

KÖPEKONTRAKT

Säljare: Österåkers kommun, org nr 212000-2890, 184 86 Åkersberga

Köpare: BraLokaler Projekt ECF AB, org nr 559468-0695

1. Parter

Mellan Österåkers kommun, nedan kallad **Säljaren**, och BraLokaler Projekt ECF AB, nedan kallad **Köparen**, gemensamt kallas **Parterna**, träffas härmed följande avtal.

2. Överlåtelseförklaring

Säljaren överlåter till Köparen på nedan angivna villkor och förutsättningar del av fastigheten Brännbacken 1:12 i Österåkers kommun, i enlighet med det blåmarkerade området om ca 4 000 kvm på bilaga 1, nedan kallad **Fastigheten**.

3. Köpeskillingen

Överlåtelsen sker till en överenskommen köpeskillning av åttamiljoner (8 000 000) kronor, nedan kallad **Köpeskillning**. Köpeskillingen baseras på ett kvadratmeterpris om 2000 kr/kvm.

4. Tillträdesdag

Tillträde ska ske när Köpeskillingen till fullo är betald.

5. Köpeskillingens erläggande

Köpeskillingen skall erläggas på Tillträdesdagen.

6. Överlämnande av köpebrev

Sedan köpeskillning för Fastigheten erlagts enligt punkten 5 ovan skall Säljaren till Köparen överlämna ett undertecknat köpebrev, ev. kartor och andra handlingar som berör Fastigheten.

7. Fastighetens skick

Grundläggningsförhållanden, förekomst av fasta fornlämningar, förekomst av förorenad mark eller förorenade massor på Fastigheten har undersökts av köparen.

Fastigheten överlåtes i det skick den nu befinner sig och Köparen skall fullgöra sin undersökningsplikt enligt Jordabalken. Säljaren förbinder sig att före Tillträdesdagen inte utföra någon åtgärd som kan minska egendomens värde eller åsidosätta något som kan vara ägnat att behålla egendomen vid dess nuvarande värde.

Köparen godkänner fastighetens skick och avstår från samtliga anspråk gentemot Säljaren för fel eller brister i den förvärvade egendomen som Köparen upptäckt eller borde ha upptäckt vid besiktning.

Om förorenad mark eller förorenade massor påträffas inom Fastigheten skall Säljaren ersätta Köparen för kostnaderna för nödvändiga marksaneringsåtgärder innefattande bortforslande och omhändertagande av den förorenade marken eller förorenade massorna i den omfattning som krävs för att Fastigheten skall kunna bebyggas för verksamhetsändamål. Säljarens kostnadsansvar enligt denna punkt uppgår till maximalt 1 000 000 kronor.

Anspraak på ersättning i enlighet med denna paragraf skall av Köparen framföras senast 12 månader efter Tillträdesdagen.

8. VA-anslutning

VA-kostnader tillkommer i enlighet vid varje tillfälle gällande taxa för vatten- och avloppsanläggningar. VA-anslutning sker till kommunal anslutningspunkt. Köparen erlägger kostnader för VA-anslutning.

9. El, bredband, tele

Köparen rekviderar och erlägger avgifter för anslutning till exempelvis el, bredband och tele med gällande taxor.

10. Övriga exploateringsåtgärder

I det fall det krävs justeringar eller kompletteringar på allmänna anläggningar som påkallas av Köparen, så ansvarar Köparen för och bekostar erforderliga åtgärder inklusive skyddsåtgärder.

11. Gemensamhetsanläggning för enskild väg

Vägarna inom Brännbackens arbetsområde som nyttjas för åtkomst till Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningen Brännbacken ga:1. Brännbacken ga:1 förvaltas av en samfällighetsförening. Brännbacken 1:12 har idag andelstalet 100. Anläggningsbeslutet för Brännbacken ga:1 ger samfällighetsföreningens styrelse rätt beslut om ändrad av andelstal om en obebyggd fastighet bebyggs.

12. Fastighetsbildning

Köparen ansöker inom sex månader från undertecknandet av detta köpekontrakt om för detta förvärv erforderlig fastighetsbildning. Köparen bekostar förrättningskostnaden för fastighetsbildningen. Säljaren biträder ansökan genom sin underskrift av detta avtal.

Ägaren av Brännbacken 1:21, i fortsättningen benämnt Bolaget, avser att förvärva en del av Brännbacken 1:12 som angränsar mot Brännbacken 1:21. Marken ska överföras till Brännbacken 1:21 genom fastighetsreglering. Parterna är överens att om Bolaget och Köparen ska dela på förrättningskostnaden för fastighetsregleringen. Det åligger att Bolaget och Köparen att komma överens om inbördes fördelning av förrättningskostnaden.

13. Inteckningar och inskrivningar

Säljaren garanterar att fastigheten Brännbacken 1:12 inte besväras av någon inteckning. Säljaren garanterar att Fastigheten på Tillträdesdagen inte belastas av andra inskrivna eller oinskrivna servitut, nyttjanderätter, arrenden eller annan begränsad sakrätt än vad som framgår av bilaga 2.

14. Fördelning av inkomster och utgifter

Samtliga utgifter för Fastigheten som belöper på och avser tiden före Tillträdesdagen betalas av Säljaren och för tiden därefter av Köparen. Motsvarande gäller för inkomster för Fastigheten.

15. Äganderättens övergång

Äganderätten för Fastigheten övergår på Köparen då full likvid erlagts på Tillträdesdagen.

16. Upplåtelser

Säljaren garanterar att Fastigheten till ingen del är uthyrd, utarrenderad eller på annat sätt utnyttjad på Tillträdesdagen.

För det fall någon del av Fastigheten på Tillträdesdagen skulle belastas av hyra, arrende eller annan nyttjanderätt skall Säljaren stå den totala kostnaden för omedelbart upphörande och avflyttning.

17. Lagfart

Kostnad för lagfart betalas av Köparen. Köparen förbinder sig att inom tre månader efter Tillträdesdagen söka lagfart för Fastigheten.

18. Villkor

Köpekontraktet villkoras av:

- a) att kommunstyrelsen i Österåkers kommun senast den 30 mars 2026, godkänner detta köpekontrakt genom lagakraftvunnet beslut,
- b) att köpande bolag godkänns vid genomförd bakgrundskontroll av säljaren,
- c) att fastighetsbildningen av Fastigheten enligt bilagd karta kan genomföras,
- d) att köpeskillingen erläggs inom 24 månader efter att båda parterna undertecknat köpekontraktet.

I det fall villkoren i a-c ej uppfylls ska köpet återgå i alla delar. I det fall villkoret d ej uppfylls har Säljaren rätt att häva köpet.

Köparen ska i möjligaste mån återställa Fastigheten på egen bekostnad till nuvarande skick om Fastigheten tillträds i förtid och köpet hävs på grund av att fastighetsbildningen ej kan genomföras.

Om köpekontraktet blir ogiltigt på grund av att villkoren ovan inte uppfylls svarar vardera Part själv för sina kostnader med anledning av detta, och inga skadeståndsanspråk kan ställas av någondera part.

19. Vite

Om Köparen inte har erlagt köpeskillingen inom 24 månader efter att båda parterna undertecknat köpekontraktet, har Säljaren rätt att ta ut ett vite om 10 % av köpeskillingen.

20. Garantier

Säljaren garanterar följande, att gälla vid tidpunkten för undertecknandet av detta köpekontrakt och även på Tillträdesdagen om annat inte särskilt anges:

att Säljaren är lagfaren ägare till Fastigheten och att något pågående ärende avseende äganderätten inte finns vid undertecknandet av detta köpekontrakt och inte heller kan förväntas under tiden fram till Tillträdesdagen;

att inga andra myndighetsförelägganden besvärar Fastigheten;

att av Säljaren vidtagna åtgärder som kräver bygglov eller annat myndighets tillstånd har vidtagits i enlighet med bygglov eller tillstånd;

att ingen tvist pågår beträffande Fastigheten i domstol, hyresnämnd eller annan myndighet och att några sådana tvister ej är att förvänta.

21. Ändringar och tillägg

Ändring av eller tillägg till köpekontraktet, inklusive dess bilagor, kräver för sin giltighet att en skriftlig överenskommelse undertecknas av Parterna.

22. Överlåtelse av köpekontraktet

Detta köpekontrakt får inte av Köparen överlåtas utan Kommunens skriftliga medgivande.

23. Tvist

Tvist i anledning av detta köpekontrakt skall slutligt avgöras av allmän domstol.

Bilagor:

Bilaga 1 – Karta över Fastigheten

Bilaga 2 - Utdrag ur fastighetsregistret

Signatursida följer

Detta köpekontrakt har upprättats i två likalydande exemplar, varav Köpare och Säljare tagit var sitt.

Säljare

Köpare

Åkersberga den

den

Österåkers kommun

BraLokaler Projekt ECF AB

Namnteckning

Namnteckning

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Namnteckning

Namnteckning

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Säljarens namnteckning bevittnas:

Säljarens namnteckning bevittnas:

Namnteckning

Namnteckning

Namnförtydligande

Namnförtydligande

