

KÖPEAVTAL

(nedan "Avtalet")

Säljare: Åkerholmen Fastigheter AB, org.nr. 559047–2022, nedan kallad "**Säljaren**".
Köpare: Österåkers kommun, org.nr. 212000-2890, nedan kallad "**Köparen**".
Säljare och Köpare benämns gemensamt nedan för "**Parterna**" och var för sig "**Part**".
Fastighet: Österåker Säby 2:31, belägen i Österåkers kommun, nedan kallad "**Fastigheten**",
Bilaga 1.

1. Förutsättningar och giltighet

Detta Avtal är villkorat av att kommunstyrelsen i Österåkers kommun godkänner Avtalet senast 2024-11-30 och att beslutet senare vinner laga kraft.

Om ovanstående villkor inte uppfyllts senast den 2025-11-30 ska Avtalet och samtliga fullgjorda prestationer gå åter med omedelbar verkan och ingendera av Parterna har rätt att rikta några som helst ekonomiska anspråk mot den andra Parten för nedlagda kostnader eller den omständigheten att Avtalet upphör.

2. Överlåtelse och köpeskilling

Säljaren överlåter Fastigheten till Köparen mot en köpeskilling om 8 000 000 kronor (ÅTTAMILJONER KRONOR), nedan kallad "**Köpeskillingen**", på i Avtalet angivna villkor.

3. Köpeskillingens erläggande

Köparen ska betala Köpeskillingen kontant på Tillträdesdagen till av Säljaren anvisat konto.

När Köpeskillingen har erlagts ska Parterna underteckna ett köpebrev.

4. Tillträdesdag

Köparen ska tillträda Fastigheten 14 kalenderdagar efter att kommunstyrelsens beslut enligt punkt 1 vunnit laga kraft. Den dag Köparen ska tillträda Fastigheten enligt denna punkt kallas nedan "**Tillträdesdagen**".

På Tillträdesdagen ska

- Köparen erlägga Köpeskillingen i enlighet med punkt 3 ovan; och
- Säljaren ska överlämna ett köpebrev i vilket Säljaren kvitterar Köpeskillingens erläggande.

Äganderätten till Fastigheten övergår från Säljaren till Köparen efter det att Köpeskillingen har betalats.

5. Fördelning av utgifter och inkomster

Räntor, skatter och andra utgifter eller avgifter för Fastigheten betalas av Säljaren i den mån de avser tiden före Tillträdesdagen och för tiden från och med Tillträdesdagen av Köparen. Intäkter från Fastigheten tillfaller Säljaren i den mån de avser tiden före Tillträdesdagen och Köparen i den mån de avser tiden från och med Tillträdesdagen.

På Tillträdesdagen ska Parterna upprätta en likvidavräkning för reglering av kostnader och intäkter på Fastigheten.

6. Kostnader för ansökan om lagfart

Köparen ska omgående efter Tillträdesdagen ansöka om, samt administrera, lagfart avseende Fastigheten. Köparen ska betala alla kostnader som är förenade med ansökan om och beviljande av lagfart samt inskrivningsärenden avseende Fastigheten, inklusive stämpelskatt.

Köparen får inte söka lagfart på Avtalet.

7. Försäkringar

Säljaren förbinder sig att hålla Fastigheten fullvärdesförsäkrad till och med Tillträdesdagen. Om Fastigheten skadats eller på annat sätt försämrats före Tillträdesdagen ska köpet av Fastigheten aktat skadan fullföljas, varvid Köparen mot erläggande av Köpeskillingen inträder i Säljarens rättigheter enligt försäkringsavtalet och Köparen har därutöver inte rätt till annan ersättning från Säljaren eller nedsättning av Köpeskillingen.

8. Mervärdesskatt

Köparen övertar på Tillträdesdagen Säljarens rättigheter och skyldigheter att justera avdrag för ingående mervärdesskatt i enlighet med den handling som, om så är erforderligt, upprättas i enlighet med 15 kap 28-30 §§ mervärdesskattelagen (2023:200) och som överlämnas av Säljaren till Köparen på Tillträdesdagen.

9. Säljarens garantier

Säljaren garanterar per denna dag och Tillträdesdagen, såvida inte annat anges:

- a) att Säljaren per denna dag har full och oinskränkt äganderätt till Fastigheten och är lagfaren ägare i enlighet med **Bilaga 2**,
- b) att Säljaren till hyresgäster och ledningsägare inte gjort muntliga eller skriftliga utfästelser om servitut, nyttjanderätter, hyresavtal och/eller andra belastningar.
- c) att det inte föreligger några förelägganden avseende Fastigheten från miljö- och hälsoskyddsnämnd, räddningsverk, brandmyndighet eller annan myndighet,
- d) att Fastigheten inte belastas av andra inteckningar än vad som framgår av **Bilaga 2** och att pantbrev uttagna i Fastigheten inte är pantsatta per Tillträdesdagen och att Säljaren sålunda disponerar över dessa på Tillträdesdagen,
- e) att Säljaren inte per denna dag är inblandad i någon tvist gällande äganderätten eller bättre rätt till Fastigheten
- f) att samtliga per Tillträdesdagen debiterade och förfallna gatubyggnads-, gatukostnads-, och vägavgifter samt anslutningsavgifter gällande el, vatten och avlopp etc. för nuvarande användning har betalats och att övriga debiterade och förfallna avgifter per Tillträdesdagen som åvilar Fastighetens ägare har betalats,

- g) att det per denna dag inte finns och att det inte heller kan förväntas några domar, förordnanden eller beslut från någon domstol eller myndighet beträffande Fastigheten som Fastighetens ägare är skyldig att efterkomma,
- h) att Säljaren har inhämtat och fått beviljat erforderliga tillstånd, inklusive bygglov, som under Säljarens innehavstid varit nödvändiga för uppförandet av byggnader och andra anläggningar eller för andra av Säljaren vidtagna åtgärder på Fastigheten,
- i) att Säljaren under sin innehavstid av Fastigheten erhållit samtliga tillstånd, inklusive bygglov, som är nödvändiga för den aktuella användningen av Fastigheten,

10. Ansvar enligt miljölagstiftningen

Genom Avtalet övertar Köparen ansvaret för hantering och efterbehandlingsåtgärder av förekommande markföroreningar på och i anslutning till Fastigheten.

Fastigheten har genomgått en översiktlig miljöteknisk undersökning som utförts av Norconsult AB och som sammanfattas i en rapport daterad 2021-06-16, **Bilaga 3**. Vid undersökningen framkom inga prover med halter över Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM), men vid rivning av befintlig lagerlokal rekommenderar Norconsult kompletterande provtagning av jorden under byggnaden. Marken under byggnaden har inte kunnat provtas vid undersökningen och då uppgifter framkommit om att olja hållits ut i dagvattenbrunnen kan det inte uteslutas att föroreningar förekommer under byggnaden. Den kompletterande undersökningen rekommenderas att utföras som en provgropsgrävning som utförs i samband med rivningen.

Köparen avser att i samband med rivning av befintlig byggnad på Fastigheten genomföra en kompletterande undersökning av marken under befintlig byggnad på Fastigheten. Köparen ska omedelbart efter att Köparen har erhållit rapport från sådan genomförd kompletterande undersökning tillhandahålla Säljaren en kopia av rapporten.

Om det vid Köparens kompletterande undersökning framkommer prover med halter över Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) i marken under befintlig byggnad på Fastigheten, ska Parterna i god anda diskutera nödvändiga åtgärder för att hantera sådana förorenade massor.

Säljaren ska ersätta Köparen för skäliga och styrkta kostnader i samband med hantering av massor från området under byggnaden på Fastigheten med halter överstigande riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM) upp till ett belopp om maximalt 700 000 kr.

Säljarens ersättningsskyldighet, enligt stycket ovan, upphör sex månader efter att rapporten från den kompletterande utredningen utfärdats, dock senast fem (5) år från Köparens tillträde till Fastigheten.

11. Fastighetens skick

Fastigheten skall vid tillträdet vara tömd från verksamhetens tillbehör i form av installationer, fordon, avfall mm. Byggnaderna städas och överlämnas i befintligt skick. Fastigheten överläts i övrigt i det skick i vilket den befinner sig på Tillträdesdagen.

OS Lg

12. Friskrivning

Köparen bekräftar att denne har beretts och även utnyttjat tillfället att bilda sig en fullständig uppfattning om Fastighetens skick samt även inför undertecknandet av Avtalet låtit besiktiga mark, byggnad och vad därtill enligt lag hör. Köparen godtar Fastighetens skick, användnings- och dispositionsmöjligheter sådana de är och friskriver härmed Säljaren från allt ansvar, med undantag från vad Säljaren uttryckligen garanterat eller annars åtagit sig i Avtalet inklusive bilagor, för eventuella fel och brister i Fastigheten, inklusive s.k. miljörättsliga brister, dolda fel, faktiska fel, rättsliga fel och rådighetsfel. Köparen avstår vidare med bindande verkan från alla anspråk på grund av fel eller brist (inklusive miljörättsliga brister) i Fastigheten. Denna friskrivning innefattar ansvar enligt samtliga tillämpliga lagbestämmelser såsom köplagen (1990:931), jordabalken (1970:994), miljöbalken (1998:808) och/eller rättsliga principer.

13. Garantianspråk m.m.

Köparen ska senast tolv månader efter Tillträdesdagen skriftligen göra gällande anspråk grundade på Säljarens garantier enligt punkt 9 ovan annars förfaller Köparens rätt till ersättning. Den enda påföljd som kan göras gällande i anledning av anspråket ska vara reduktion av Köpeskillingen med ett belopp som motsvarar den direkta skadan. Inga andra påföljder enligt köplagen, jordabalken eller någon annan lag, rättsliga principer eller i övrigt ska vara tillgängliga för Köparen i anledning av skadan.

Köparen har inte rätt att göra gällande anspråk på grund av skada om Köparen per Tillträdesdagen hade faktisk kännedom om de omständigheter som föranlett skadan eller hade framgått vid en undersökning av Fastigheten i enlighet med punkt 12 ovan. Köparen har inte rätt till ersättning av Säljaren till den del skadan ersätts i enlighet med Säljarens eller Köparens försäkring eller till den del ersättning för skadan erhålls från tredje man.

Om de sammanlagda garantianspråken understiger ett belopp om 500 000 kronor ska de inte föranleda någon rätt för Köparen att framställa anspråk för skadan. Vid beräkning av skadan ska endast skador som överstiger 50 000 kronor tas i beaktande. Det sammanlagda nedsättningsbeloppet på grund av skada som Köparen har rätt till ska dock under inga omständigheter överstiga ett belopp motsvarande Köpeskillingen.

14. Överlämnande av handlingar

Säljaren ska på Tillträdesdagen till Köparen även överlämna samtliga handlingar beträffande Fastigheten som Säljaren innehar och som kan vara av betydelse för Köparen såsom pantbrev, hyreskontrakt, relationsritningar, kartor, bygglovshandlingar, VA-ritningar, driftsinstruktioner, hyreslistor samt de övriga avtal och handlingar som bör åtfölja Fastigheten. Avtal ska i möjligaste mån överlämnas i original.

15. Hyresavtal och förvaltning fram till Tillträdesdagen

Säljaren ska på sedvanligt sätt intill Tillträdesdagen ombesörja och bekosta sedvanlig förvaltning, innefattande löpande underhåll av Fastigheten. Säljaren förbinder sig att under tiden fram till Tillträdesdagen inte besluta om större förändringar i förvaltningen av Fastigheten utan Köparens i förväg inhämtade skriftliga godkännande.

16. Säkerhet

Till säkerhet för Bolagets åtaganden enligt § 10 ska Property Dynamics AB, vid Köparens tillträde till Fastigheten, utfärda en begränsad borgen upp till ett maximalt belopp om 700 000 kronor (SJUHUNDRATUSEN KRONOR).

17. Ändringar och tillägg

Ändringar eller tillägg till Avtalet kräver för sin giltighet en skriftlig överenskommelse som undertecknas av Parterna.

18. Kostnader

Säljaren och Köparen ska bära sina egna kostnader, inklusive kostnader för juridiskt biträde, i samband med förhandling, förberedelse och ingående av Avtalet.

19. Tvist

Tvist i anledning av Avtalet ska avgöras vid domstol i Stockholms län.

Avtalet är upprättat i två exemplar, av vilka Parterna tagit var sitt

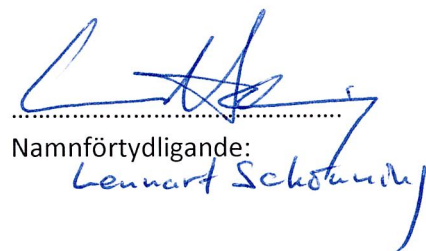
Ort och datum:

Bromma 2024-09-16

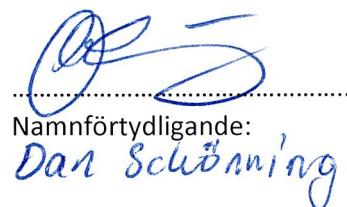
Ort och datum:

För Åkerholmen Fastigheter AB

För Österåkers kommun


Namnförtydligande:
Lennart Schönning

.....
Namnförtydligande:
enligt KS beslut


Namnförtydligande:
Dan Schönning

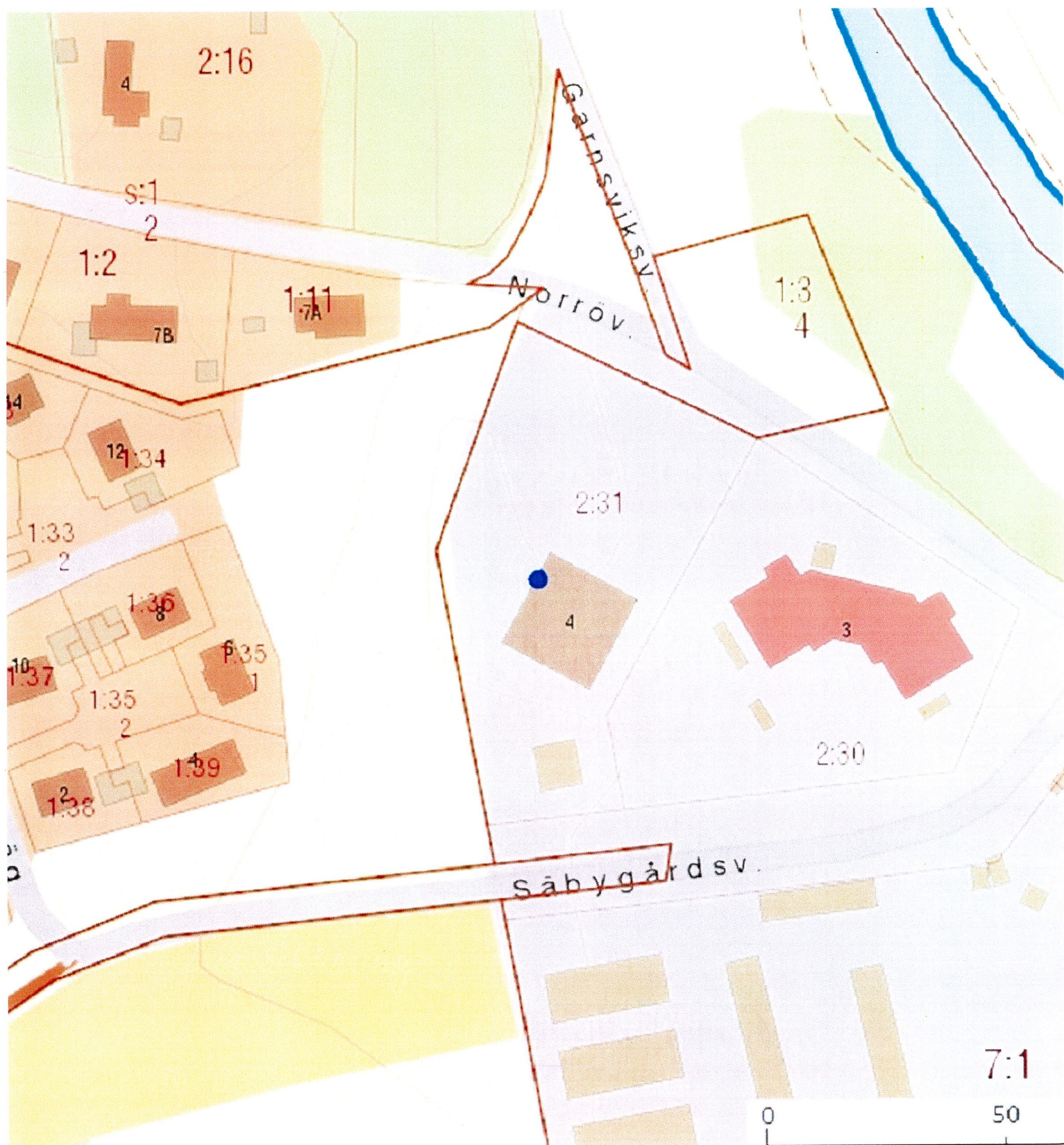
Bilageförteckning:

Bilaga 1 Karta Österåker Säby 2:31

Bilaga 2 Utdrag ur fastighetsregistret

Bilaga 3 Miljöteknisk utredning 2021-06-16

DS 4



 FASTIGHETSRAPPORT - INFOFASTFASTIGHET 

ÖSTERÅKER SÄBY 2:31

Aktualitet fastighetsregistret:

2002-02-20 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a43-6319-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

01, Stockholm

Kommun:

17, ÖSTERÅKER

Övriga noteringar:

Socken: Österåker

Lantmäterikontor

LANTMÄTERIET, BOX 47700, 117 94 STOCKHOLM Kontor: AL49 Tel: 0771-636363

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

A-ÖSTERÅKER SÄBY 2:31

Omregistreringsdatum:

1981-04-01

Akt:

01-VAL-1665

URSPRUNG

ÖSTERÅKER SÄBY 2:4

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT

Fastighetsnyckel (fnr):

10209506

Distrikt:

215046, Österåker-Östra Ryd

ADRESS



Adress:

Säbygårdsvägen 4

Postnr:

184 42

Postort:

Åkersberga

Kommundel:

Norrö

AREAL 

Totalareal:

4 145 kvm

0,41 ha

Varav land:

4 145 kvm

0,41 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA 

Område:

N:(SWEREF99)

E:

685338,84

X:(RT90)

6599628,71

Y:

1639829,68

Gå till:

ÅTGÄRDER 

Fastighetsrättsliga:

Datum:

2002-02-20

Akt:

0117-02/27

Fastighetsrättsliga:

Avstyckning

Datum:

1977-03-10

Akt:

01-ÖST-3934

Ändrat andelstal enligt
anläggningslagen

Fastighetsreglering

1981-09-04

01-ÖST-4147

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

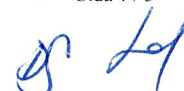


Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



ÖSTERÅKER NORRÖ GA:1



INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2023-11-21

Senaste ändring för fastigheten:

2019-09-13

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Norrtälje

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

I74/10009, I74/10019, I82/16905, I74/10010, I74/10020, I82/16906, I74/10011, I82/16907, I74/10012, I82/16908, I74/10013, I80/428, I82/16909, I74/10014, I80/429, I82/16910, I74/10015, I82/16911, I74/10016, I82/16912, I74/10017, I82/16913, I74/10018, I82/16914, L73/508, I68/14172, I90/42957

LAGFART



Åkerholmen Fastigheter AB

Organisationsnummer: 559047-2022

Adress: BOX 14007
167 14 BROMMA

Akt: D-2019-00379583:1 Beviljad

Inskrivningsdag: 2019-08-30, Andel: 1/1

Fång: Fusion 2019-07-19 Andel: 1/1

Fångeskod: 90

Akt: D-2019-00379583:1 Beviljad

Avser hela fastigheten

INTECKNINGAR ⓘ



Antal inteckningar: 2 st, Summa: 4 000 000

Datapantbrev: Företrädesordning 1

Datapantbrev: Företrädesordning 2

Belopp: SEK 1 000 000

Belopp: SEK 3 000 000

Akt: 82/33491 Beviljad

Akt: D-2019-00379583:2

Nytt beslut: 82/64117

Beviljad

Inskrivningsdag: 1982-06-28

Inskrivningsdag: 2019-08-30

ANTECKNINGAR ⓘ



Inga anteckningar hittades.

TIDIGARE ÄGARE



VAXÖ GODSFRAKT AKTIEBOLAG

Namn på lagfart: WAXÖ GODSFRAKT AB

Organisationsnummer: 556153-9882

Adress: BOX 14007
167 14 BROMMA

Akt: 82/33490 Beviljad

Inskrivningsdag: 1982-06-28

Nytt beslut: 82/49993

Fång: Köp 1981-12-01 Andel: 1/1

Akt: 82/33490 Beviljad

Nytt beslut: 82/49993

Köpeskilling: 248 700 SEK

Avser hela fastigheten

Överläten andel: 1/1

AVTALS RÄTTIGHETER ⓘ



Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ

Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
SÄBY INDUSTRIOMRÅDE (Detaljplan)	0117-P06/0221/3		Österåker
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	2006-02-21
Laga kraft:	2006-03-28	Genomförande:	2006-03-29 - 2011-03-28

MER INFORMATION

Det finns 2 byggnad/er på fastigheten. [Sök efter InfoBygg](#).

TAXERING ⓘ

Industrienhet, lager, typkod 432

Taxeringsår:	2019	Taxeringsid:	116770-5
Taxeringsvärde i tkr:	5 558		
Industritillbehör:	Nej		
Tax.enhet avser:			
ÖSTERÅKER SÄBY 2:31	Hel registerfastighet		

Taxerade ägare

559047-2022

Åkerholmen Fastigheter AB

BOX 14007

167 14 BROMMA

Andel: 1/1

Juridisk form: Övriga aktiebolag

Värderingsenheter

Industrimark		Kontor värderad enl. avkastn.metoden	
Skatteverkets id:	32300045	Skatteverkets id:	32302045
Tax.värde i tkr:	3 937	Tax.värde i tkr:	390
Riktvärdeområde:	117034	Riktvärdeområde:	117034
Tomtareal i kvm:	4 145	Yta, kontorslokal, i kvm:	80
Riktvärde tomtmark i kr/kvm:	950	Nybyggnadsår:	1982
		Värdeår:	1982
		Standardklass:	Normala
		Återst. ek. livslängd (Of<10 år)	Nej

Lager värderad enl. avkastn.metoden

Skatteverkets id:	32301045
Tax.värde i tkr:	1 231
Riktvärdeområde:	117034
Yta, lagerlokal, i kvm:	430
Nybyggnadsår:	1982
Värdeår:	1982
Standardklass:	Normala
Återst. ek. livslängd (Of<10 år)	Nej

Rapporten hämtades 2023-11-23 07:29:44
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader