

KÖPEKONTRAKT

mellan

ÅNGE KOMMUN

och

RES RENEWABLE NORDEN AB

avseende

DEL AV FASTIGHETEN ÅNGE OVANSJÖ 2:104

daterat

[**]

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	.....	BAKGRUND	.....	3
2	.....	DEFINITIONER	.....	3
3	.....	ÖVERLÅTELSE	.....	4
4	.....	TILLTRÄDESDAG	.....	5
5	.....	KÖPESKILLING OCH BETALNING	.....	5
6	.....	FASTIGHETSILDNING M.M.	.....	5
7	.....	VILLKOR FÖR TILLTRÄDE	.....	5
8	.....	TILLTRÄDE	.....	6
9	.....	FÖRSÄKRING	.....	7
10	.....	SÄLJARENS GARANTIER	.....	7
11	.....	GARANTIBRIST	.....	8
12	.....	FRISKRIVNING	.....	9
13	.....	KÖPARENS GARANTIER	.....	9
14	.....	LAGFART, STÄMPELSKATT M.M.	.....	10
15	.....	GENOMFÖRANDEAVTAL	.....	10
16	.....	SEKRETESS	.....	10
17	.....	MEDDELANDEN	.....	10
18	.....	ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG	.....	11
19	.....	ÖVERLÅTELSE	.....	11
20	.....	TVISTER	.....	11

BILAGOR

BILAGA 1.3	AVSTYCKNINGSLOTTEN
BILAGA 5.3	REVERS
BILAGA 8.2(B)	KÖPEBREV
BILAGA 10	FASTIGHETSREGISTERUTDRAG

Detta köpekontrakt ("**Avtalet**") har ingåtts mellan

- (1) **Ånge kommun**, org.nr 212000–2387, 841 81 Ånge, ("**Säljaren**"); och
- (2) **RES Renewable Norden AB**, org.nr 556616–0684, Lilla Bommen 1, 411 04 Göteborg, ("**Köparen**").

Säljaren och Köparen är nedan var för sig benämnda "**Part**" samt gemensamt "**Parterna**".

1 **BAKGRUND**

- 1.1 Säljaren är lagfaren ägare till fastigheten Ånge Ovansjö 2:104 ("**Stamfastigheten**").
- 1.2 I Ånge kommun finns en efterfrågan på områden planlagda för elintensiva industrietableringar och därför har området öster om Alby planlagts för industriändamål. Målet är att möjliggöra för etableringar av verksamheter innehållande energiproduktion, teknisk anläggning, industri och med tillhörande funktioner.
- 1.3 Köparen har uttryckt önskemål om att förvärva det område om ca 20 hektar av Stamfastigheten som markerats med blå gränsmarkering på bifogad kartsnitt, **Bilaga 1.3** ("**Avstyckningslotten**"), med avsikten att inom Avstyckningslotten uppföra en vätgasfabrik för produktion av grön vätgas med tillhörande anläggningar samt för eventuell vidareförädling av vätgas till andra molekyler.
- 1.4 Mot bakgrund av ovan har Parterna kommit överens om att Köparen ska förvärva Avstyckningslotten genom att Avstyckningslotten avstyckas till förmån för Köparen för att bilda en egen registerfastighet som överlåts på de villkor som framgår av detta Avtal.

2 **DEFINITIONER**

I detta Avtal används följande definitioner:

"Avtal"

avser detta köpekontrakt mellan Säljaren och Köparen, inklusive samtliga bilagor samt ändringar gjorda i enlighet med punkt 18;

"Avtalsdagen"

avser dagen för undertecknandet av detta Avtal;

"Avstyckningslotten"

har den betydelse som anges i punkt 1.3;

"Bankdag"

avser en dag, annan än lördag och söndag, då banker i Sverige normalt har öppet;

”Detaljplanen”

avser detaljplan DP 2260-P2023/2 Del av Ånge Ovansjö 2:104 med flera;

”Genomförandeavtal”

avser avtal om Parternas ansvars- och kostnadsfördelning som Parterna tecknat och gäller parallellt med detta Avtal;

”Handpenningen”

har den betydelse som anges i punkt 5.2;

”Köpeskilling”

avser den köpeskilling som anges i punkt 5;

”Skada”

avser direkta skador, kostnader eller förluster orsakade på grund av brott mot detta Avtal;

”Stamfastigheten”

har den betydelse som anges i punkt 1.1;

”Säljarens Bankkonto”

avser Säljarens konto med nummer 8420-2,903 557 120-8 i Swedbank

”Tillträde”

avser fullbordande av åtgärder som vidtas på Tillträdesdagen enligt punkt 8, och

”Tillträdesdagen”

har den betydelse som anges i punkt 4.

3 ÖVERLÅTELSE

Säljaren överlåter härmed Avstyckningslotten till Köparen i enlighet med de villkor som framgår av detta Avtal.

4 TILLTRÄDESDAG

Köparen ska tillträda Avstyckningslotten den dag som Köparen anger, dock innan utgången av de tidsfrister som anges i punkt 7.1 nedan (**”Tillträdesdagen”**).

5 KÖPESKILLING OCH BETALNING

- 5.1 Köpeskillingen för Avstyckningslotten uppgår till 60 900 000 kronor ("**Köpeskillingen**").
- 5.2 Köparen ska på Avtalsdagen erlägga 4 500 000 kronor av Köpeskillingen, till Säljarens Bankkonto ("**Handpenningen**") och märka betalningen med "*Handpenning del av Ovansjö 2:104*".
- 5.3 På Tillträdesdagen ska Köparen (i) kontant betala 25 950 000 kronor, till Säljarens Bankkonto och märka betalningen med "*Köpeskillning del av Ovansjö 2:104*" samt (ii) erlägga resterande del av Köpeskillingen, 30 450 000 kronor, genom utfärdande av revers enligt **bilaga 5.3**.

6 FASTIGHETSILDNING M.M.

- 6.1 Avstyckningslotten ska genom fastighetsbildningsförrättning bildas såsom en ny registerfastighet på grundval av bestämmelserna i detta Avtal. Parterna accepterar att Avstyckningslotten får den omfattning som kan följa av eventuella smärre justeringar i samband med fastighetsbildningsförrättningen.
- 6.2 Säljaren ska ansöka om fastighetsbildning genom att på Avtalsdagen underteckna och senast sex (6) månader från Avtalsdagen inge ansökan om fastighetsbildning genom avstyckning av Avstyckningslotten så att en ny registerfastighet bildas. Köparen biträder ansökan genom undertecknandet av detta Avtal.
- 6.3 Köparen ska svara för samtliga kostnader i samband med fastighetsbildning av Avstyckningslotten för att bilda den nya registerfastigheten.

7 VILLKOR FÖR TILLTRÄDE

- 7.1 Parternas bundenhet att genomföra Tillträde enligt detta Avtal är villkorat av att nedanstående punkter är uppfyllda eller att Köparen skriftligen avstått från att göra någon av punkterna 7.1 (b), 7.1 (d) respektive 7.1 (e) gällande.
- (a) att Kommunfullmäktige i Ånge kommuns beslut om att godkänna försäljningen av Avstyckningslotten på de villkor som framgår av detta Avtal senast två (2) år från Avtalsdagen vunnit laga laga kraft;
 - (b) att Genomförandeaftalet undertecknats på Avtalsdagen och är i full kraft per Tillträdesdagen;
 - (c) att lantmäterimyndigheten senast tre (3) år från Avtalsdagen fattat laga kraft vunnit beslut om avstyckning innebärande att Avstyckningslotten bildas såsom en egen registerfastighet på grundval av detta Avtal;

- (d) att Avstyckningslotten är fri från belastningar (inklusive servitut och ledningsrätter) som påverkar Köparens användning av Avstyckningslotten;
 - (e) att erforderliga tillstånd för att produktionsanläggningen inom Avstyckningslotten ska kunna tas i drift beviljats och vunnit laga kraft; och
 - (f) att övriga nödvändiga tillstånd eller erforderliga godkännanden till genomförandet av överlåtelsen har meddelats och vunnit laga kraft.
- 7.2 Om något av villkoren i punkt 7.1 ovan inte uppfyllts och Köparen inte avstått från att göra gällande något villkor under 7.1 (b), 7.1 (d) respektive 7.1 (e) inom angiven tid ska detta Avtal utan vidare åtgärd upphöra, såvida Parterna inte dessförinnan skriftligen kommer överens om förlängning av tidsfrist för villkorens uppfyllande. Parterna ska, i detta fall, i god anda och efter bästa förmåga verka för att en skriftlig förlängning av tidsfristen kommer till stånd.
- 7.3 Om Avtalet upphör i enlighet med punkt 7.2 ska eventuella prestationer mellan Parterna, inklusive men inte begränsat till av Köparen erlagd Handpenning, återgå utan rätt för Parterna att ställa ytterligare krav på varandra.

8 TILLTRÄDE

- 8.1 På Tillträdesdagen ska Köparen betala Köpeskillingen enligt punkt 5.3 ovan.
- 8.2 Tillträdet ska äga rum fysiskt på Köparens kontor i Ånge, alternativt på annan plats som Parterna överenskommer. På Tillträdesdagen ska Säljaren:
- (a) bekräfta mottagandet av Köpeskillingen genom utfärdande av två (2) köpebrev i original, **Bilaga 8.2(a)**, att undertecknas av Parterna;
 - (b) överlämna underlag som utvisar att Avstyckningslotten är inteckningsfri;
 - (c) om Köparen så begär medverka vid ansökan om inteckning för uttag av nya pantbrev i Avstyckningslotten; samt
 - (d) till Köparen överlämna de handlingar som erfordras för Köparens erhållande av lagfart, samt övriga handlingar som kan vara av betydelse för Köparen såsom ägare av Avstyckningslotten, såsom tomtkarta, ritningar med mera.
- 8.3 De åtgärder som anges i punkterna 8.1-8.2 utgör led i en och samma transaktion och ska utföras vid ett och samma tillfälle. Om Part inte genomför någon av de åtgärder som åvilar den Parten ska Tillträde endast anses ha skett om den andra Parten skriftligen accepterar att Tillträdet sker (vilket dock inte ska ha någon inverkan på sådan Parts rätt till kompensation för överträdelse av någon bestämmelse i Avtalet).

8.4 Om betalning av Köpeskillingen enligt punkt 8.1 ovan, av någon anledning som inte är hänförlig till Säljaren, i sin helhet inte sker på Tillträdesdagen har Säljaren rätt att efter eget val:

- (i) häva detta Avtal på Tillträdesdagen och kräva skadestånd. Handpenningen ska då i sin helhet tillfalla Säljaren. Om Skadan överstiger Handpenningens belopp har Säljaren dessutom rätt till skadestånd från Köparen motsvarande det överstigande beloppet, eller
- (ii) kräva fullgörelse och begära betalning av Köpeskillingen, i vilket fall den obetalda delen av Köpeskillingen vid varje tidpunkt ska löpa med en årlig ränta till en räntesats motsvarande den av Sveriges Riksbank fastställda referensräntan plus åtta (8) procentenheter från och med den ursprungliga Tillträdesdagen till den dag då full betalning sker. När full betalning erlagts ska Parterna verkställa även övriga delar av Tillträdet. Fram till dess att Köparen erlagt full betalning av Köpeskillingen har Säljaren möjlighet att i stället välja att häva Avtalet och kräva skadestånd enligt punkt 8.4(i).

9 FÖRSÄKRING

9.1 Säljaren ansvarar för att Avstyckningslotten är fullvärdeförsäkrad till och med Tillträdesdagen.

9.2 Om Avstyckningslotten drabbas av skada före Tillträdesdagen som inte är avhjälpt på Tillträdesdagen ska överlåtelsen enligt detta Avtal ändå fullföljas. Köparen ska betala den överenskomna Köpeskillingen men erhåller, om möjligt, i gengäld rätten till utfallande försäkringsersättning. Köparen ska kompenseras av Säljaren för självrisken. För det fall sådan överlåtelse inte är möjlig och utfallande försäkringsersättning erlaggs till Säljaren ska Säljaren utan dröjsmål vidarebefordra uppbyren försäkringsersättning till Köparen. Om Köparen inte erhåller full ersättning för kostnaden för att avhjälpa skadan genom utfallande försäkringsersättning, har Köparen rätt till nedsättning av Köpeskillingen med ett belopp motsvarande bristen. Om skadan är väsentlig ska Köparen ha rätt att häva köpet. Skadan ska anses väsentlig om den beräknade avhjälpandekostnaden överstiger 25 procent av Köpeskillingen. Om sådan hävning sker ska eventuellt utgivna prestationer mellan Parterna, inklusive av Köparen erlagd Handpenning, återgå utan rätt för Parterna att ställa ytterligare krav på varandra. Säljaren ska biträda Köparen gentemot försäkringsbolag om skadefall inträffar.

10 SÄLJARENS GARANTIER

10.1 Säljaren garanterar följande på såväl Avtalsdagen som Tillträdesdagen (såvitt inte annan tidpunkt anges):

- (a) Säljaren är ensam civilrättslig och lagfaren ägare till Stamfastigheten och därigenom även Avstyckningslotten.

- (b) Stamfastigheten och därigenom även Avstyckningslotten är inte belastad med några inteckningar, inskrivningar, nyttjanderätter, gemensamhetsanläggningar eller andra belastningar annat än de som framgår av fastighetsregisterutdraget i **Bilaga 10**.
- (c) Inga pantbrev har tagits ut i Stamfastigheten och därigenom inte heller inte i Avstyckningslotten. Stamfastigheten och Avstyckningslotten är därmed inte föremål för panträtt.
- (d) Den information som framgår av Avtalet och all information som av Säljaren eller på uppdrag av Säljaren gjorts tillgänglig för Köparen före Avtalsdagen är korrekt och inte missvisande. Säljaren har informerat Köparen om alla omständigheter och förhållanden som Köparen angett är av betydelse för Köparens förvärv av Avstyckningslotten på de villkor som följer av detta Avtal.

Utöver de garantier som lämnas ovan, tar Säljaren inget ansvar för eventuella föroreningar i marken inom Avstyckningslotten.

11 GARANTIBRIST

- 11.1 Köparen kan endast framställa anspråk i anledning av avvikelser från de uttryckliga garantier som anges i punkt 10. Den enda påföljd som kan göras gällande i anledning av garantibrott ska vara reduktion av Köpeskillingen motsvarande garantibristen krona för krona, varvid hänsyn ska tas till eventuell positiv skatteeffekt som Köparen får tillgodogöra sig.
- 11.2 Krav på reduktion av Köpeskillingen ska framställas till Säljaren skriftligen tillsammans med grunden därför inom 60 Bankdagar från den dag Köparen uppmärksammade avvikelserna och under inga omständigheter senare än 12 månader från Tillträdesdagen.
- 11.3 Köparen ska inte ha rätt till ersättning för Skada annat än om det totala beloppet av all Skada överstiger 100 000 kronor, i vilket fall hela beloppet ska ersättas. Denna begränsning ska inte gälla för krav för Skada till följd av brott mot garantin i punkt 10(a) (Ägande av Stamfastigheten och därigenom även Avstyckningslotten).
- 11.4 Säljarens sammanlagda ansvar enligt detta Avtal ska inte i något fall överstiga 30 procent av Köpeskillingen. Denna begränsning ska inte gälla för krav för Skada till följd av brott mot garantin i punkt 10(a) (Ägande av Stamfastigheten och därigenom även Avstyckningslotten).
- 11.5 Om ersättningskrav för Skada framställs av Köparen, är Säljaren berättigad att på egen bekostnad avhjälpa den påstådda skadan eller icke-fullgörelsen inom 90 Bankdagar från dagen då krav framställdes. Om avhjälpan sker är Köparen inte berättigad till någon ytterligare ersättning, i den utsträckning skadan eller icke-fullgörelsen faktiskt är avhjälpt.
- 11.6 Köparen har inte rätt att framställa ersättningskrav på Säljaren:

- (a) om och i den utsträckning Skadan uppkommit till följd av lagstiftning som inte är i kraft på dagen för detta Avtals undertecknande, eller som får retroaktiv verkan efter dagen för detta Avtals undertecknande, eller som sker till följd av en ökning av en skattesats som gäller på dagen för undertecknandet av detta Avtal eller på grund av ändring av domstolars eller Skatteverkets praxis;
- (b) om och i den utsträckning Skadan inte skulle ha uppkommit om det inte vore för handling, försummelse eller transaktion utförd av Köparen eller någon som agerar på uppdrag av Köparen efter Tillträdesdagen, och att detta inte rimligen kan anses vara en naturlig del av den verksamhet som Köparen avser att bedriva; eller
- (c) om Köparen eller Köparens rådgivare som varit direkt involverad i den överlåtelse som detta Avtal avser, före Avtalsdagen hade vetskap om de händelser, omständigheter eller förhållanden som föranlett ett sådant krav.

11.7 Om Säljaren erlägger betalning till Köparen som ersättning för Skada och Köparen: (i) har rätt att erhålla ersättning från tredje man (såsom exempelvis försäkringsersättning) på grund av Skadan, eller (ii) hade varit berättigad till försäkringsersättning om fullvärdesförsäkring hade innehaft, ska Köparen utan begäran från Säljaren betala motsvarande belopp till Säljaren eller överlåta rätten till betalning till Säljaren.

12 FRISKRIVNING

12.1 Säljarens ansvar avseende Avstyckningslotten samt andra skyldigheter enligt detta Avtal ska uteslutande regleras av detta Avtal, varmed ingen påföljd som följer av köplagen, jordabalken eller annat avtal eller annan lag, förordning eller rättsprincip, inklusive (men ej begränsat till) rätten att häva detta Avtal, ska vara tillgänglig för Köparen. Köparen är införstådd med att den omständigheten att Säljaren lämnar garantierna enligt punkt 10 ovan inte fritar Köparen från undersökningsplikt. Köparen har beretts tillfälle att med sakkunnigt biträde undersöka och besiktiga Avstyckningslotten och Köparen accepterar Avstyckningslottens skick. Köparen känner per Avtalsdagen inte till någon brist i någon av de av Säljaren lämnade garantierna i punkt 10 ovan.

12.2 Avstyckningslotten överläts i befintligt skick och med de begränsningar och villkor som följer av detta Avtal, Detaljplanen samt myndigheters anvisningar och föreskrifter. Med undantag för vad som uttryckligen garanteras i detta Avtal friskriver Köparen Säljaren från ansvar för fel av vad slag det må vara, såsom faktiska och rättsliga fel, rådgighetsfel och s.k. dolda fel, inbegripet men inte begränsat till, ansvar enligt gällande miljölagstiftning samt avstår med bindande verkan från alla anspråk gentemot Säljaren på grund av eventuella fel eller brister.

13 KÖPARENS GARANTIER

Köparen garanterar att på såväl Avtalsdagen som Tillträdesdagen ,såvitt inte annan tidpunkt anges, Köparen har samtliga tillstånd och befogenheter som är nödvändiga för att

ingå, uppfylla och efterleva detta Avtal. Detta Avtal utgör en bindande förpliktelse och är verkställbart mot Köparen i enlighet med dess villkor.

14 LAGFART, STÄMPELSKATT M.M.

- 14.1 Köparen ska snarast möjligt efter Tillträdesdagen ansöka om lagfart på Avstyckningslotten.
- 14.2 Köparen ska svara för alla lagfartskostnader och inteckningskostnader som är förenade med överlåtelsen av Avstyckningslotten.

15 GENOMFÖRANDEAVTAL

- 15.1 Parternas åtaganden och gränsdragningen dem emellan för genomförande av Köparens etablering regleras i ett separat Genomförandeavtal mellan Parterna. Genomförandeavtalet undertecknas samtidigt som detta Avtal (jfr punkt 7.1(b) ovan).
- 15.2 Genomförandeavtalet reglerar ansvars- och kostnadsfördelning för bland annat byggnation och anläggningar för infrastruktur. Parterna är införstådda med vikten av att Genomförandeavtalet efterlevs.

16 SEKRETESS

Köparen är införstådd med att Säljarens ansvar enligt offentlighetsprincipen, vilket innebär att alla handlingar som inkommer till Säljaren analogt eller digitalt som huvudregel utgör offentlig handling och ska lämnas ut efter begäran från enskild part.

17 MEDDELANDEN

- 17.1 Varje meddelande, begäran eller annan kommunikation till Part i anledning av Avtalet ska vara skriftlig och ska: (i) levereras med bud, (ii) skickas per rekommenderat brev, eller (iii) skickas per e-mail till de adresser och personer som framgår nedan. Meddelande som skickats enligt ovan ska anses mottaget av motstående Part:
- (a) om det levereras med bud: vid avlämnandet,
 - (b) om det skickats per rekommenderat brev: två (2) dagar efter avlämnande för postbefordran, eller
 - (c) om avsänt som e-post: vid mottagandet då meddelandet kommit till mottagarens e-postadress, under förutsättning att mottagaren bekräftat mottagandet, eller avsändande Part även sänt meddelandet per rekommenderat brev samma dag.

Till Säljaren: Ånge kommun
841 81 Ånge
E-post: ange@ange.se

Till Köparen: [**]
E-post: [**]

17.2 Ändring av adress ska meddelas den andra Parten på i denna punkt 17 föreskrivet sätt.

18 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Eventuella ändringar eller tillägg till detta Avtal ska, för att vara bindande, avfattas skriftligen och vara undertecknade av behöriga ställföreträdare för båda Parterna.

19 ÖVERLÅTELSE

Part får varken överlåta eller upplåta sina rättigheter eller skyldigheter enligt detta Avtal utan den andra Partens skriftliga medgivande.

20 TVISTER

Tvist mellan Parterna med anledning av detta Avtal ska avgöras av allmän domstol i Sverige. Svensk lag ska tillämpas på Avtalet.

Detta Avtal har upprättats i tre (3) likalydande exemplar av vilka Parterna har tagit var sitt samt ett original som översändes till lantmäteriet.

Ort:
Datum:

Ort:
Datum:

RES Renewable Norden AB

[Namnförtydligande]

[Namnförtydligande]

Ort:
Datum:

Ånge kommun

Erik Lövgren
Kommunstyrelsens ordförande

Mattias Robertsson Bly
Kommunchef
