag ur fastighetsregistret

Detta köpekontrakt jämte bilagor ("**Avtalet**") har dag som nedan ingåtts

MELLAN:

- (1) **LUND GUSTAVSHEM 2 FASTIGHETSAKTIEBOLAG**, org. nr 559068-5383, c/o Riksbyggen ekonomisk förening, 106 18 Stockholm, ("**Säljaren**"); och
- (2) **LUNDS KOMMUN**, org.nr. 212000-1132, Bruksgatan 22, 222 37 Lund ("**Köparen**"),

Köparen och Säljaren benämns hädanefter gemensamt "**Parterna**" och enskilt "**Part**".

BAKGRUND:

- A. Säljaren är ett till Riksbyggen ekonomisk förening ("**Riksbyggen**") helägt dotterbolag. Säljaren är civilrättslig och lagfaren ägare till fastigheten Lund Gustavshem 2 ("**Gustavshem 2**"). Gustavshem 2 är belägen längs Öresundsvägen. Gustavshem 2 är bebyggd med verkstads/industribyggnader.
- B. Riksbyggen äger också via dotterbolag Fastighets AB Sallerupsvägen 3, org. nr 556766-9600, som i sin tur är civilrättslig och lagfaren ägare till fastigheten Lund Gustavshem 3 ("**Gustavshem 3**").
- C. Köparen är civilrättslig och lagfaren ägare till fastigheten Lund Stora Råby 32:33, från vilken två områden avses avstyckas för byggnation av bostäder ("**Råbylundfastigheterna**").
- D. Enligt *Detaljplan för del av Väster 7:1 m fl i Lund, Lunds kommun* ("**Detaljplanen**") avses del av Öresundsvägens sträckning läggas om så att sträckningen går över Gustavshem 2 och Gustavshem 3. Parterna har därför förhandlat om att Köparen ska förvärva del av Gustavshem 2 samt hela Gustavshem 3 (indirekt) av Riksbyggen. Eftersom Säljaren och indirekt Riksbyggen därigenom går miste om ett antal framtida bostadsbyggrätter har parterna vidare överenskommit att Riksbyggen direkt och/eller indirekt via dotterbolag ska förvärva Råbylundfastigheterna av Köparen. Överlåtelseerna av del av Gustavshem 2, Gustavshem 3 samt Råbylundfastigheterna avses genomföras simultant enligt vad som anges i detta Avtal samt i övriga överlåtelseavtal. Överlåtelseerna benämns hädanefter gemensamt för "**Överlåtelseerna**".
- D. Säljaren önskar mot denna bakgrund överlåta del av Gustavshem 2 och Köparen önskar förvärva del av Gustavshem 2. Den del av Gustavshem 2 som överlåts enligt detta Avtal är markerad på tomtkarta, **Bilaga D**, och benämns nedan för "**Fastigheten**". Fastigheten är obebyggd men angränsar till bebyggd del av Gustavshem 2.
- E. Mot denna bakgrund har Parterna denna dag ("**Avtalsdagen**") kommit överens om följande.

1. DEFINITIONER OCH TOLKNING

1.1 Definitioner

I detta Avtal skall följande termer och uttryck ha den betydelse som anges nedan:

”Avtalet”	betyder detta köpekontrakt jämte samtliga härtill hörande bilagor och vid var tid gjorda ändringar av och tillägg till detta i enlighet med punkt 17.2.
”Avtalsdagen”	betyder den dag Avtalet undertecknas av Köparen och Säljaren.
”Brist”	betyder fel och brist i av Säljaren lämnad garanti under Avtalet.
”Fastigheten”	Betyder den del av fastigheten Lund Gustavshem 2 som överläts enligt detta Avtal.
”Köpeskillingen”	betyder den i punkt 2 angivna Köpeskillingen för Fastigheten.
”Part”	betyder Säljaren och Köparen var för sig.
”Parterna”	betyder Säljaren och Köparen gemensamt.
”Tillträdesdagen”	har den innebörd som framgår av punkt 3.1

2. ÖVERLÅTELSE AV FASTIGHETEN OCH KÖPESKILLING

2.1 Överlåtelsemening

2.1.1 Säljaren överlåter och försäljer härmed till Köparen Fastigheten för en överenskommen köpeskillning om niomiljonerfemhundratusen (9 500 000) kronor ("**Köpeskilling**"), och i övrigt på de villkor som anges i Avtalet.

2.2 Köpeskillingens erläggande m.m.

2.2.1 Köparen ska på Tillträdesdagen erlægga Köpeskillingen kontant genom insättning på ett av Säljaren anvisat bankkonto med angivande av referens "Gustavshem 2".

3. TILLTRÄDESDAGEN

3.1 Tillträde till Fastigheten ska ske den 1 februari 2022, förutsatt att villkoren i punkt 4 nedan då har uppfyllts. I annat fall ska tillträdet ske tio (10) vardagar efter att villkoren i punkt 4 nedan uppfyllts, eller annan tidigare eller senare dag som Parterna skriftligen kommer överens om. Den dag som tillträde slutligen sker kallas ”**Tillträdesdagen**”.

3.2 Tillträde ska äga rum på Tillträdesdagen kl. 10.00 Kommunkontoret, Lunds kommun eller annan plats vilken Parterna skriftligen kommer överens om innan Tillträdesdagen.

- 3.3 Om Fastigheten drabbas av skada före Tillträdesdagen ska följande gälla. Köparen ska erlægga Köpeskillingen, men får i gengäld rätten till försäkringsersättningen och svarar därefter för Fastighetens återställande. Säljaren ska därvid biträda Köparen gentemot försäkringsbolaget om Köparen påkallar det.

4. VILLKOR FÖR AVTALETS GILTIGHET

- 4.1 Detta Avtal är för sin giltighet villkorat av att
- 4.1.1 Detaljplanen vinner laga kraft senast två år efter detta Avtals undertecknande;
 - 4.1.2 Fastighetsbildningsbeslut avseende Fastigheten fattas och vinner laga kraft;
 - 4.1.3 Köpekontrakt avseende Gustavshem 3 mellan Fastighets AB Sallerupsvägen 3 och Lunds kommun godkänns genom beslut i Kommunfullmäktige i Lund och att beslutet därefter vinner laga kraft;
 - 4.1.4 Köpekontrakt (två stycken) avseende Råbylundfastigheterna mellan Lunds kommun och Riksbyggen godkänns genom beslut i Kommunstyrelsen i Lund och att beslutet därefter vinner laga kraft; och att
 - 4.1.5 Detta Avtal godkänns genom beslut i Kommunstyrelsen i Lund och att beslutet därefter vinner laga kraft.
- 4.2 För det fall något av villkoren ovan inte uppfylls är detta Avtal förfallet och utan verkan. Ingen part har i så fall rätt till någon ersättning av den andra parten. Parterna ska dock, för det fall detta Avtal faller pga. att villkoret i punkt 4.1.1 inte uppfylls, i god anda diskutera möjligheterna till en förlängning/förnyelse av Avtalet med ambitionen att överlåtelsen ska kunna fullföljas. Parterna är överens om att köpeskillingen ska vara densamma som enligt detta Avtal, om nytt avtal om köp av del av Gustavshem 2 tecknas inom sex år från detta Avtals tecknande, förutsatt att sådant avtal omfattar samma område, Fastigheten.

5. FASTIGHETSILDNING

- 5.1 Köparen ska snarast efter Parternas undertecknande av detta Avtal, och senast inom sex månader, på egen bekostnad ansöka om fastighetsbildning för bildande av Fastigheten i enlighet med bilaga D. Det noteras att Säljaren har rätt att ansöka om fastighetsbildning på Köparens bekostnad.

6. ÅTGÄRDER PÅ TILLTRÄDESDAGEN

- 6.1 Säljaren ska på Tillträdesdagen, mot att Köparen uppfyller vad som anges i punkt 6.2 nedan
- (a) tillse att lösa samtliga skulder som i förekommande fall belastar Fastigheten;
 - (b) till Köparen överlämna samtliga skriftliga pantbrev i Fastigheten samt överföra datapantbrev till ägararkivet alternativt göra dessa tillgängliga för bank angiven av Köparen; och
 - (c) till Köparen överlämna övriga handlingar och den dokumentation som Säljaren har i sitt förvar och som kan vara av betydelse för Köparen i egenskap av ägare till Fastigheten, såsom hyreskontrakt i original, ritningar, kartor, bygglovshandlingar, VA-ritningar,

redovisningshandlingar, mervärdesskattebeslut och ansökningshandlingar avseende Fastighetens mervärdesskattesituation, m.m.

- 6.2 Köparen ska på Tillträdesdagen, mot att Säljaren uppfyller vad som anges i punkt 6.1 ovan
- (a) till Säljaren kontant erlägga Köpeskillingen, enligt punkt 2.2 ovan.
- 6.3 Äganderätten till Fastigheten övergår till Köparen på Tillträdesdagen sedan Köpeskillingen blivit erlagd enligt punkt 6.2(a) ovan.
- 6.4 När Parterna har vidtagit de åtgärder som anges i punkterna 6.1 - 6.3 ovan anses Köparen tillträtt Fastigheten och risken för Fastigheten övergått till Köparen.

7. KOSTNADER OCH INTÄKTER

- 7.1 Skatter, räntor, pålagor (inkl fastighetsskatt) och andra kostnader belöpande på Fastigheten ska bekostas av Säljaren till den del de hänför sig till tiden före Tillträdesdagen och Köparen för tiden från och med Tillträdesdagen. All avkastning från Fastigheten tillkommer Säljaren i den mån den belöper på tiden före Tillträdesdagen och Köparen till den del den belöper på tiden från och med Tillträdesdagen.
- 7.2 Parterna ska gemensamt per Tillträdesdagen låta verkställa avläsning av förbrukning av elektricitet, vatten m.m.

8. PERIOD MELLAN AVTALSDAGEN OCH TILLTRÄDESDAG

- 8.1 Säljaren åtar sig att under perioden från Avtalsdagen till och med Tillträdesdagen tillse att Fastigheten förvaltas på samma sätt som skett under tiden före Avtalsdagen **Fel! Hittar inte referensskälla..**

9. SÄLJARENS GARANTIER

- 9.1 Säljaren lämnar till Köparen följande garantier, som om inget annat anges eller framgår av omständigheterna, avser förhållandena såväl på Avtalsdagen som på Tillträdesdagen.

9.2 Fast egendom

- 9.2.1 Säljaren är civilrättslig och lagfaren ägare till Fastigheten.
- 9.2.2 Fastigheten belastas på Tillträdesdagen inte av rättsliga eller rådhetsinskränkningar, inteckningar, servitut eller nyttjanderätter eller andra rättigheter och har inte del i andra gemensamhetsanläggningar eller samfälligheter utöver vad som framgår av bifogat utdrag ur fastighetsregistret, **Bilaga 9.2.2.**
- 9.2.3 De pantbrev som finns uttagna i Fastigheten kommer på Tillträdesdagen vara obelånade.
- 9.2.4 Samtliga Fastigheten hänförliga och debiterade avgifter för gatukostnad, gatumarkensättning, elanslutningskostnad, VA-anslutningskostnad, fjärrvärmeanslutningskostnad etc. är till fullo betalda.

9.3 **Försäkringar**

9.3.1 Fastigheten kommer fram till och med Tillträdesdagen att vara försäkrad.

10. **BRISTANDE UPPFYLLELSE AV GARANTIN M.M.**

10.1 **Påföljd och ersättning i anledning av Brist**

10.1.1 Köparen har endast rätt att framställa anspråk på grund av Brist i uttryckliga garantier enligt punkt 9 ovan. Skulle Köparen, på grund av Brist i av Säljaren lämnad garanti enligt punkt 9 ovan, drabbas av direkt skada ska Köparen ha rätt till avdrag på Köpeskillingen. Köparen har endast rätt till ersättning för sådan Brist som överstiger 100 000 kronor. Den enda påföljd som kan göras gällande i anledning av Brist är reduktion av den av Köparen till Säljaren erlagda Köpeskillingen, för Fastigheten med belopp motsvarande den skada som Köparen förorsakats på grund av Bristen. Köparen ska med de begränsningar som framgår nedan, ha rätt till ersättning med en krona för varje krona som brister.

10.2 **Begränsningar i anledning av Brist**

10.2.1 Inget anspråk ska kunna framställas med anledning av Brist om inte Köparen åberopar Bristen inom sex (6) månader från Tillträdesdagen. Köparen har inte heller rätt att framställa anspråk om inte Bristen åberopas inom trettio (30) kalenderdagar från det att Köparen upptäckt eller borde ha upptäckt Bristen. Inget garantiansvar ska uppkomma om och i den utsträckning som Säljaren, efter eget val, och utan kostnad eller väsentligt hinder för Köparen avhjälpes Bristen. Köparen har en skyldighet att begränsa sin skada med anledning av eventuell Brist.

10.2.2 Inget ansvar ska åligga Säljaren i anledning av Brist, om ersättning för skada p.g.a. en sådan Brist utgår från en försäkring eller om Köparen erhåller ersättning från tredje man.

10.2.3 Om Säljaren betalar ersättning till Köparen på grund av Brist som hänför sig till fordran på tredje man, ska Säljaren äga rätt att utan ersättning i motsvarande mån ta över sådan fordran mot tredje man.

10.2.4 Säljarens skyldighet att utge ersättning med anledning av Brist ska dock vara begränsad till ett sammanlagt belopp motsvarande 50 % av köpeskillingen.

11. **FRISKRIVNING**

11.1 Fastigheten överlåtes i på Tillträdesdagen befintligt skick. Köparen har av Säljaren beretts tillfälle att noggrant besiktiga Fastigheten. Köparen friskriver härmed Säljaren, med undantag från vad som uttryckligen garanteras i punkt 9 ovan, från allt ansvar på grund av fel och brister, av vad slag de må vara. Köparen får sålunda efter köpet inte göra någon som helst påföljd, utöver vad som anges i punkt 10 ovan, gällande på grund av eventuella fel eller brister och avstår med bindande verkan från att framställa krav därom gentemot Säljaren. Friskrivningen avser alla typer av fel, d.v.s. inte bara faktiska fel utan även rättsliga fel och brister, andra fel i Fastighetens fysiska skick, brister i miljöhänsende, rådfhetsfel och s.k. dolda fel.

12. KÖPARENS SÄRSKILDA ÅTAGANDEN

- 12.1 Om någon del av Gustavshem 2 som inte överläts till Köparen enligt detta Avtal, eller om byggnad inom den del av Gustavshem 2 som inte överläts till Köparen, skadas i samband med Köparens vägbyggnation, ansvarar Köparen för att på egen bekostnad åtgärda skadorna så att Gustavshem 2 och byggnad därpå återställs till det skick de befann sig innan vägbyggnationen påbörjades. Återställande ska ske i samråd med Säljaren/Riksbyggen. Parterna ska genomföra en gemensam besiktning av Gustavshem 2 innan markarbeten för vägbyggnationen påbörjas. Köparen ska i god tid före påbörjande av arbetena kalla Säljaren till sådan besiktning.
- 12.2 Vidare åtar sig Köparen att tillse att befintliga verksamheter inom den del av Gustavshem 2 som inte överläts till Köparen i enlighet med detta Avtal, kan bedrivas utan väsentliga hinder/störningar under hela tiden som vägbyggnationen pågår. Köparen ansvarar därvid för och bekostar att eventuella nödvändiga anpassningar av byggnadsdelar/ytor inom Gustavshem 2 genomförs, så att befintliga verksamheter inom Gustavshem 2 kan bedrivas utan väsentliga hinder/störningar såväl under som efter vägbyggnationen. Åtgärder som avses är exempelvis, men inte uteslutande, anpassning av portar och infarter samt att i övrigt tillse att störningar på verksamheterna minimeras. Sådana åtgärder ska dock genomföras i samråd med och efter godkännande av Riksbyggen/Säljaren. Köparen ska vidare ersätta Säljaren för eventuella krav från hyresgäst eller annan tredje man som ställs pga. störningar från vägbyggnationen och som Säljaren är skyldig att ersätta.

13. YTTERLIGARE BYGGRÄTTER INOM VÄSTERBROPROGRAMMET

- 13.1 Vid kommande detaljplaneläggning omfattande bl.a. fastigheten Gustavshem 2 enligt Västerbroprogrammet, är parternas ambition att Riksbyggen, eller dotterbolag till Riksbyggen, ska erbjudas att förvärva eventuella byggrätter för främst bostäder som skapas på kommunalägd mark i anslutning till fastigheten Gustavshem 2. Sådant förvärv ska ske på marknadsmässiga villkor.

14. LAGFART OCH FASTIGHETSILDNING

- 14.1 Köparen ska omgående efter det att köpebrev utfärdats ansöka om lagfart för Fastigheten. Alla med förvärvet förenade fastighetsbildnings-, intecknings- och lagfartskostnader ska betalas av Köparen.

15. KOSTNADER

- 15.1 Vardera Part ska stå kostnaden för sina respektive uppkomna utgifter i anslutning till ingåendet av Avtalet.

16. ÖVERLÅTELSE

- 16.1 Ingendera Part ska ha rätt att överlåta Avtalet eller rättighet och skyldigheter hänförligt till Avtalet utan den andra Partens skriftliga medgivande därtill.

17. FULLSTÄNDIG REGLERING OCH ÄNDRINGAR

- 17.1 Avtalet utgör Parternas fullständiga reglering avseende överlåtelsen av Fastigheten. Alla skriftliga eller muntliga åtaganden och utfästelser som föregått Avtalet ska ersättas av innehållet i Avtalet.

- 17.2 Ändringar av och tillägg till Avtalet ska, för att vara bindande mellan Parterna, vara skriftligen avfattade och undertecknade av bägge Parterna.
- 17.3 Skulle någon bestämmelse i Avtalet eller del därav finnas ogiltig, ska detta inte innebära att Avtalet i dess helhet är ogiltigt utan ska, i den mån ogiltigheten väsentligen påverkar Parts utbyte av eller prestation enligt Avtalet, skälig jämkning i Avtalet ske.

18. TILLÄMPLIG LAG OCH TVIST

- 18.1 Svensk lag är tillämplig på Avtalet. Tvist i anledning av Avtalet ska slutligt avgöras av svensk allmän domstol.

* * * * *

Avtalet har upprättats i två (2) exemplar varav Säljaren och Köparen har tagit var sitt.

[Ort] den [datum]

**LUND GUSTAVSHEM
2 FASTIGHETSAKTIEBOLAG**

[Namnförtydligande]

[Namnförtydligande]

Säljarens namnteckning bevitnas:

[Namnförtydligande]

[Ort] den [datum]

LUNDS KOMMUN

[Namnförtydligande]

[Namnförtydligande]

[Namnförtydligande]

Bilaga D





036 Allmän 2021-05-20

Fastighet

Beteckning Lund Gustavshem 2	UUID: 909a6a59-8bf7-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2021-03-05
Nyckel: 120068007	Län- och kommunkod 1281	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-08-23
Distrikt Lunds Sankt Peters Kloster	Distriktskod 101162	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2021-05-19

Adress

Adress

Gustavshemsvägen 9
227 64 Lund

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6175939.8	384902.7

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 0794 kvm	1 0794 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
559068-5383	1/1	2017-05-09	D-2017-00190361:1

Lund Gustavshem 2 Fastighetsaktiebolag
C/O Riksbyggen Ekonomisk Förening
106 18 Stockholm

Inskrivet ägarnamn: Klöver Sixten AB

Köp (även transportköp): 2017-05-04
Köpeskilling: 1.742.556 SEK, avser hela fastigheten.

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 11

Totalt belopp: 14.250.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	700.000 SEK	1972-03-22	72/931
3	200.000 SEK	1972-03-22	72/932
4	200.000 SEK	1972-03-22	72/933
5	100.000 SEK	1972-03-22	72/934
6	100.000 SEK	1972-03-22	72/935
7	100.000 SEK	1972-03-22	72/936
8	100.000 SEK	1972-03-22	72/937
9	100.000 SEK	1972-03-22	72/938
10	1.000.000 SEK	1979-06-13	79/4876
11	10.400.000 SEK	2008-09-05	08/26691
12	1.250.000 SEK	2011-08-15	11/22479

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut förbud värmecentral mm	1972-01-05	72/48

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	12-IM3-72/48.1
	Beskrivning: Förbud värmecentral mm		

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan	1964-11-23	1281K-257:B883
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning: Gustavshem	1966-10-26	1281K-A582

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Industrienhet, metall- och maskinindustri (423)

268380-7

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Industritillbehör finns

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde
-------------	----------------

2019	11.715.000 SEK
------	----------------

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
559068-5383 Lund Gustavshem 2 Fastighetsaktiebolag C/O Riksbyggen Ekonomisk Förening 106 18 Stockholm	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1967-01-05	1281K-6754:C1871
Införd i tomtboken	1967-01-23	1281K-6754

Ursprung

Lund Nöbbelöv 23:4

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
M-Lund Gustavshem 2	1983-03-01	1281K-8282:B1183

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Hässleholm Telefon: 0771-63 63 63
--------------	---