

KÖPEAVTAL

(nedan **Avtalet**)

Köpare: Österåkers kommun, org. nr 212000-2890, nedan **Köparen**

Säljare: PREEM AB, org. nr 556072-6977, nedan **Säljaren**

Köparen och Säljaren benämns gemensamt **Parterna** samt var för sig **Part**.

Fastighet: Österåker Berga 15:3, belägen i Österåkers kommun, nedan kallad **Fastigheten**

1. Bakgrund

Säljaren är civilrättslig och lagfaren ägare till Fastigheten. Säljaren har tidigare bedrivit verksamhet på Fastigheten bestående av drivmedelsförsäljning. Tidigare på Fastigheten belägen bebyggelse har rivits och Fastigheten är idag inte bebyggd. Fastigheten är, där så varit möjligt utan risk för ras, sanerad till mindre känslig markanvändning. I samband med avetableringen utförde Säljaren efterbehandlingsåtgärder inom Fastigheten. Efterbehandlingsåtgärderna utfördes under hösten 2015. Österåker kommuns Miljö- och hälsoskyddsenshet har utfärdat en bedömning av nämnd sanering, *Bedömning sanering fd drivmedelsanläggning vid Berga 15:3*, **Bilaga 1**.

Fastigheten omfattas av detaljplan för Åkersberga centrum Dnr 0117-P92/0520. Gällande detaljplan anger bilservice (B) som markanvändning inom Fastigheten. Köparen avser att driva fram en detaljplan för Fastigheten som tillåter bebyggande av kontor/kommunhus eller liknande.

Parterna har diskuterat en överlåtelse av Fastigheten från Säljaren till Köparen och har mot bakgrund av dessa diskussioner enats om följande Avtal.

2. Överlåtelse och köpeskilling

Säljaren överlåter och försäljer härmed till Köparen Fastigheten för en köpeskilling om 5 650 000 kronor (FEMMILJONERSEXHUNDRAFEMTIOUSEN KRONOR). På köpeskillingen har ett avdrag gjorts för miljöföreningar enligt §7.

3. Tillträdesdag

Köparen ska tillträda Fastigheten sju vardagar efter att kommunfullmäktiges beslut enligt punkt 16 fått laga kraft under förutsättning att köpeskillingen är till fullo erlagd enligt punkt 2 och 4. Denna dag kallas i detta Avtal för Tillträdesdagen.

4. Köpeskillingens erläggande

Köpeskillingen för Fastigheten erläggs i sin helhet på Tillträdesdagen.

Skulle köparen brista i fullgörandet av sin betalning enligt denna paragraf äger säljaren rätt att häva köpet.

5. Utgifter och inkomster

Räntor, skatter och andra utgifter för Fastigheten betalas av Säljaren i den mån de avser tiden före Tillträdesdagen och för tiden därefter av Köparen.

Intäkter från Fastigheten tillfaller Säljaren i den mån de avser tiden före Tillträdesdagen och därefter Köparen.

6. Fastighetens skick

På, samt i anslutning till, Fastigheten finns kvarlämnade föroreningar som beskrivs i *Bedömning sanering fd drivmedelsanläggning vid Berga 15:3*, **Bilaga 1**.

Köparen förklarar sig godta Fastighetens skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Säljaren på grund av fel eller brister i fastigheten utöver vad som anges i §7.

7. Miljöföroreningar

På, samt i anslutning till, Fastigheten finns kvarlämnade föroreningar och Österåker kommuns Miljö- och hälsoskyddsenhet har utfärdat en bedömning av nämnd sanering, *Bedömning sanering fd drivmedelsanläggning vid Berga 15:3*, **Bilaga 1**. Genom detta avtal övertar Köparen ansvaret för att åtgärda kvarvarande miljöföroreningar på fastigheten enligt beslut av Miljö- och Hälsoskyddsnämnden, ärendenummer MHN-2015-1383-427. Mot att Köparen övertar ansvaret av miljöföroreningarna ersätts denne av Säljaren med 850 000 kronor (ÅTTAHUNDRAFEMTIOUSEN KRONOR). På köpeskillingen enligt 2§ är avdraget gjort motsvarande ersättningen.

Saneringsarbeten utfördes inom och i anslutning till Fastigheten under hösten 2015. Saneringsarbetena beskrivs i **Bilaga 3** samt i upprättat kontrollprogram, **Bilaga 4**.

Köparen ansvarar för de merkostnader som är hänförliga till efterbehandling till den nivå som behövs till följd av en ändrad markanvändning inom och i anslutning till Fastigheten. Inte i något fall skall Säljaren ansvara för eventuella åtgärder som behövs till följd av en ändrad markanvändning.

8. Inteckningar, servitut och nyttjanderätter i Fastigheten

Säljaren garanterar att Fastigheten på Tillträdesdagen inte besväras av inteckningar, servitut eller andra rättigheter som kan göras gällande i Fastigheten utöver vad som framgår av detta avtal eller av FDS-utdrag, **Bilaga 2**.

Tvister

9.1 Säljaren garanterar att Fastigheten inte är föremål för några pågående tvister eller skiljeförfaranden.

9.2 Om parterna inte inom en (1) månader från det att Säljaren har redovisat uppgifter från slutbesiktning enligt punkt 7 kan enas om i fråga om huruvida det föreligger behov av ytterligare utredning eller åtgärder, skall frågan hänskjutas till två oberoende miljökonsulters slutliga bedömning och rekommendation. I rekommendationen skall anges om ytterligare utredningar eller åtgärder skall vidtas och i så fall vilka.

De oberoende miljökonstulterna skall ha mångårig dokumenterad erfarenhet av riskbedömning och efterbehandling av förorenad mark samt utses av parterna gemensamt. Kostnaderna för de oberoende miljökonstulternas arbete, som endast skall omfatta värdering och analys av befintligt utrednings-/mättningsunderlag, skall delas lika mellan parterna.

Parterna åtar sig att följa de oberoende miljökonstulternas enhälliga rekommendation.

9.3 Tvist om tolkning eller tillämpning av detta Avtal eller det häri angivna rättsförhållandet skall i andra frågor än sådana som avses i punkten 9.2 avgöras vid domstol i Stockholms län.

Svensk lag skall tillämpas på detta Avtal.

9. Fastighetsbildning

Detta Avtal ska biläggas ansökan om fastighetsbildning. Genom undertecknande av köpeavtalet biträder Säljaren ansökan om fastighetsbildning.

Köparen ansöker om fastighetsbildning. Köparen svarar för samtliga förrättningskostnader.

10. Lagfart

Eventuella, med köpet av Fastigheten förenade, lagfarts- och inteckningskostnader skall betalas av Köparen. Köparen har dock för avsikt att hos lantmäterimyndighet ansöka om fastighetsreglering av Fastigheten till annan av Köparen ägd fastighet.

11. Försäkring

Säljaren förbinder sig att hålla Fastigheten försäkrad till och med Tillträdesdagen.

12. Köpebrev

Sedan köpeskillingen erlagts överlämnar Säljaren till Köparen kvitterat köpebrev och övriga för lagfart erforderliga handlingar samt handlingar som tillhör egendomen och som kan vara av betydelse för Köparen.

13. Slutlig reglering/Övriga ersättningar

Genom detta avtal har Säljaren och Köparen fullständigt reglerat Köparens förvärv av Fastigheten. Säljaren förklarar sig ej ha några ytterligare anspråk på Köparen med anledning av förvärvet av Fastigheten.

14. Ändringar

Ändringar och tillägg till detta Avtal skall för att vara bindande vara skriftliga och undertecknade av parterna.

15. Villkor

Detta Avtal är villkorat av att kommunfullmäktige i Österåkers kommun godkänner Avtalet senast 2022-06-20 och att beslutet senare får laga kraft;

Om ovanstående villkor inte uppfylls ska Avtalet upphävas 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.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit varsitt.

Ort och datum:

Ort och datum:

För Preem AB

För Österåkers kommun

.....
Namnförtydligande:

.....
Namnförtydligande:
enligt KF beslut

.....
Namnförtydligande:

Bilageförteckning:

- Bilaga 1 Bedömning sanering f.d. drivmedelsanläggning vid Berga 15:3
- Bilaga 2 Utdrag ur fastighetsregistret för Berga 15:3
- Bilaga 3 Rapport preem stationsvägen 11 åkerberga schakt- och saneringskontroll inkl bilagor
- Bilaga 4 Pm kontrollprogram Preem Åkersberga inkl. bilagor