

JÄMTKRAFT AB

OCH

REGION JÄMTLAND HÄRJEDALEN

KÖPEKONTRAKT

AVSEENDE FASTIGHETEN

ÖSTERSUND GETINGEN 11

KÖPEKONTRAKT

Detta köpekontrakt ("Köpekontraktet") har denna dag ("Avtalsdagen") träffats mellan

- (1) **Jämtkraft AB**, org nr 556001-6064, Kaserngatan 1, 831 32 Östersund ("Säljaren"); och
- (2) **Region Jämtland Härjedalen**, org nr 232100-0214, Kyrkgatan 12, 831 50 Östersund ("Köparen").

Köparen och Säljaren benämns nedan som "Part" och gemensamt som "Parterna".

1 Bakgrund

- 1.1 Säljaren äger fastigheten Östersund Getingen 11 ("Fastigheten").
- 1.2 Säljaren önskar överlåta Fastigheten och har kommit överens med Köparen om en överlåtelse på följande villkor.

2 Överlåtelse och köpeskilling

- 2.1 Säljaren överlåter härmed Fastigheten till Köparen.
- 2.2 Överlåtelsen sker mot en överenskommen köpeskilling om 52 867 000 kronor.

3 Tillträdesdag

- 3.1 Fastigheten skall tillträdas den 15 augusti 2025 eller det datum som Parterna skriftligen kommer överens om ("Tillträdesdagen").

4 Erläggande av köpeskilling

- 4.1 På Tillträdesdagen skall Köparen till Säljaren erlägga den överenskomna köpeskillingen till av Säljaren anvisat bankkonto.
- 4.2 Sedan betalning erlagts enligt ovan skall Säljaren upprätta köpebrev som överlämnas till Köparen.

5 Åtgärder innan Tillträdesdagen

Under perioden mellan Avtalsdagen och Tillträdesdagen skall Säljaren förvalta Fastigheten på sedvanligt sätt. Säljaren ska inte förändra, säga upp eller träffa nya hyresavtal eller andra avtal eller fatta viktigare beslut rörande Fastigheten utan Köparens skriftliga godkännande, vilket inte oskäligen skall nekas eller fördröjas.

6. Säljarens garantier

- 6.1 Köparen har beretts full möjlighet att undersöka fastigheten och genomfört de undersökningar Köparen funnit lämpliga och tagit del av det material som Säljaren gjort tillgängligt i det elektroniska datarummet, av vilket en indexerad sammanställning bifogas som Bilaga 6.1 ("Datarumsmaterialet").

Mot denna bakgrund lämnar Säljaren inte ytterligare garantier avseende Fastigheten än de garantier som explicit framgår av denna punkt 6. I övrigt förklarar sig Köparen godta Fastigheten och dess skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Säljaren på grund av fel eller brister i Fastigheten. Friskrivningen avser alla typer av fel, dvs inte bara faktiska fel utan även rättsliga fel och rådighetsfel.

Säljaren får avträda Fastigheten utan att städa av byggnader och mark.

- 6.2 Säljaren lämnar per Tillträdesdagen följande garantier:

- (i) Säljaren är civilrättslig och lagfaren ägare av Fastigheten;
- (ii) Fastigheten är fri från belastningar, inklusive inteckningar, registreringar eller servitut annat än vad som framgår av bilagt FDS-utdrag bilaga 6.2.(ii) och vad som i övrigt framgår av detta Köpekontrakt.
- (iii) Avtal om hyra och nyttjanderätt är korrekt redovisade i Datarumsmaterialet och innehåller samtliga hyresvillkor och överenskommelser med hyresgästerna.
- (iv) Hyresavtalen har inte sagts upp till upphörande eller för villkorsändring och, såvitt Säljaren känner till, är ingen uppsägning för upphörande eller villkorsändring att förvänta.
- (v) Samtliga för Fastigheten per Avtalsdagen gällande avtal för service-, drift och förvaltning är förtecknade i Bilaga 6.2.v.

- (iv) Användning av Fastigheten har, såvitt Säljaren känner till, skett i enlighet med gällande bygg-, mark- och rivningslov, tillämpliga planer och andra myndighetsbeslut. Samtliga åtgärder som har utförts på Fastigheten av Säljaren under den tid då Säljaren ägt Fastigheten har, såvitt Säljaren känner till, utförts i enlighet med gällande bygg-, mark- och rivningslov, tillämpliga planer och andra myndighetsbeslut.
- (v) Fastigheten är inte föremål för och förväntas inte heller bli föremål för rättslig process, arrendenämndstvist, skiljeförfarande, skatte- eller avgiftsprocess, medlingsförfarande eller annan tvist;
- (vi) Det finns inga förelägganden eller motsvarande från domstol eller myndighet beträffande Fastigheten.
- (vii) för Fastigheten förfallna debiterade offentliga avgifter och anslutningsavgifter är vederbörligen betalda;
- (viii) lagstadgad systematisk och kontinuerligt brandskyddsarbete har bedrivits och dokumenterats och s.k. SBA-dokumentation för Fastigheten, har i förekommande fall, lämnats till relevant tillsynsmyndighet och samtliga eventuella anmärkningar har åtgärdats;

7. Brister

- 7.1 Köparen kan endast framställa anspråk i anledning av avvikelser från de garantier som lämnats i detta Köpekontrakt ("Brist"). Vid Brist skall Säljaren ersätta Köparen för den kostnad, skada och förlust som Köparen åsamkas.
- 7.2 I den mån sådan kostnad, skada eller förlust utgör avdragsgill omkostnad skall skatteeffekten beaktas vid bedömningen av Säljarens ersättningsskyldighet.
- 7.3 Brister skall endast ersättas om det sammanlagda bristbeloppet överstiger ett belopp motsvarande en (1) procent av köpeskillingen, varvid hela bristbeloppet skall ersättas. Brister på mindre än 0,1 procent av köpeskillingen skall inte beaktas. Säljarens ersättningsskyldighet skall vara begränsad till högst erhållen köpeskillning.
- 7.4 Ersättning enligt ovan skall erläggas vid anfordran. Ränta på ersättningsbeloppet skall utgå från Tillträdesdagen eller från den dag Bristen uppkom till dess betalning sker, efter en räntesats beräknad enligt bestämmelserna i 2 § räntelagen (1975:635).

- 7.5 Köparen har endast rätt att göra gällande påföljd om Köparen skriftligen reklamerar kontraktsbrott eller Brist senast trettio (30) dagar efter det att detta upptäckts eller borde ha upptäckts, dock senast ett (1) år från Tillträdesdagen.

8. Fördelning av intäkter och kostnader m.m.

- 8.1 Säljaren skall stå för utgifter och erhålla intäkter hänförliga till Fastigheten fram till Tillträdesdagen. Från och med Tillträdesdagen skall Köparen belastas med utgifter samt erhålla inkomster hänförliga till Fastigheten.
- 8.2 Köparen skall på Tillträdesdagen överta Säljarens rättigheter och skyldigheter enligt för Fastigheten ingångna avtal om leverans av el och vatten. Köparen skall snarast möjligt efter Tillträdesdagen, där så erfordras, från motparterna i nämnda avtal inhämta samtycke till partsbyte. Vägras samtycke skall Köparen informera Säljaren därom. Säljaren har i sådant fall att ombesörja att berört avtal uppsägs till upphörande. Säljaren och Köparen skall under uppsägningstiden, där så är möjligt, arrangera sina förhållanden så att Köparen tillgodogörs och betalar för de nyttigheter som berört avtal avser.
- 8.3 Parterna skall gemensamt per Tillträdesdagen läsa av Fastighetens mätare för förbrukning av el, vatten och liknande. Fördelning av kostnader och intäkter skall regleras i särskild likvidavräkning.
- 8.4 Senast fem (5) dagar efter Tillträdesdagen skall Säljaren överlämna de handlingar beträffande Fastigheten, som Säljaren innehar och som kan vara av betydelse för Köparen, som hyreskontrakt, ritningar, kartor, bygglovshandlingar, VA-ritningar samt nycklar.

9. Moms

- 9.1 Parterna anser att överlåtelsen av Fastigheten är undantaget från mervärdesskatt enligt 10 kap. 35 § mervärdesskattelagen (2023:200). Någon mervärdesskatt ska således inte utgå på köpeskillingen för Fastigheten. I det fall Skatteverket skulle anse, eller det på annat sätt visar sig att, mervärdesskatt till någon del ska utgå på överlåtelsen av Fastigheten har Säljaren rätt att i efterhand fakturera Köparen mervärdesskatt belöpande på överlåtelsen som en tillkommande köpeskillning.
- 9.2 Köparen övertar Säljarens förekommande rättighet och skyldighet att justera avdrag för ingående mervärdesskatt avseende överlåten investeringsvara enligt 15 kap. 21 § mervärdesskattelagen (2023:200).

- 9.3 Säljaren ska på Tillträdesdagen överlämna justeringshandling enligt 15 kap. 28-30 §§ mervärdesskattelagen (2023:200) avseende till Köparen överförd rättighet och skyldighet att justera avdrag för ingående skatt. Säljaren äger rätt att även därefter utfärda kompletterande sådan handling om så skulle vara erforderligt.

10. Lagfart och lagfartskostnader

- 10.1 Lagfart får inte sökas på denna handling utan först sedan köpebrev utfärdats. Köparen förbinder sig att snarast, och senast inom tre månader efter köpebrev utfärdats, ansöka om lagfart.
- 10.2 Samtliga kostnader för lagfart och pantbrev, såsom stämpelskatt avseende köpet och eventuell kostnad för värdeintyg skall betalas av Köparen.

11. Rubriker

Rubrikerna i detta Köpekontrakt är införda enbart i redaktionellt syfte och skall inte ligga till grund för tolkning av Köpekontraktets materiella bestämmelser.

12. Fullständig reglering

Parterna är införstådda med att detta Köpekontrakt med bilagor utgör en uttömmande reglering av samtliga frågor som har betydelse för köpet. Detta innebär att alla åtaganden som gjorts eller uppgifter som lämnats - skriftligen eller muntligen - före kontraktsskrivningen medvetet har utelämnats och skall sakna rättslig verkan.

13. Meddelanden

Varje meddelande, begäran, anmälan eller påkallande enligt detta Köpekontrakt skall av Part översändas till den andre Parten på sätt som anges i denna punkt och till den adress som angivits ovan (eller till den adress som Part senare skriftligen meddelat den andre Parten, med iakttagande av bestämmelserna i denna punkt). Sådant meddelande skall anses ha kommit mottagaren tillhanda

- (a) om avlämnat med bud; dagen för överlämnandet;
- (b) om avsänt med rekommenderat brev; tre (3) bankdagar efter avlämnande för postbefordran inom Sverige, alternativt fem (5) bankdagar efter avlämnande för postbefordran om avsändaren eller mottagaren befinner sig utanför Sverige; eller
- (c) om översänt via e-post, när mottagaren bekräftar mottagandet (som sådant mottagandet räknas inte automatiskt genererat bekräftelsemail).

14. Ändringar

Ändringar av och tillägg till detta Köpekontrakt skall för att vara bindande vara skriftligen avfattade och undertecknade av Parterna.

15. Bestämmelses ogiltighet

Skulle någon bestämmelse i detta Köpekontrakt eller del därav vara ogiltig, skall detta inte innebära att Köpekontraktet i dess helhet är ogiltigt. I stället skall, i den mån ogiltigheten väsentligen påverkar Parts utbyte av eller prestation enligt Köpekontraktet, skälig jämkning av Köpekontraktet ske.

16. Överlåtelse

Ingendera Part skall äga rätt att överlåta eller bevilja någon form av belastning över detta Köpekontrakt eller över några av sina rättigheter eller skyldigheter enligt Köpekontraktet utan den andre Partens skriftliga medgivande.

17. Tvister

Twist med anledning av Köpekontraktet skall avgöras i allmän domstol.

Detta Köpekontrakt har signerats digitalt.

För Jämtkraft AB

För Region Jämtland Härjedalen

Ylva Andersson

Bengt Bergqvist