

Regionstyrelsen

§72

Försäljning av fastigheten Bredsidan 10, Fiskaregatan 2-8, Halmstad RS170179

Beslut

Regionstyrelsens arbetsutskott föreslår regionstyrelsen besluta att

- godkänna försäljning av fastigheten Bredsidan10, Fiskaregatan 2-8 i Halmstad till Fem Hjärtan AB (eller helägt dotterbolag) till ett pris av 25 miljoner kronor. Försäljningsdatum 1 oktober 2020
- Efter genomförd besiktning föreslås godkänna ett avdrag på köpeskillingen om 200 000 kronor.

Ärendet

Köpeavtal med förvärvsdatum 2020-10-01 är upprättat med reservation för Regionstyrelsens godkännande, med Fem Hjärtan AB.
Köpesumman 25 miljoner kronor utgör högsta bud.

Förslag till beslut

Regionstyrelsens arbetsutskott föreslår regionstyrelsen besluta att

- godkänna försäljning av fastigheten Bredsidan10, Fiskaregatan 2-8 i Halmstad till Fem Hjärtan AB (eller helägt dotterbolag) till ett pris av 25 miljoner kronor. Försäljningsdatum 1 oktober 2020
- Efter genomförd besiktning föreslås godkänna ett avdrag på köpeskillingen om 200 000 kronor.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse Försäljning av fastigheten Bredsidan 10, Fiskaregatan 2-8, Halmstad
- Köpeavtal Försäljning Bredsidan 10 - Fem Hjärtan

Expedieras till

Driftsnämnden Regionservice
Driftsnämnden Närsjukvård

Ordförandes sign

Justerares sign

Utdragsbestyrkande

Förvaltning

Regionfastigheter
Jan-Åke Filipsson
Utvecklare/förvaltare

Tjänsteskrivelse

| Datum | Diarienummer |
|------------|--------------|
| 2020-04-22 | RS170179 |

Regionstyrelsen**Tjänsteskrivelse Försäljning av fastigheten Bredsidan 10, Fiskaregatan 2-8, Halmstad****Förslag till beslut**

Regionstyrelsen beslutar att:

Godkänna försäljning av fastigheten Bredsidan10, Fiskaregatan 2-8 i Halmstad till Fem Hjärtan AB (eller helägt dotterbolag) till ett pris av 25 miljoner. Försäljningsdatum 1 oktober 2020.

Sammanfattning

Köpeavtal med förvärvsdatum 2020-10-01 är upprättat med reservation för Regionstyrelsens godkännande, med Fem Hjärtan AB.
Köpesumman 25 miljoner kronor utgör högsta bud

Bakgrund

2019 fick Regionfastigheter i uppdrag att sälja fastigheten Bredsidan 10 på Fiskaregatan 2-8 i Halmstad. Försäljning av fastigheten har nu kunnat avslutas då flyttplaner för hyresgästerna (Regionservice, Närsjukvården och Regionfastigheter) är klara.

Köpeavtal med förvärvsdatum 2020-10-01 är upprättat med reservation för Regionstyrelsens godkännande, med Fem Hjärtan AB.

Köpesumman 25 miljoner kronor utgör högsta bud, samt i övrigt har köparen uppfyllt de kriterier som ställs på en tilltänkt köpare.

Till detta är kopplat ett avtal som möjliggör kort förhyrning i valda delar, i det fall aktuella flyttplaner drabbas av försening mot nuvarande kända planer.

Köpeskillingen överträffar tidigare upprättade värderingar av fastigheten.

Ekonomiska konsekvenser av beslutet

Region Halland reavinst motsvarar ca 21,3 mkr efter avdrag bokfört värde ca 2,8 mkr samt omkostnader för försäljning.

Respektive verksamhets alternativkostnad för lokalhyra har sedan tidigare beslutats i respektive nämnd och styrelse.

Förvaltning

Förvaltningschef
Jörgen Preuss

Tf Ekonomidirektör
Per Karlsson

Bilaga:

Köpeavtal

Styrelsens/nämndens beslut delges

Driftnämnden Regionservice

Driftnämnden Närsjukvård

| | | | |
|--|--|-------------|----------------|
| Säljare | Region Halland Box 517, 30180 Halmstad Telefon: +46 35131000 E-post: Regionfastigheter@regionhalland.se | 232100-0115 | 1/1-del |
| Köpare | Fem Hjärtan Holding AB, eller helägt dotterbo- lag Box 171, 30105 Halmstad Telefon: +47907 70 317 E-post: bernhard.magnussen@gmail.com | 556678-9318 | 1/1-del |
| Köpeobjekt | Fastigheten HALMSTAD BREDSIDAN 10 med adressen Fiskaregatan 2-8, 302 90 Halmstad, nedan kallad fastigheten | | |
| Överlåtelseförklaring | Säljaren överläter härmed fastigheten till köparen, enligt nedan gällande villkor. | | |
| Köpeskilling | Överlåtelsen sker mot en överenskommen köpeskilling av | | |
| | TJUGOFEM MILJONER KRONOR | | 25 000 000 SEK |
| Tillträdesdag | 2020-10-01, eller annat datum enligt överenskommelse | | |
| §1 Betalning av köpeskilling | Köparen betalar köpeskillingen till säljaren på följande sätt: | | |
| | 1. Betalar handpenning om 2 500 000 Kr genom insättning av säljaren anvisat konto. Handpenning erläggs tre vardagar, efter det att samtliga villkor i detta avtal är uppfyllda för ett giltigt/bindande köp. | | |
| | 2. Betalar på tillträdesdagen | | 22 500 000 SEK |
| | Summa: | | 25 000 000 SEK |
| | På tillträdesdagen ska likvidavräkning upprättas. Om lån som ska övertas minskat på grund av amortering ska kontantlikviden ökas i motsvarande mån. | | |
| §2 Inteckningar och pantbrev | Säljaren garanterar att | | |
| | fastigheten på tillträdesdagen är intecknad till: | | 0 SEK |
| | fastigheten på tillträdesdagen inte är pantsatt | | |
| §3 Rättigheter och belastningar | Säljaren garanterar att | | |
| | fastigheten inte belastas av servitut, nyttjanderätter, ledningsrätter, utmätnings- eller kvarstadsantecykningar. | | |

§4 Fastighetens skick, Friskrivning, Ytor

Fastigheten överläts i det skick den är på kontraktsdagen om inte annat överenskommits.

Köparen bereds möjlighet att senast 2020-04-30 genomföra en grundlig besiktning och undersökning av Fastigheten och dess ytor.

Köparen kan frånträda detta avtal senast 2020-05-04 om man inte är nöjd med besiktningen.

Köparen friskriver Säljaren för alla typer av fel och brister av vad slag de vara må, inklusive dolda fel i Fastigheten, och avstår från alla anspråk mot säljaren, med undantag för Säljarens lämnade garantier i detta avtal.

Köparen är medveten om att Fastighetens ytor ej varit föremål för kontrollmätning, varför skillnader mellan uppgivna ytor i fastighetsprospekt och verkliga ytor kan föreligga. Säljaren känner inte till något som tyder på att skillnad i ytor mellan fastighetsprospekt och verkliga ytor föreligger.

Om köparen frånträder detta avtal p.g.a intagna återgångsklausuler kan inga skadeståndsanspråk ställas av någon part. Begäran av frånträde skall vara säljaren tillhanda över mejl senast

2020-05-04 till: regionfastigheter@regionhalland.se samt till nilsson@industriformedling.se, i annat fall är köparen bunden av detta avtal.

§5 Regionstyrelsen

En ytterligare förutsättning för detta avtals giltighet är att Regionstyrelsen godkänner detta avtal genom beslut som vinner laga. Skriftligt besked skall snarast sändas över till köparen efter Regionstyrelsens sammanträde 6 maj 2020. Om bifall ej medges eller hinder ligger för laga kraft återgår detta avtal i sin helhet utan några skadeståndsanspråk från någon part. Fristen (tre vardagar) för handpenning påbörjas när Köparen fått kännedom att Regionstyrelsens bifall vunnit laga kraft, samt erhållit signerat av säljaren köpekontrakt.

§6 Ansvar för skada

Risken övergår på köparen från och med den avtalade tillträdesdagen, även om köparen vid den tidpunkten på grund av köparens dröjsmål inte tillträder fastigheten.

Säljaren förbinder sig att hålla fastigheten försäkrad till och med tillträdesdagen hos till följande värde: Fullvärde

§7 Äganderättens övergång samt fördelning av intäkter och kostnader

Parterna är överens om att äganderätten till fastigheten övergår på köparen på tillträdesdagen.

Intäkter och kostnader (inklusive driftskostnader och övriga kostnader) hänförliga till fastigheten för tiden före tillträdesdagen svarar säljaren för medan köparen svarar för intäkter och kostnader som uppkommer från och med tillträdesdagen.

Avräkning av intäkter och kostnader ska ske på tillträdesdagen och justeras mellan parterna.

Vad avser fastighetsskatt är parterna införstådda med att betalningsskyldigheten belastar den av dem som är ägare av fastigheten den 1 januari respektive år. Parterna är överens om att avräkning och fördelning av fastighetsavgiften/fastighetsskatten ska ske parterna emellan på tillträdesdagen på sätt som angivits ovan.



§8 Myndighets beslut, rådighetsinskränkning, anslutningsavgifter

Om inget annat anges i detta kontrakt med bilagor garanterar säljaren, att på fastigheten belöpande

- gatukostnadsersättning
- el-anslutningsavgifter
- VA-anslutningsavgifter
- anslutningsavgifter för fjärrvärme.

erlagts, om sådan ersättningsskyldighet inträtt.

Säljaren garanterar även att annat åläggande från miljö- och hälsoskyddsnämnd eller annan myndighet inte föreligger än vad som angivits i detta kontrakt.

§9 Lagfarts- och lånekostnader

Köparen ska betala alla lagfarts- och inteckningskostnader i anledning av köpet. Kostnader vid lösen av säljarens lån, som inte ska övertas av köparen, ska betalas av säljaren.

§10 Kontraktsbrott

Skulle någon part inte fullgöra sina skyldigheter enligt detta kontrakt, har motparten rätt till ersättning för den skada parten lider. Är kontraktsbrottet av väsentlig betydelse för part har denne dessutom rätt att häva köpet. Omedelbar hävningsrätt föreligger inte om köparen är privatperson och kan hänvisa till sådana extraordinära omständigheter som inte skulle ha kunnat undvikas även om alla rimliga åtgärder hade vidtagits.

Vid köparens kontraktsbrott, som leder till hävning av köpet, ska ersättning i första hand regleras ur betald handpenning. Överstiger säljarens skada handpenningen ska köparen snarast betala mellanskillnaden. Är säljarens skada mindre än handpenningen ska säljaren snarast återbetala mellanskillnaden till köparen.

Det är av väsentlig betydelse för säljaren att köparen betalar handpenningen i enlighet med vad som stadgas i § 1. Betalar inte köparen handpenningen i rätt tid har säljaren rätt att häva köpet.

§11 Momsregistrering

Säljaren är inte skattskyldig för moms för lokaluthyrning.

§12 Säljarens garanti

Säljaren garanterar att:

- inga föreläggande från myndigheter beträffande Fastigheten föreligger, som inte är åtgärdat senast på Tillträdesdagen, samt att, såvitt Säljaren känner till på Avtalsdagen, något sådant föreläggande hänförligt till tiden före tillträdesdagen inte heller är att förvänta;
- vilket innefattar en sanningsförsäkran att säljaren upplyst köparen om allt väsentligt rörande fastigheten samt svarat fullständigt och ej medvetet missvisande på frågor om fastigheten som har betydelse för en normal fastighetsköpare av denna typ av objekt.

Såvitt säljaren känner till föreligger inte

- något som kan medföra ansvar enligt miljölagstiftningen.

- fastigheten per Tillträdesdagen inte är föremål för rättegång, skiljeförfarande eller skatteprocess, och att, såvitt Säljaren känner till, inga sådana tvister är att förvänta;

- inga avtal träffats mellan enskilda hyresgäster utöver bifogade hyreskontrakt och avtal, vilka köparen beretts taga del av,

- utan köparens medgivande intet nu gällande avtal, av vad slag det vara må, förändras eller nya avtal träffas rörande fastigheten,

- samtliga lokaler är godkända i nuvarande skick med nuvarande nyttjande,



- godkänd OVK-besiktning utförts (endast i renoverade utrymme)
- energideklaration är utförd.
- att radonmätning är utförd och godkänd.
- att ny-, till- eller ombyggnad inte gjort dom sista 10 åren som föranleder jämkning av moms för Köparen.

- §13 Säljarens skyldighet** Från och med tillträdesdagen överlåter säljaren på köparen sina rättigheter och skyldigheter förenade med innehavet av fastigheten.
- §14 Köparens skyldighet** Från och med tillträdesdagen övertar köparen säljarens rättigheter och skyldigheter enligt alla för fastighetens behöriga skötsel träffade avtal, vilka köparen tagit del av, såsom rörande renhållning, leverans av vatten och el, allt i den mån dessa avtal inte kan sägas upp att upphöra på tillträdesdagen.
- §15 Städning** Säljaren ansvarar för att byggnader (som ej är uthyrda) vid tillträdet är utrymda och väl rengjorda och att tomten är avstädad.
- Säljaren ska före tillträdesdagen ta bort egendom som inte ingår i köpet. Gör inte säljaren detta har köparen – om inte annat avtalats – rätt att göra sig av med egendomen på säljarens bekostnad eller överta egendomen.
- §16 Överlämnande av handlingar samt nycklar** Sedan köpeskillning betalats enligt de i 1 § angivna villkoren, ska säljaren till köparen överlämna bevittnat kvitterat köpebrev avseende fastigheten och övriga handlingar som behövs för att köparen ska få lagfart. Säljaren ska även till köparen överlämna de nycklar säljaren har samt aktuellt utdrag ur fastighetsregistret, obelånade pantbrev, gällande tomtkarta om sådan finns och andra handlingar rörande fastigheten, vilka är av betydelse för köparen som ägare av denna.
- §17 Pantförskrivning** Om det krävs för köparens finansiering av köpet, förbinder sig säljaren att på köparens ansvar och bekostnad ansöka om nya in-teckningar och hjälpa till vid köparens pantförskrivning av pantbrev avseende fastigheten innan köparen beviljats lagfart.
- §18 Skriftliga meddelanden** Skriftliga meddelanden med anledning av detta kontrakt ska ske genom personligt överlämnande/överlämnande genom bud, brev, rekommenderat brev, e-post till den/det adress som angetts för motparten på kontraktets första sida samt med kännedomskopia till ansvarig mäklare.
- Meddelande ska anses ha kommit mottagaren tillhanda:
- a) om avlämnats personligen/bud: vid överlämnandet;
 - b) om avsänt med brev: vid mottagandet;
 - c) om avsänt med e-post: vid avsändande;
 - d) om avsänt med rekommenderat brev: tre arbetsdagar efter avlämnande för postbefordran.
- Utväxling av kontraktet** Detta kontrakt är upprättat i tre likalydande exemplar, varav vilka säljare och köpare tagit var sitt och det tredje exemplaret utgör fastighetsmäklarens arkivexemplar.

Säljarens underskrift

För Region Halland

För Region Halland

Ort och datum

Ort och datum

Underskrift och namnförtydligande

Underskrift och namnförtydligande

Ovanstående Säljares namnteckningar bevittnas

Underskrift och namnförtydligande

Underskrift och namnförtydligande

Köparens underskrift

För Fem Hjärtan Holding AB eller det dotterbolag dom sätter i sitt ställe.

Oslo, 31. mars 2020

Ort och datum

Berd Hjert

Underskrift och namnförtydligande

BERNHARD MAGNUSSEN

Bilagor

Hyreskontrakt (Garage)

Fastighetsutdrag

Fastighetsprospekt

Radonprotokoll

Energideklaration

Gällande detaljplan.