
ÖVERLÅTELSEAVTAL

Norra Älvstranden Utveckling AB

och

[*Köparbolag*]

avseende Göteborg Sannegården 54:1

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	DEFINITIONER.....	1
2.	ÖVERLÅTELSE	3
3.	KÖPESKILLING, TILLÄGGSKÖPESKILLING OCH BETALNING	3
4.	TILLTRÄDE.....	4
5.	SÄLJARENS GARANTIER	4
6.	FRISKRIVNING OCH BEGRÄNSNINGAR.....	5
7.	KÖPARENS ÅTAGANDEN	6
8.	KOSTNADER OCH INTÄKTER M.M.	8
9.	LAGFART OCH STÄMPELSKATT.....	8
10.	MERVÄRDESSKATT	9
11.	ÖVERLÅTELSE	9
12.	TVIST	9
13.	MEDDELANDEN	9
14.	FULLSTÄNDIG REGLERING.....	10
15.	ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG	10

BILAGOR

Bilaga A	Karta över Planområdet
Bilaga D	Projektspecifika Villkor
Bilaga 3.1.2	Principer för försäljning av kommunal mark med byggrätt
Bilaga 3.3.1(b)	Revers (utkast till)
Bilaga 4.2(b)	Köpebrev (utkast till)
Bilaga 5.2	Fastighetsregisterutdrag

Detta **ÖVERLÅTELSEAVTAL** ("Avtalet") har denna dag ("Avtalsdagen") träffats mellan:

- (1) **NORRA ÄLVSTRANDEN UTVECKLING AB**, org.nr 556001-3574, med adress Box 8003, 402 77 Göteborg, ("Säljaren"); och
- (2) [NAMN], org.nr [nummer], med adress [adress], ("Köparen").

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

BAKGRUND

- A. Säljaren är civilrättslig och lagfaren ägare till fastigheten Göteborg Sannegården 54:1 ("**Fastigheten**") som är belägen inom det område som omfattas av detaljplanen "Järnvägstunnel och Bostäder vid Säterigatan inom stadsdelen Sannegården i Göteborg" som vann laga kraft den 8 september 2017 ("**Planområdet**" respektive "**Detaljplanen**"), Bilaga A.
- B. Säljaren är ett av Göteborgs stad ("**Staden**") indirekt helägt bolag. Säljaren främjar den långsiktiga stadsutvecklingen kring Göta Älv. Säljaren verkar dels som ett utvecklingsbolag, dels genom att förvärva, förvalta, utveckla och avyttra fastigheter. Med ett långsiktigt förhållningssätt med utgångspunkt i hållbar utveckling i tre dimensioner; social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet, ska blandstad med en funktionell mix av bostäder, handel, kontor, rekreation och nöjesliv vara ledande i arbetet.
- C. *[Kompletteras senare med en beskrivning av anvisad Köpare och planerad struktur för projektgenomförande och ägande i bostadsrättsförening.]*
- D. Ingåendet av detta Avtal har föregåtts av en markanvisningsprocess, genom vilken Köparen har tagit del av ett markanvisningsdokument till vilket bl.a. har bilagts projektspecifika villkor för Köparens förvärv och exploatering av Fastigheten, Bilaga D ("**Projektspecifika Villkoren**"). Fastigheten motsvarar det som i markanvisningsdokumentationen benämns "Kvarter Öst". Parallellt med markanvisning och efterföljande överlåtelse av Fastigheten överlåter Säljaren efter markanvisning även "Kvarter Väst", dvs. Göteborg Sannegården 91:8.
- E. Säljaren ingick 2017 ett exploateringsavtal med Göteborgs kommun rörande exploateringen av bl.a. Fastigheten, ("**Exploateringsavtalet**"). I enlighet med vad som närmare framgår av punkt 7 nedan ska Köparen medverka till uppfyllandet av Säljarens förpliktelser enligt Exploateringsavtalet.
- F. Säljaren önskar överlåta Fastigheten till Köparen och Köparen önskar förvärva Fastigheten av Säljaren. Detta Avtal reglerar dels villkor, omfattning och former för överlåtelsen av Fastigheten från Säljaren till Köparen, dels villkor, former och underlag för Parternas åtaganden i samband med byggnation inom Fastigheten.

1. DEFINITIONER

I detta Avtal ska följande termer, när de anges med versal begynnelsebokstav, ha den betydelse som framgår nedan.

"**Avtalet**" avser detta överlåtelseavtal, inklusive bilagor, och vid vad tid gjorda ändringar och vid var tid gjorda ändringar av och tillägg till dessa i enlighet med 15 nedan.

”Avtalsdagen” avser dagen för undertecknandet av detta Avtal.

”BRF Lanternan” definieras i punkt 7.4.1 nedan.

”Detaljplanen” definieras i Avtalets bakgrundsavsnitt.

”Exploateringsavtalet” definieras i Avtalets bakgrundsavsnitt.

”Fastigheten” definieras i Avtalets bakgrundsavsnitt.

”Garantierna” avser Säljarens garantier i punkt 5.

”Hamnbanan” definieras i punkt 7.3.3 nedan.

”Jordabalken” avser jordabalken (1970:994).

”Köparen” definieras i inledningen till detta Avtal.

”Köpeskillingen” definieras i punkt 3.1.1 nedan.

”Parkeringsåtagandet” definieras i punkt 7.4.1 nedan.

”Parterna” definieras i inledningen till detta Avtal.

”Person” avser varje fysisk och juridisk person, myndighet, domstol och varje annan enhet som har rättskapacitet.

”Planområdet” definieras i Avtalets bakgrundsavsnitt.

”Projektspecifika Villkoren” definieras i Avtalets bakgrundsavsnitt.

”Reversen” definieras i punkt 3.3.1(b) nedan.

”Skada” avser direkt förlust som faktiskt drabbat Köparen, inklusive hyresbortfall (netto efter eventuella besparingar).

”Staden” definieras i Avtalets bakgrundsavsnitt.

”Säljaren” definieras i inledningen till detta Avtal.

”Tillträdesdagen” definieras i punkt 4.1 nedan.

”Tilläggsköpeskillingen” definieras i punkt 3.2.1 nedan.

”Tillämplig Lag” avser lag, förordning eller föreskrift tillämplig på endera av Parterna eller Fastigheten.

”Vardag” avser dag (förutom lördag och söndag) då kommersiella banker i Sverige har öppet för allmän bankverksamhet.

2. ÖVERLÅTELSE

Säljaren överlåter härmed Fastigheten till Köparen och Köparen förvärvar härmed Fastigheten från Säljaren på nedan angivna villkor. Äganderätten till Fastigheten övergår till Köparen på Tillträdesdagen efter erläggande av Köpeskillingen (enligt definition i punkt 3 nedan) varvid all risk och samtliga rättigheter avseende Fastigheten övergår på Köparen.

3. KÖPESKILLING, TILLÄGGSKÖPESKILLING OCH BETALNING

3.1 Köpeskillning

3.1.1 Köpeskillingen för Fastigheten uppgår till [*belopp i bokstäver*] ([*belopp i siffror*]) kronor ("Köpeskillingen").

3.1.2 Köpeskillingen har beräknats utifrån en ljus BTA-yta om 11 500 kvadratmeter för bostäder (bostadsrätt) och ett pris per kvadratmeter BTA om [*belopp*] kronor samt en ljus BTA-yta om 1 164 kvadratmeter för verksamhetslokaler och ett pris per kvadratmeter BTA om 2 000 kronor. För undvikande av oklarhet noteras att ljus BTA-yta enligt detta Avtal beräknas och fastställs i enlighet med Göteborgs kommuns "Principer för försäljning av kommunal mark med byggrätt", Bilaga 3.1.2.

3.2 Tilläggsköpeskillning

3.2.1 Utöver Köpeskillingen enligt punkten 3.1 ovan ska, för det fall att beviljade bygglov för Fastigheten medger ett ökat antal kvadratmeter ljus BTA än vad som anges i punkt 3.1.2 ovan, en tilläggsköpeskillning erläggas motsvarande [*belopp*] kronor per överskjutande kvadratmeter ljus BTA för bostadsändamål och 2 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA för verksamhetsändamål (indexuppräknat enligt KPI med oktober 2022 som basmånad) ("Tilläggsköpeskillingen"). Tilläggsköpeskillning ska vidare utgå vid konvertering från yta för verksamhetsändamål till yta för bostadsändamål. Vid sådan konvertering ska Tilläggsköpeskillningen motsvara mellanskillnaden mellan det belopp/kvadratmeter ljus BTA som Köparen enligt detta Avtal har erlagt för BTA-yta för verksamhetsändamål och det belopp/kvadratmeter ljus BTA (indexuppräknat enligt KPI med oktober 2022 som basmånad) som Köparen skulle ha erlagt om motsvarande BTA-yta istället varit värderad för bostadsändamål. Det noteras härvid att någon justering enligt KPI inte ska göras av Tilläggsköpeskillningen för det fall en sådan justering skulle leda till en lägre Tilläggsköpeskillning än de belopp som anges i denna punkt 3.2.1.

3.2.2 För förtydligande, i ljus BTA enligt punkt 3.2.1 räknas inte parkeringsytor (för bilar och cyklar) inklusive trapphus och ramper i eller till parkeringsytor, samt förråd, ställverk och motsvarande ytor. Köparen har aldrig rätt till reduktion av Köpeskillningen för det fall att beviljat bygglov understiger [*antal*] kvadratmeter ljus BTA för bostadsändamål eller [*antal*] kvadratmeter ljus BTA för verksamhetsändamål. Tilläggsköpeskillningen ska av Köparen erläggas kontant till av Säljaren anvisat bankkonto inom tio Vardagar från det att bygglovet har vunnit laga kraft.

3.2.3 Säljarens rätt till Tilläggsköpeskillning gäller i 20 år från Tillträdesdagen. Därefter utgår ingen Tilläggsköpeskillning.

3.3 Betalning och säkerhet

3.3.1 På Tillträdesdagen ska Köparen betala Köpeskillningen på följande sätt:

- (a) 50 % av Köpeskillingen ska betalas kontant till av Säljaren anvisat konto; och
 - (b) 50 % av Köpeskillingen ska betalas genom utställande av revers ("**Reversen**"), Bilaga 3.3.1(b). Reversen ska förfalla i två lika stora delar vid de tidpunkter som infaller ett respektive två år efter Tillträdesdagen. Oaktat förfallodag ska kreditbeloppet enligt Reversen förfalla till betalning i sin helhet om marklov/bygglov för bebyggelse inom Fastigheten erhållits och vunnit laga kraft.
- 3.3.2 Reversen löper utan ränta. Säkerhet för betalning enligt Reversen ska ställas genom bankgaranti eller pantbrev i Fastigheten.
- 4. TILLTRÄDE**
- 4.1 Köparen ska tillträda Fastigheten samma dag som detta Avtal har undertecknats av båda Parter ("**Tillträdesdagen**").
- 4.2 På Tillträdesdagen ska följande åtgärder genomföras i nedan angiven ordning:
 - (a) Köparen ska erlagga Köpeskillingen till Säljaren enligt punkt 3.3 ovan.
 - (b) Säljaren och Köparen ska underteckna ett köpebrev enligt Bilaga 4.2(b).
 - (c) Säljaren ska till Köparen överlämna kopior på samtliga handlingar som Säljaren innehar rörande Fastigheten som har betydelse för Köparen och erfordras för Köparens erhållande av lagfart.
- 4.3 Det överenskomms att åtgärderna i punkt 4.2 ovan ska anses utgöra en transaktion och att om någon av åtgärderna inte skulle genomföras så ska tillträdet inte anses ha skett förutom i det fall att den Part som inte ansvarar för genomförandet av viss åtgärd skriftligen bekräftar att den accepterar att tillträdet sker (utan att detta ska ha någon inverkan på sådan Parts rätt till kompensation för överträdelse av någon bestämmelse i Avtalet).
- 5. SÄLJARENS GARANTIER**
- 5.1 Säljaren garanterar att Säljaren på Tillträdesdagen är civilrättslig och lagfaren ägare till Fastigheten.
- 5.2 Fastigheten besväras inte av några andra inteckningar, inskrivningar, servitut eller gemensamhetsanläggningar utöver de som framgår av fastighetsregisterutdraget, Bilaga 5.2, Exploateringsavtalet eller i övrigt av detta Avtal (inklusive bilagor, se särskilt de Projektspecifika Villkoren).
- 5.3 Inga förelägganden eller liknande ålägganden hänförliga till Fastigheten och som inte är åtgärdade har per Avtalsdagen och Tillträdesdagen mottagits från domstol eller annan myndighet och, såvitt Säljaren känner till, är inte några sådana förelägganden eller ålägganden att vänta.
- 5.4 All information avseende Fastigheten eller dess användning som lämnats av Säljaren är såvitt Säljaren känner till i allt väsentligt korrekt och ger en i allt väsentligt rättvisande bild av Fastigheten. Köparen har fått del av all väsentlig information avseende Fastigheten som Säljaren har tillgång till och/eller vetskap om och Säljaren har inte medvetet exkluderat

någon information som är av betydelse för Köparen vid dennes beslut att förvärva Fastigheten på villkoren enligt detta Avtal.

5.5 Fastigheten är försäkrad till och med Tillträdesdagen.

6. FRISKRIVNING OCH BEGRÄNSNINGAR

6.1 Ersättning

För det fall det föreligger någon brist i Garantierna är Köparens rätt till ersättning begränsad till ersättning för Skada som åsamkats Köparen på grund av sådan brist. Utbetalning som görs av Säljaren i enlighet med denna punkt 6 ska anses utgöra en reduktion av Köpeskillingen.

6.2 Inga andra garantier

Fastigheten överläts i befintligt skick. Köparen friskriver Säljaren från allt ansvar för fel och brister av vad slag det vara må, såsom faktiska fel, rådighetsfel, rättsliga fel, miljömässiga brister och/eller andra fel och brister, inklusive s.k. dolda fel, och avstår med bindande verkan från alla anspråk på Säljaren på grund av sådana fel och brister. Köparen ansvarar själv för samtliga ytterligare undersökningar och åtgärder i förhållande till markmiljö, arkeologi och geoteknik som krävs för att möjliggöra byggnation inom Fastigheten. Köparen ansvarar således själv för eventuella kompletterande undersökningar och svarar även för samtliga nödvändiga saneringsåtgärder på Fastigheten samt för genomförandet av tillståndsansökningar och/eller erforderlig schaktövervakning hänförlig till arkeologi inom Fastigheten. Detsamma gäller hantering av eventuella hinder i mark (fundament, grundrester och ledningar ur drift) samt geotekniska förutsättningar. Det noteras härvid särskilt att skulle Köparen exempelvis drabbas av kostnad för saneringsansvar enligt 10 kap. miljöbalken för Fastigheten så ska kostnaden stanna på Köparen. Köpeskillingen har fastställts med beaktande därav.

6.3 Åtgärder vid brister i Garantierna

6.3.1 De enda åtgärder som Köparen kan vidta om det föreligger någon brist i Garantierna är framställande av krav på kompensation i enlighet med punkt 6.1 och sökande av fullgörelse. Dessa åtgärder är exklusiva och ingen annan åtgärd eller andra rättigheter, inklusive rätten att häva detta Avtal, ska stå till Köparens förfogande, oavsett om sådana rättigheter följer av Jordabalken, annan Tillämplig Lag, annat avtal eller i övrigt.

6.3.2 I stället för att kompensera Köparen i enlighet med punkt 6.1 ska Säljaren ha rätt att åtgärda de omständigheter som ligger till grund för ett krav på ersättning, förutsatt att åtgärdande kan ske inom [tre] månader från det att kravet framställts enligt punkt 6.5.

6.4 Kännedom

Köparen äger inte rätt att framställa några krav med anledning av brist i Garantierna på grund av förhållanden och omständigheter som relevanta personer inom Köparens styrelse, ledning och organisation känt till eller skäligen borde känt till.

6.5 Meddelande om krav och begränsning i tid

Köparen ska inte vara berättigad att framställa ett krav under detta Avtal för brist i Garantierna om inte (i) Köparen har skickat ett skriftligt meddelande till Säljaren om

sådant krav, inklusive en skäligt detaljerad beskrivning av kravet och, så långt möjligt, en beräkning av Skadan som är föremål för kravet, inom 30 Vardagar från det att Köparen upptäckt de omständigheter som ligger till grund för sådant krav, och (ii) kravet framställs inom 24 månader från Tillträdesdagen, efter vilken tidpunkt Säljarens ansvar för brister i Garantierna i enlighet med detta Avtal ska upphöra.

6.6 Beloppsbegränsning

6.6.1 Köparen ska inte ha rätt till ersättning för Skada på grund av brist i någon av Garantierna om inte:

- (a) summan av den enskilda Skadan som är ersättningsgill i enlighet med detta Avtal överstiger 75 000 kronor; och
- (b) den sammanlagda summan av sådana ersättningsgilla Skador uppgår till eller överstiger 500 000 kronor, i vilket fall hela summan ska ersättas.

6.6.2 Säljarens totala ansvar under detta Avtal ska inte under några omständigheter överstiga Köpeskillingen.

6.7 Dubbel kompensation

6.7.1 För det fall Säljaren har ersatt Köparen för en Skada till följd av en brist i Garantierna och Köparen därefter erhåller ersättning för sådan Skada från tredje part, ska Köparen utan fördröjning återbetala sådant belopp (upp till det belopp som Säljaren har ersatt Köparen med) till Säljaren eller till annan Person i enlighet med Säljarens instruktioner.

6.7.2 För det fall Säljaren har ersatt Köparen för en Skada till följd av en brist i Garantierna ska Köparen på Säljarens begäran överlåta sina rättigheter avseende sådan Skada gentemot berörd Person till Säljaren eller till annan Person i enlighet med Säljarens instruktioner.

7. KÖPARENS ÅTAGANDEN

7.1 Exploateringsåtaganden

Säljaren har ingått Exploateringsavtalet med Staden och svarar gentemot Staden för fullföljandet av de åtaganden som följer därav. Såvitt avser Fastigheten åtar sig Köparen dock att medverka till genomförandet av Säljarens åtaganden enligt Exploateringsavtalet i enlighet med vad som följer av de Projektspecifika Villkoren samt i övrigt av detta Avtal.

7.2 Upplåtelse av områden inom Fastigheten för ledningar m.m.

7.2.1 Köparen åtar sig att upplåta den del av Fastigheten som i Detaljplanen har avsatts och markerats med bokstaven "u", s.k. u-området, till kommande ledningar för fjärrvärme och dagvatten. Köparen åtar sig vidare att medge att ledningsrätt upplåtes utan ersättning för erforderliga ledningar till förmån för Staden eller kommunala bolag inom u-området.

7.2.2 Köparen ska medge att ledningsrätt upplåtes utan ersättning för befintlig underjordisk tunnelanläggning till förmån för Staden eller Gryaab AB, org. nr. 556137-2177, inom område som i Detaljplanen markerats med bokstaven "t", s.k. t-område. Köparen ska föra en dialog med Gryaab AB om den närmare lokaliseringen och omfattningen av tunnelanläggningen.

- 7.2.3 I enlighet med vad som anges i de Projektspecifika Villkoren åtar sig Köparen även att tillfälligt upplåta del av u-området till [Göteborgs Egnahems Aktiebolag, org. nr. 556095-3829] som arbetsområde, varvid ett separat arrendeavtal härom ska ingås mellan berörda parter.

7.3 Byggnation inom Fastigheten och samordning m.m.

- 7.3.1 Med anledning av att det i närområdet pågår genomförande av flera detaljplaner ska tidplan för utbyggnad av byggrätt enligt detta Avtal tas fram i samverkan med Staden och andra exploatörer i närområdet, varvid Köparen aktivt ska driva samordningen och arbetet framåt. Samordning av byggnation ska bl.a. ske under genomförandemöten inom ramen för en samordningsgrupp som leds av Stadens fastighetskontor.
- 7.3.2 Köparen åtar sig att samordna sin byggnation inom Fastigheten med Staden för att inte onödiga hinder ska uppstå som påverkar tidplan och kostnader för utbyggnad av allmän platsmark. Köparen ska vidare samordna sin byggnation inom Fastigheten med de arbeten som utförs på angränsande fastigheter samt medverka till samordning mellan ledningsägare i Planområdet (se de Projektspecifika Villkoren). Parterna är överens om att Säljaren, Parterna emellan, inte ska bära något ansvar för tidplan eller utbyggnadsordning i relation till omkringliggande byggnation eller Köparens byggnation inom Fastigheten.
- 7.3.3 Flytt av järnvägslinken Hamnbanan i Göteborg ("Hamnbanan") pågår och förväntas vara klar [2024]. Köparen är införstådd med att genomförd flytt av Hamnbanan är en förutsättning för färdigställande och inflyttning i nyproducerade bostäder inom Fastigheten.
- 7.3.4 Köparen ska vid utformning och uppförande av kommande byggnation inom Fastigheten följa Säljarens hållbarhetskrav och intentioner som närmare beskrivs respektive hänvisas till i de Projektspecifika Villkoren. Köparen åtar sig härvid bl.a. att tillse att klimatprestandan under byggskedet inte överskrider 280 kg CO₂e/kvadratmeter BTA för skede A1-A5 enligt Boverkets föreslagna systemgräns för klimatdeklarationer 2027. Klimatprestandan ska, i samband med slutbesiktning av uppförd byggnation, deklarerars för färdig byggnad och senast två månader efter slutbesiktning ska Köparen redovisa slutlig klimatprestanda till Säljaren. För det fall att den maximala klimatprestandan som anges i denna punkt 7.3.4 vid sådan redovisning överskrider, ska Köparen vid Säljarens anmodan erlägga ett vite till Säljaren om 1 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA.

7.4 Parkering

- 7.4.1 Säljaren har ingått en överenskommelse med HSB BRF Lanternan i Göteborg, org. nr. 769608-5609, ("BRF Lanternan") avseende ny garageparkering inom Fastigheten, varigenom Säljaren åtagit sig att tillse att BRF Lanternan erbjuder 30 parkeringsplatser i ett varmgarage inom Fastigheten. Överenskommelsen har ingåtts mot bakgrund av att tidigare gemensamhetsanläggning för parkering upphävts i samband med antagandet av Detaljplanen. Köparen åtar sig genom undertecknandet av detta Avtal att säkerställa parkeringsbehovet för Göteborg Sannegården 51:2 enligt vad som framgår av punkterna 7.4.2-7.4.3 nedan ("Parkeringsåtagandet"). Köpeskillingen har fastställts med beaktande av Parkeringsåtagandet.
- 7.4.2 I första hand ska Parkeringsåtagandet, omfattande 30 parkeringsplatser i ett varmgarage inom Fastigheten, uppfyllas genom att Köparen erbjuder BRF Lanternan del i blivande gemensamhetsanläggning för parkering i kommande parkeringsgarage inom Fastigheten. Köparen åtar sig att bekosta anläggningskostnaden för uppförandet av byggnationen av

parkeringsanläggningen samt åtar sig att svara för ansökan om samt kostnader för anläggningsförrättningen i syfte att tillskapa gemensamhetsanläggningen för berörda fastigheter. Köparen ska tillse att BRF Lanternan vederlagsfritt blir andelsägare i sådan gemensamhetsanläggning. Fördelningen av andelstalen och bedömningen av "nyttan" ska sedan fördelas så att BRF Lanternans faktiska kostnader för drift och underhåll inte överstiger 200 kronor per plats och månad (exkl. moms) vid nybildandet.

- 7.4.3 För det fall att förstahandsalternativet enligt punkt 7.4.2 ovan inte är möjligt att uppnå enligt lagakraftvunnet beslut, eller enligt särskild överenskommelse mellan berörda parter, ska parkeringsbehovet för Göteborg Sannegården 51:2 istället säkerställas genom att Köparen vederlagsfritt erbjuder och ombesörjer motsvarande parkering i parkeringsgarage för BRF Lanternan inom Fastigheten eller i dess omedelbara närhet. Köparen åtar sig att även vid sådan alternativ hantering tillse att BRF Lanternans faktiska kostnader för drift och underhåll avseende parkeringsplatserna som omfattas av Parkeringsåtagandet inte överstiger 200 kronor per månad och plats (exkl. moms) vid överlämningen till BRF Lanternan.
- 7.4.4 För det fall Fastigheten överläts vidare förbinder sig Köparen att tillse att kommande fastighetsöverlåtelseavtal innefattar en förbindelse som motsvarar Parkeringsåtagandet för samtliga framtida köpare till dess att åtagandet upphört.

8. KOSTNADER OCH INTÄKTER M.M.

- 8.1 Samtliga kostnader för Fastigheten (inklusive fastighetsskatt) och de intäkter från Fastigheten som belöper på och avser tiden före Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Säljaren. De kostnader för Fastigheten (inklusive fastighetsskatt) och de intäkter från Fastigheten som belöper på och avser tiden från och med Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Köparen.
- 8.2 En likvidavräkning ska, om så är nödvändigt, upprättas per Tillträdesdagen. I den ska Fastighetens kostnader och intäkter fördelas mellan Köparen och Säljaren. De kostnader och intäkter som inte kan fördelas per Tillträdesdagen ska avräknas kontant mellan Köparen och Säljaren snarast möjligt därefter, dock senast inom 30 dagar från Tillträdesdagen. Eventuell fastighetsskatt ska avräknas så snart den kan fastställas.
- 8.3 Om en kostnad eller intäkt blir känd efter Tillträdesdagen ska Parterna så snart som möjligt upprätta en kompletterande likvidavräkning varvid saldot enligt en sådan likvidavräkning utan dröjsmål ska erläggas till den berättigade Parten.

9. LAGFART OCH STÄMPELSKATT

- 9.1 Köparen ska snarast möjligt efter Tillträdesdagen ansöka om lagfart avseende sitt förvärv av Fastigheten. Köparen ska bära den stämpelskatt som uppkommer med anledning av Köparens förvärv av Fastigheten.
- 9.2 Köparen är skyldig att svara för lagfartskostnaden med anledning av förvärvet av Fastigheten jämte övriga kostnader som är förenade med förvärvet av Fastigheten såsom kostnader för upptagande av nya lån, nya inteckningar etc.

10. MERVÄRDESSKATT

Samtliga belopp nämnda i detta Avtal är, om inte annat särskilt angivits, angivna exklusive mervärdesskatt, varvid noteras att någon mervärdesskatt inte utgår på Köpeskillingen. Om inte annat särskilt anges ska respektive Part svara för mervärdesskatt som, i förekommande fall, löper på kostnader som ska bäras av respektive Part enligt detta Avtal.

11. ÖVERLÅTELSE

Köparen äger rätt att överlåta rättigheter och skyldigheter enligt detta Avtal till en kommande bostadsrättsförening utan Säljarens medgivande. Part får till annan än bostadsrättsförening inte utan den andre Partens medgivande, överlåta sina rättigheter eller skyldigheter enligt detta Avtal.

12. TVIST

12.1 Svensk lag ska tillämpas på detta Avtal.

12.2 Tvist avseende giltighet, tolkning, tillämplighet eller tillämpning av detta Avtal samt därur härflytande rättsförhållanden ska slutligt avgöras vid allmän domstol.

13. MEDDELANDEN

13.1 Alla meddelanden med anledning av detta Avtal ska vara skriftliga och ska skickas via e-post eller rekommenderat brev till (i) adresserna angivna nedan; eller (ii) annan adress som kan komma att meddelas i enlighet med denna punkt 13.

Säljaren:

Charlotte Nyström, bolagsjurist

Adress enligt ovan

E-post: charlotte.nystrom@alvstranden.goteborg.se

Med kopia till:

info@alvstranden.goteborg.se

Köparen:

Namn:

Adress enligt ovan

E-post:

13.2 Ett meddelande ska anses vara mottaget när den andra Parten bekräftar mottagandet. För det fall en Part inte bekräftar mottagandet ska det ändå anses mottaget:

(a) om levererat via e-post, samma dag som e-postmeddelandet skickades; eller

(b) om avsänt med rekommenderat brev, fem vardagar efter avlämnande för postbefordran.

13.3 Adressändring ska meddelas Part på sätt föreskrivs i denna bestämmelse.

14. FULLSTÄNDIG REGLERING

Avtalet med bilagor utgör Parternas fullständiga reglering av frågor som Avtalet berör. Alla eventuella skriftliga eller muntliga åtaganden, utfästelser etc. som föregått Avtalet ersätts således av innehållet i Avtalet.

15. ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Ändringar i och tillägg till Avtalet ska, för att vara bindande, avtalas skriftligen och undertecknas av Parterna.

[Signatursida följer]

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

Ort:

Datum:

NORRA ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING AB

[KÖPAREN]

[Namn]

[Namn]

[Namn]

[Namn]

Ovanstående namnteckningar bevittnas

Namn:

Namn:

MODERBOLAGSGARANTI

[KÖPARENS MODERBOLAG] garanterar härmed såsom för egen skuld (proprieborgen) Köparens rätta fullgörande av samtliga Köparens förpliktelser enligt detta Avtal.

Tvister som uppstår i anledning av denna Moderbolagsgaranti ska lösas i enlighet med vad som anges i punkt 12 ovan. Svensk lag ska tillämpas på denna Moderbolagsgaranti.

[Ort] den [datum]

[KÖPARENS MODERBOLAG]

[Namn]

[Namn]

REVERS

Långivare Norra Älvstranden Utveckling AB, org.nr 556001-3574

Låntagare [Låntagare], org.nr [nummer]

Kreditbelopp [belopp] kronor

Förfallodag Långivaren och Låntagaren har den [datum] ingått överlåtelseavtal avseende fastigheten Göteborg Sannegården 54:1 ("Fastigheten" respektive "Överlåtelseavtalet"). Definitionerna i denna Revers ska ha samma betydelse som i Överlåtelseavtalet.

I enlighet med Överlåtelseavtalet har del av Köpeskillingen för Fastigheten, dvs Kreditbeloppet, erlagts genom utställande av denna Revers. Låntagaren förbinder sig härmed att återbetala Kreditbeloppet enligt följande.

BeloppFörfallodag

[belopp] kronor

[Den vardag som infaller ett år efter
Tillträdesdagen]

[belopp] kronor

[Den vardag som infaller två år efter
Tillträdesdagen]

Oaktat förfallodag ovan ska Kreditbeloppet förfalla till betalning i sin helhet om marklov/bygglov för bebyggelse inom Fastigheten erhållits och vunnit laga kraft. Betalning ska i sådant fall erläggas inom fem vardagar från marklovets/bygglovets lagakraftvinnande.

Betalning Betalning ska ske till Långivarens bankkonto enligt nedan, eller till annat konto som senare meddelas av Långivaren.

BankKontonummer

[Bank]

[kontonummer]

Vid dröjsmål med erläggande av Kreditbelopp enligt denna Revers utgår dröjsmålsränta enligt lag på förfallet belopp från och med förfallodagen till den dag då betalning sker.

Säkerhet [Låntagaren åtar sig härmed att som säkerhet för sina skyldigheter enligt denna Revers ansöka om inteckning i Fastigheten som Låntagaren kommer att äga och förvärva i enlighet med Överlåtelseavtalet, se Bilaga 1. Låntagaren ska därefter, genom utfärdande av särskild handling därom, pantsätta de genom inteckningen blivande pantbrev till förmån för Långivaren, se Bilaga 2.]

[ALT]

[Låntagaren åtar sig härmed att som säkerhet för sina för sina skyldigheter enligt denna Revers överlämna en bankgaranti on demand om vid var tid gällande Kreditbelopp enligt Bilaga 1. Vid återbetalning av Kreditbeloppet ska Långivaren genast återlämna garantidokumentet i original till Låntagaren.]

Om Låntagaren inte fullgör sin skyldighet enligt ovan äger Långivaren rätt att påkalla att Reversen i sin helhet förfaller till omedelbar betalning, varvid Långivaren utan dröjsmål skriftligen ska meddela Låntagaren härom.

Ränta Denna Revers löper utan ränta.

Ort:

Datum:

[LÅNTAGAREN]

[Namn]

[Namn]

Bekräftas:

Ort

Datum:

NORRA ÄLVSTRANDEN UTVECKLING AB

[Namn]

[Namn]



MANNHEIMER SWARTLING

Bilaga 1

Lantmäteriet
Fastighetsinskrivning
761 80 Norrtälje

Göteborg den [datum]

Ansökan om nyinteckning

Sökande [Köpare, org. nr]
[Adress]

Vid frågor kontakta [Namn]
[Postadress]
[E-postadress]
[Telefonnummer]

Berörd fastighet Göteborg Sannegården 54:1

Sökanden är ägare till fastigheten nedan och ansöker härmed om inteckning i fastigheten enligt följande.

Fastighet	Belopp
Göteborg Sannegården 54:1	[belopp] kronor inom [belopp] kronor
Göteborg Sannegården 54:1	[belopp] kronor inom [belopp] kronor

Inteckningen ska uttas som skriftliga pantbrev. De blivande pantbreven har pantförskrivits till Norra Älvstranden Utveckling AB, org.nr 556001-3574, som därför ska antecknas som innehavare av pantbreven.

[KÖPARE]

Namn:

Namn:

Behörighetshandlingar bifogas.

LEGAL#22381105v1

Pantsättning

[Köpare], org.nr [nummer] ("Pantsättaren"), som äger nedan angiven fastighet ("Fastigheten"), har denna dag ansökt om inteckning i Fastigheten med nedan angivna belopp och inomlägen ("Inteckningen"). Pantsättaren pantsätter härmed till Norra Älvstranden Utveckling AB, org.nr 556001-3574, ("Borgenären") de pantbrev som utfärdas genom Inteckningen ("Pantbreven") till säkerhet för rätta fullgörandet av samtliga Pantsättarens förpliktelser enligt den revers om [belopp] kronor som Pantsättaren utfärdat till förmån för Borgenären den [datum] ("Reversen"). Pantbreven ska efter utfärdande överlämnas till Borgenären.

Genom undertecknande av denna handling förbinder sig Pantsättaren att:

- (i) i samband med undertecknande av denna handling, även underteckna ansökan om inteckning såsom beskrivet ovan;
- (ii) inte återkalla ovan beskrivna ansökan om inteckning hos Lantmäteriet; samt
- (iii) i övrigt medverka till samtliga åtgärder som Borgenären rimligen kan kräva för fullgörandet av denna pantsättning, innefattande bl.a. att erlagga betalning för stämpelskatt m.m. till Lantmäteriet utan dröjsmål efter mottagandet av faktura.

För det fall Pantsättaren bryter mot bestämmelse i Reversen har Panthavaren rätt att omedelbart ansöka om försäljning av Fastigheten i enlighet med reglerna i Jordabalken och Utsökningsbalken.

Fastighetsbeteckning	Belopp	Inom
Göteborg Sannegården 54:1	[belopp] kr	[belopp] kr
Göteborg Sannegården 54:1	[belopp] kr	[belopp] kr

Göteborg den [datum]

[KÖPARE]

Namn:

Namn:

KÖPEBREV

Detta **KÖPEBREV** är upprättat mellan:

NORRA ÄLVSTRANDEN UTVECKLING AB, org.nr 556001-3574, ("Säljaren"); och
[*NAMN*], org.nr [*nummer*], ("Köparen").

Säljaren överlåter härmed fastigheten Göteborg Sannegården 54:1 ("**Fastigheten**") till Köparen för en köpeskilling om [*belopp*] kronor.

Säljaren bekräftar härmed mottagandet av köpeskillingen.

Tilläggsköpeskilling

För det fall att beviljade bygglov för Fastigheten medger ett ökat antal kvadratmeter ljus BTA än vad som anges i punkt 3.1.2 i det överlåtelseavtal som parterna ingått den [*datum*] avseende Fastigheten ("**Överlåtelseavtalet**") ska Köparen, utöver köpeskillingen enligt ovan, erlägga en tilläggsköpeskilling motsvarande [*belopp*] kronor per överskjutande kvadratmeter ljus BTA för bostadsändamål och 2 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA för verksamhetsändamål (indexuppräknat enligt KPI med oktober 2022 som basmånad) ("**Tilläggsköpeskillingen**"). Tilläggsköpeskilling ska vidare utgå vid konvertering från yta för verksamhetsändamål till yta för bostadsändamål. Vid sådan konvertering ska Tilläggsköpeskillingen motsvara mellanskillnaden mellan det belopp/kvadratmeter ljus BTA som Köparen enligt Överlåtelseavtalet har erlagt för BTA-yta för verksamhetsändamål och det belopp/kvadratmeter ljus BTA (indexuppräknat enligt KPI med oktober 2022 som basmånad) som Köparen skulle ha erlagt om motsvarande BTA-yta istället varit värderad för bostadsändamål. Det noteras härvid att någon justering enligt KPI inte ska göras av Tilläggsköpeskillingen för det fall en sådan justering skulle leda till en lägre Tilläggsköpeskilling än de belopp som anges i punkt 3.2.1 i Överlåtelseavtalet.

Säljarens rätt till Tilläggsköpeskilling gäller i 20 år från denna dag. Därefter utgår ingen Tilläggsköpeskilling.

[*Signatursida följer*]

Detta köpebrev har upprättats i två (2) likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Ort:
Datum:

Ort:
Datum:

NORRA ÄLVSTRANDEN UTVECKLING AB [KÖPAREN]

[Namn]

[Namn]

[Namn]

[Namn]

Säljarens namnteckning[ar] bevittnas:

Namnförtydligande:
Telefonnummer:

Namnförtydligande:
Telefonnummer: