



Handläggare
Lars Fladvad
Therese Alvé

Diarienummer
14KS/0520

Kommunstyrelsen

Överlåtelseavtal rörande försäljning av Chamottehuset

Förslag till beslut

Fastigheten Gustavsberg 1:489 (Chamottehuset) överläts till AB Gustavsbergs Konstcenter (org. nr 559036-0300), i enlighet med bifogat överlåtelseavtal.

Beslutsnivå

Kommunfullmäktige

Sammanfattning

För att minska kommunens låneskuld har kommundirektören haft i uppdrag att utreda möjligheten att sälja verksamhetslokaler. Det omfattar bland annat delar av de fastigheter som kommunen förvärvade i Gustavsbergs hamn.

En grupp verksamma i Chamottehuset har, genom en med kommunen tecknad avsiktsförklaring daterad 2015-07-02, erbjudit sig att köpa fastigheten och där utveckla ett keramiskt centrum med ateljéer för konstnärer och keramiker. I och med att avstyckning av byggnaden är klar kan köpet nu slutföras.

Bakgrund

Kommundirektören fick 2014-11-12 i uppdrag att utreda hur kommunen kan avyttra tillgångar i form av bland annat verksamhetslokaler för att minska låneskulden. I samband med att kommunen analyserade möjligheterna att sälja fastigheten Gustavsberg 1:468, Hushållsporslinsfabriken, framförde verksamma i Chamottehuset önskemål om att få förvärva den delen av fastigheten för 19 mkr.

För att möjliggöra en försäljning ansökte kommunen om en styckning av byggnaderna. Efter avslutad fastighetsförrättning har tre fastigheter bildats; Porslinsfabriken (Gustavsberg 1:468), G-studion och Dekorhuset (Gustavsberg 1:488) samt Chamottehuset (Gustavsberg 1:489).

Bedömning

Kommunen har under ett par år analyserat vad bland annat Chamottehuset kan användas till utan att finna ett långsiktigt bra alternativ. Möjligheten att få behålla och utveckla konstnärlig och keramisk verksamhet i Gustavsberg är av stort allmänintresse och anses som en varaktigt lämplig användning av fastigheten. Det befäster Gustavsberg som ett



centrum för keramisk design och produktion samtidigt som frågan om en lämplig användning av lokalerna löses.

Det är även fördelaktigt att en ny ägare kan ta över byggnaderna i det skick de är och medverka till en succesiv upprustning som innebär att byggnadernas yttre bevaras.

Ekonomiska konsekvenser

Uppgårelsen innebär att fastigheten överlåts till i stort sett det värde den betingade när kommunen förvärvade den och att pågående verksamheter kan försätta utvecklas i Gustavsberg. Det är av stort värde att nya former av den traditionella verksamheten utvecklas i hamnområdet efter att Gustavsbergs fabriker lagt ned tillverkningen i området.

Konsekvenser för miljön

En försiktig och succesiv upprustning innebär att starka kulturvärden tas tillvara samtidigt som en rad miljöfrågor löses.

Konsekvenser för medborgarna

För många i Gustavsberg är porslinstillverkningen en del av samhällets livsnerv. Därför är det mycket positivt att fortsatt produktion av hushållsporslin och keramik kan säkerställas.

Konsekvenser för barn

Se ovan.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Biläggs/Biläggs ej
1	Överlåtelseavtal	Biläggs

Stellan Folkesson
Kommundirektör

Frida Nilsson Ragnarsson
Sektorschef Administration

KÖPEKONTRAKT

mellan

VÄRMDÖ KOMMUN

och

AB GUSTAVSBERGS KONSTCENTER

avseende

VÄRMDÖ GUSTAVSBERG 1:489

daterat

[DATUM]

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	BAKGRUND	3
2	DEFINITIONER	3
3	ÖVERLÅTELSE	5
4	KÖPESKILLING SAMT BETALNING	5
5	TILLTRÄDESDAG	5
6	KÖPEBREV M.M.	6
7	ÅTGÄRDER PÅ TILLTRÄDESDAGEN	6
8	INTÄKTER OCH KOSTNADER	7
9	STÄMPELSKATT M.M.	7
10	MERVÄRDESSKATT	7
11	SÄLJARENS GARANTIER	8
12	GARANTIBRIST	8
13	FRISKRIVNING	10
14	FÖRSÄKRING OCH FARAN FÖR FASTIGHETEN	11
15	MILJÖ	11
16	FÖRVALTNING MELLAN AVTALS- OCH TILLTRÄDESDAGEN	11
17	KOSTNADER	11
18	ÖVRIGT	11
19	SEKRETESS	12
20	MEDDELANDEN	12
21	ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG	13
22	FULLSTÄNDIG REGLERING	13
23	BESTÄMMELSES OGILTIGHET	13
24	TVISTER	13

Bilagor

BILAGA 1.2	AVSIKTSFÖRKLARING
BILAGA 1.3	LANTMÄTERIBESLUTET
BILAGA 7.2.1	UTKAST TILL KÖPEBREV
BILAGA 11.1.3	HYRESGÄSTLISTA
BILAGA 11.1.4	FASTIGHETSREGISTERUTDRAG AVSEENDE FASTIGHETEN

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

- (1) **Värmdö kommun**, org.nr 212000-0035, 134 81 Gustavsberg, ("**Säljaren**"), och
- (2) **AB Gustavsbergs Konstcenter**, org. nr 559036-0300, med adress Hermelinvägen 73, 134 33 Gustavsberg, ("**Köparen**").

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

1 **BAKGRUND**

- 1.1 Säljaren är lagfaren ägare till fastigheten Värmdö Gustavsberg 1:489 ("**Fastigheten**"). Fastigheten var tidigare en del av Säljarens fastighet Värmdö Gustavsberg 1:468.
- 1.2 Fyra intressenter som under lång tid bedrivit verksamhet i förhyrda lokaler på Fastigheten (i det s.k. Chamottehuset) har fört diskussioner med Säljaren om att förvärva det område som idag är Fastigheten. Den 2 juli 2015 träffade dessa fyra intressenter en avsiktsförklaring med Säljaren, **Bilaga 1.2 ("Avsiktsförklaringen")**, rörande ett sådant förvärv. Efter undertecknandet av Avsiktsförklaringen har dessa intressenter bildat Köparen.
- 1.3 För att kunna realisera Avsiktsförklaringen har Säljaren ansökt om bl.a. en fastighetsreglering hos Lantmäteriet. Lantmäteriet fattade den 14 mars 2016 ett beslut innebärande bl.a. att Fastigheten bildades, se **Bilaga 1.3 ("Lantmäteribeslutet")**. Lantmäteribeslutet har vunnit laga kraft.
- 1.4 Säljaren har nu erbjudit Köparen att förvärva Fastigheten och Köparen har accepterat att förvärva Fastigheten på de villkor som anges i detta Avtal.
- 1.5 Säljarens undertecknande av Avtalet föregicks av ett justerat beslut från kommunfullmäktige i Värmdö kommun att överlåta Fastigheten till Köparen.

2 **DEFINITIONER**

I detta Avtal används följande definitioner:

"Avtal"

skall ha den betydelse som framgår av ingressen ovan och samtliga bilagor därtill,

"Avsiktsförklaring"

avser den avsiktsförklaring som framgår av Bilaga 1.2,

"Avtalsdagen"

skall betyda den dag då Avtalet undertecknats av båda Parterna,

”Bankdag”

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

”Bankkonto”

skall betyda Säljarens bankkonto i Swedbank, clearingnummer 8327-9, kontonummer 993 136 755-2,

”Fastigheten”

skall betyda fastigheten Värmdö Gustavsberg 1:489,

”Garantier”

skall betyda de garantier som anges i punkt 11,

”Handpenning”

skall ha den betydelse som framgår av punkt 4.2.1,

”Hyresgästlista”

avser de hyresgäster som är listade i Bilaga 11.1.3,

”Köparen”

skall ha den betydelse som framgår av punkt (2),

”Köpeskillning”

avser den köpeskillning för Fastigheten som anges i punkt 4,

”Lantmäteribeslutet”

avser beslutet i den lantmäteriförrättning genom vilken bl.a. Fastigheten bildades, fattat av Lantmäteriet den 14 mars 2016 i ärende med ärendenummer AB15845, Bilaga 1.3,

”Part”

skall betyda Säljaren och Köparen var för sig,

”Parterna”

skall betyda Säljaren och Köparen gemensamt,

”Preliminär Likvidavräkning”

skall ha den betydelse som anges i punkt 8.3,

”Resterande Köpeskillingen”

skall betyda sjuutton miljoner etthundra tusen (17 100 000) kronor,

”Skada”

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

”Säljaren”

skall ha den betydelse som framgår av punkt (1),

”Tillträde”

avser fullbordande av åtgärder som vidtas på Tillträdesdagen enligt punkt 7, och

”Tillträdesdagen”

skall ha den betydelse som framgår av punkt 5.

3 ÖVERLÅTELSE

3.1 Säljaren överlåter och försäljer härmed Fastigheten till Köparen.

4 KÖPESKILLING SAMT BETALNING

4.1 Köpeskillingen för Fastigheten uppgår till nitton miljoner (19 000 000) kronor (**”Köpeskillingen”**).

4.2 Köpeskillingen skall erläggas enligt följande:

4.2.1 Köparen skall senast inom tre Bankdagar från Avtalsdagen erlägga en handpenning om en miljon niohundra tusen (1 900 000) kronor (**”Handpenningen”**) till ett av Säljaren anvisat bankkonto i Swedbank, clearingnummer 8327-9, kontonummer 993 136 755-2. Om detta Avtal upphör att gälla skall Handpenningen återbetalas till Köparen. Om avtalets upphörande beror på att Köparen inte fullgjort sina förpliktelser enligt Avtalet skall dock Handpenningen till fullo tillfalla Säljaren som compensation för de kostnader som Säljaren åsamkats och det arbete som Säljaren lagt ned. Rätten att kräva skadestånd skall dock inte påverkas, men Handpenningen skall avräknas mot den av Säljaren lidna skadan.

4.2.2 Köparen skall på Tillträdesdagen till Säljaren erlägga den resterande delen av Köpeskillingen om sjutton miljoner etthundra tusen (17 100 000) kronor kontant (**”Resterande Köpeskillingen”**). genom insättning till ett av Säljaren anvisat bankkonto i Swedbank, clearingnummer 8327-9, kontonummer 993 136 755-2. Den Resterande Köpeskillingen skall vara tillgänglig för Säljaren på Tillträdesdagen.

5 TILLTRÄDESDAG

Köparen skall tillträda Fastigheten den 1 juli 2016, eller annat datum som Parterna skriftligen kommer överens om (**”Tillträdesdagen”**) allt under förutsättning att Köparen har erlagt hela Köpeskillingen.

6 KÖPEBREV M.M.

Sedan Köpeskillingen i sin helhet erlagts enligt punkt 4 skall Säljaren utfärda köpebrev och till Köparen överlämna övriga för lagfarts vinnande erforderliga handlingar.

7 ÅTGÄRDER PÅ TILLTRÄDESDAGEN

7.1 Köparen skall på Tillträdesdagen vid tillträdet:

7.1.1 betala den Resterande Köpeskillingen, justerad med beloppet enligt den Preliminära Likvidavräkningen, till Säljaren.

7.2 Säljaren skall på Tillträdesdagen vid tillträdet:

7.2.1 bekräfta mottagandet av den Resterande Köpeskillingen genom utfärdande av två köpebrev i original, utformat i enlighet med **Bilaga 7.2.1**, att undertecknas av Parterna,

7.2.2 till Köparen, på sätt Parterna särskilt överenskommer, tillhandahålla de handlingar avseende Fastigheten som Säljaren har i sin besittning och kan vara av betydelse för Köparen,

7.2.3 till Köparen överlämna handlingar motsvarande de som avses i 8 a kap. 15-17 §§ mervärdesskattelagen (1994:200) med information om investeringar gjorda i Fastigheten per Tillträdesdagen. Säljaren förbehåller sig rätten att upprätta kompletterande dokument i enlighet med vad som stadgas i 8 a kap. 15 § andra stycket mervärdesskattelagen,

7.2.4 till Köparen överlämna energideklarationer avseende Fastigheten upprättade i enlighet med lag (2006:985) om energideklaration för byggnader, samt

7.2.5 se till att leverantörer läser av Fastighetens mätare för förbrukning av el, vatten, värme m.m. i den mån det finns några sådana nyttighetsavtal som inte innehas direkt av hyresgästen.

7.3 Genomförande av åtgärderna under punkterna 7.1 och 7.2 skall anses ske simulant på så sätt att ingen av Parterna är bunden av någon åtgärd innan dess samtliga åtgärder i nämnda punkter genomförts.

7.4 Om Köparen inte fullgör sin skyldighet enligt punkt 7.1.1, av någon anledning som inte är hänförlig till Säljaren, på Tillträdesdagen har Säljaren rätt att efter eget val:

7.4.1 häva detta Avtal och kräva skadestånd från Köparen, eller

7.4.2 begära betalning och innehålla leverans av köpebrevet intill dess Köparen fullgör samtliga sina skyldigheter, varav obetald del av Köpeskillingen skall löpa med en årlig ränta till en räntesats motsvarande den av Sveriges Riksbank fastställda

referensräntan plus åtta procentenheter från och med Tillträdesdagen till den dag då full betalning sker.

8 INTÄKTER OCH KOSTNADER

- 8.1 Avkastning, hyror och andra intäkter av Fastigheten, som belöper på tiden före Tillträdesdagen, tillkommer Säljaren och för tiden därefter Köparen.
- 8.2 Skatter, allmänna avgifter, räntor och andra kostnader för arbeten, serviceavtal, abonnemang m.m. som hänför sig till Fastigheten eller innehavet av denna och som belöper sig på tiden före Tillträdesdagen skall bäras av Säljaren och för tiden därefter av Köparen.
- 8.3 En likvidavräkning skall upprättas per Tillträdesdagen (den "**Preliminära Likvidavräkningen**"). I den skall Fastighetens kostnader och intäkter fördelas mellan Köparen och Säljaren. Saldot enligt den Preliminära Likvidavräkningen skall betalas på Tillträdesdagen enligt punkt 7.1.1 ovan. Om kostnader och intäkter inte kan fördelas per Tillträdesdagen eller blir kända först efter att den Preliminära Likvidavräkningen har upprättats skall Parterna snarast, dock senast nittio (90) kalenderdagar efter Tillträdesdagen, upprätta en kompletterande avräkning, varefter berättigad Part kontant skall erhålla aktuellt saldo från motparten inom 10 dagar efter anfordran.
- 8.4 Oaktat vad som framgår ovan i denna punkt har Part rätt att senast sex (6) månader från det att fastighetsskatten för Fastigheten fastställes åberopa en sådan justering, varvid berättigad Part ska erhålla mellanskillnaden från den andra Parten. Part ska erhålla mellanskillnaden från den andra Parten inom tio (10) kalenderdagar efter sådan begäran.

9 STÄMPELSKATT M.M.

- 9.1 Köparen skall snarast möjligt ansöka om lagfart för Fastigheten.
- 9.2 Köparen skall svara för samtliga kostnader och åtgärder för stämpelskatt och expeditionsavgifter för erhållande av lagfart för Fastigheten samt för kostnader för uttagande av eventuella pantbrev i Fastigheten.
- 9.3 Säljaren ska, om Köparen begär det, medverka vid ansökan om inteckning för uttag av nya pantbrev i Fastigheten och vid upplåtelse av panträtt i Fastigheten.

10 MERVÄRDESSKATT

- 10.1 Fastigheten omfattas helt eller delvis av frivillig skattskyldighet för mervärdesskatt. Köparen ska vid Tillträdet överta skattskyldigheten enligt 9 kap. 5 § mervärdesskattelagen.

- 10.2 Om Säljaren eller annan tidigare ägare företagit sådan ny-, till- och ombyggnad som omfattas av rätt eller skyldighet till jämkning av avdrag för ingående mervärdesskatt enligt 8 a kap. mervärdesskattelagen, övertar Köparen på Tillträdesdagen dessa rättigheter och skyldigheter från Säljaren.
- 10.3 Säljaren ska på Tillträdesdagen till Köparen överlämna jämningshandlingar enligt 8 a kap 15-17 §§ mervärdesskattelagen av vilka ska framgå all sådan ingående mervärdesskatt som har betydelse för den rättighet och skyldighet att jämka avdrag som Köparen övertagit enligt denna punkt. Om Säljaren efter utfärdandet av denna handling fått förändrad ingående skatt eller avdrag för denna, ska Säljaren utfärda en kompletterande handling avseende denna ändring.
- 10.4 Säljaren ska genom justering svara för återföring av ersättning för ingående mervärdesskatt inom ramen för lag (2005:807) om ersättning för viss mervärdesskatt för kommuner, landsting, kommunalförbund och samordningsförbund. För det fall Köparen, såsom särskild skattskyldig för mervärdesskatt, kan få tillbaka moms som Säljaren har justerat från Skatteverket genom jämkning så skall denna ersättning tillföras Säljaren.

11 SÄLJARENS GARANTIER

- 11.1 Säljaren garanterar per Tillträdesdagen om inget annat anges:
- 11.1.1 att Säljaren är civilrättslig och lagfaren ägare till Fastigheten;
- 11.1.2 att på Fastigheten belöpande offentliga avgifter och anslutningsavgifter som förfallit per Tillträdesdagen till fullo erlagts;
- 11.1.3 att de hyresgäster som är listade i **Bilaga 11.1.3 ("Hyresgästlistan")** innehar hyresrätter för lokaler i Fastigheten;
- 11.1.4 att Fastigheten på Avtalsdagen inte belastas av ytterligare inteckningar, servitut, inskrivningar och nyttjanderätter än vad som framgår av detta Avtal samt **Bilaga 11.1.4 ("Utdrag från fastighetsregistret avseende Fastigheten")**, samt
- 11.1.5 att samtliga anläggningskostnader för gemensamhetsanläggningar till vilka Fastigheten hör har till fullo betalats och är till fullo utförda på Tillträdesdagen.

12 GARANTIBRIST

- 12.1 Köparen kan endast framställa anspråk i anledning av avvikelser från de uttryckliga garantier som anges i punkt 11. Den enda påföljd som kan göras gällande i anledning av samtliga garantibrott skall vara reduktion av Köpeskillingen motsvarande garantibristen krona för krona, varvid hänsyn skall tas till eventuell positiv skatteeffekt som Köparen får och kan tillgodogöra sig.

- 12.2 Krav på reduktion av Köpeskillingen skall framställas till Säljaren skriftligen tillsammans med grunden därför inom 60 dagar från den dag Köparen uppmärksammade eller borde ha uppmärksammat avvikelsen och under inga omständigheter senare än sex (6) månader från Tillträdesdagen.
- 12.3 Köparen skall inte ha rätt till ersättning för Skada annat än om det totala beloppet av all Skada överstiger tvåhundrafemtio tusen (250 000) kronor, varvid ersättning för hela Skadan skall utgå. Denna begränsning skall inte gälla för krav för Skada till följd av brott mot garantin i punkt 11.1.1 (Ägande av Fastigheten).
- 12.4 Säljaren skall endast hållas ansvarig för enskilda anspråk för Skada vilka överstiger femtio tusen (50 000) kronor. Garantiavvikelser av samma art eller som hänför sig till samma omständighet, s.k. serieskada, skall anses utgöra endast en garantiavvikelse och Skada. Tröskelbegränsningen skall inte gälla för krav för Skada till följd av brott mot garantin i punkt 11.1.1 (Ägande av Fastigheten).
- 12.5 Säljarens sammanlagda ansvar enligt detta Avtal skall inte i något fall överstiga femtio (50) procent av Köpeskillingen. Denna begränsning skall inte gälla för krav för Skada till följd av brott mot garantin i punkten 11.1.1 (Ägande av Fastigheten).
- 12.6 För det fall ersättningskrav för Skada framställs av Köparen, är Säljaren berättigad att på egen bekostnad avhjälpa den påstådda skadan eller icke-fullgörelsen inom nittio (90) Bankdagar från dagen då krav framställdes. Om avhjälpan sker är Köparen inte berättigade till någon ytterligare ersättning.
- 12.7 Köparen har inte rätt att framställa ersättningskrav på Säljaren:
- 12.7.1 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, eller
- 12.7.2 om Köparen, någon av Köparens närstående, vilket inkluderar men inte är begränsat till ägare av Köparen eller företrädare för ägare av Köparen, eller Köparens rådgivare före detta Avtals undertecknande hade vetskap om de händelser, omständigheter eller förhållanden som föranlett ett sådant krav.
- 12.8 För det fall Säljaren erlägger betalning till Köparen som ersättning för Skada och Köparen: (i) har rätt att erhålla ersättning från tredje man på grund av Skadan, eller (ii) erhåller från tredje man ett belopp motsvarande det på vilket kravet är baserat, skall Köparen omedelbart och utan begäran från Säljaren betala erhållet belopp till Säljaren eller överlåta rätten till betalning till Säljaren. Köparen är dock inte skyldig att betala/överlåta ett belopp överstigande beloppet som Säljaren erlade till Köparen som ersättning för Skadan.

- 12.9 Om Köparen blir medveten om ett krav från tredje man för vilket Säljaren kan bli ansvarig för skada, skall Köparen, för att bibehålla rätten att framställa anspråk mot Säljaren själv, ombesörja att:
- 12.9.1 Säljaren utan dröjsmål, dock senast inom trettio (30) kalenderdagar från den dag Köparen fick information om anspråket från tredje man, skriftligen informeras om kravet,
 - 12.9.2 inget medgivande om betalningsskyldighet görs gentemot tredje man och att inget förlikningsavtal eller liknande överenskommelse träffas med någon tredje man utan att Säljaren eller den Säljaren satt i sitt ställe eller överlåtit sina rättigheter till enligt Avtalet först har gett sitt skriftliga medgivande, sådant medgivande skall inte utan rimliga skäl fördröjas eller nekas,
 - 12.9.3 Säljarens skäliga intresse beaktas när åtgärder vidtas med anledning av sådant anspråk,
 - 12.9.4 Säljaren eller Säljarens rådgivare ges tillgång till Fastighetens lokaler och dokumentation i den utsträckning som är skälig, och att Säljaren eller Säljarens rådgivare ges tillåtelse att ta kopior av relevanta dokument, allt för att ge Säljaren eller Säljarens rådgivare möjlighet att undersöka grunderna för tredjemanskravet, och
 - 12.9.5 Säljaren eller Säljarens rådgivare, om Säljaren så begär, ges möjlighet att, på egen bekostnad, kontrollera förhandling, tvist eller process med tredje man och att Säljaren eller Säljarens rådgivare ges alla fullmakter och all den assistans som dessa skäligen kan begära för att handha försvaret gentemot tredje man och kontrollera tvist eller process i anledning av sådant krav, varvid Säljaren, om Säljaren väljer att handha, eller låta sina rådgivare handha, försvaret, utan beloppsbegränsning skall hålla Köparen skadeslös från kravet och därtill hänförliga kostnader.

13 FRISKRIVNING

- 13.1 Säljarens ansvar avseende Fastigheten samt andra skyldigheter enligt detta Avtal skall uteslutande regleras av detta Avtal, varmed ingen påföljd som följer av jordabalken eller annat avtal eller annan lag, förordning eller rättsprincip, inklusive (men ej begränsat till) rätten att häva detta Avtal, skall vara tillgänglig för Köparen.
- 13.2 Eftersom ägarna av Köparen under lång tid har bedrivit verksamhet i förhyrda lokaler på Fastigheten skall Köparen anses vara väl förtrogen med Fastigheten och dess skick. Köparen har därtill uppmanats att undersöka Fastigheten. Fastigheten överläts i befintligt skick och, med undantag för vad som uttryckligen garanterats i detta Avtal, friskriver Köparen Säljaren från allt ansvar för eventuella fel och brister i Fastigheten av vad slag det än må vara, såväl synliga som dolda, inklusive miljömässiga brister, faktiska fel,

rättsliga fel, rådighetsfel och fysiska fel och brister. Köpeskillingen har fastställts med beaktande härav.

14 FÖRSÄKRING OCH FARAN FÖR FASTIGHETEN

- 14.1 Fastigheten är och kommer fram till och med Tillträdesdagen att vara försäkrad genom fullvärdesförsäkring. Denna försäkring upphör på Tillträdesdagen, varmed risken för Fastigheten övergår på Köparen.
- 14.2 Säljaren står faran för att Fastigheten av våda skadas eller försämras före den ovan avtalade Tillträdesdagen. Faran ligger på Köparen från nämnda tidpunkt även om Fastigheten inte tillträtts på grund av Köparens dröjsmål.
- 14.3 Skulle Fastigheten före Tillträdesdagen drabbas av ersättningsgill skada som inte är väsentlig, skall detta avtal ändå fullföljas, varvid Köparen mot erläggande av Handpenningen och resterande del av Köpeskillingen inträder i Säljarens rättigheter och skyldigheter enligt försäkringsavtal och Säljaren tillkommande skadeersättning tillfalla Köparen, som själv svarar för återställandet.

15 MILJÖ

För eventuella krav eller anspråk från myndighet, domstol eller tredje man rörande eventuella föroreningar i mark, vatten eller byggnader svarar Köparen. Vid ett eventuellt riktat ansvar mot Köparen förbinder sig densamme att inte rikta regressanspråk i enlighet med 10 och 21 kap. miljöbalken mot Säljaren. Köpeskillingen har bestämts bl.a. med hänsyn till denna ansvarsfördelning.

16 FÖRVALTNING MELLAN AVTALS- OCH TILLTRÄDESDAGEN

Säljaren skall förvalta Fastigheten på sedvanligt sätt fram till Tillträdesdagen, såvida inte annat överenskommes skriftligt. Säljarens förvaltning av Fastigheten skall inte innefatta investeringar, planerat underhåll eller utbyte av installationer. Säljaren förbinder sig att inte säga upp eller träffa nya hyresavtal eller nyttjanderättsavtal eller fatta andra viktiga beslut rörande Fastigheten utan Köparens skriftliga godkännande.

17 KOSTNADER

Vardera Part skall stå sina egna kostnader som uppstår i samband med detta Avtal.

18 ÖVRIGT

Det av Säljaren innehavda reningsverket som ägarna av Köparen tillsammans med andra verksamheter i Fastigheten nyttjar för rening av processvatten kommer inte kunna nyttjas i framtiden. Parterna är ense om att ansvaret för omhändertagandet av processvattnet

övergår till Köparen på Tillträdesdagen. Köparen ska därför utreda hur rening av processvatten från verksamheterna på Fastigheten ska ske i framtiden och det åvilar Köparen att ordna med och stå kostnaderna för en lösning av rening av processvatten på Fastigheten.

19 SEKRETESS

- 19.1 Parterna får inte lämna uppgift om detta Avtal, de transaktioner som Avtalet reglerar och därtill hörande information eller konfidentiell information tillhörande motstående Part. Sekretessen enligt denna punkt gäller dock inte i förhållande till, (i) styrelseledamöter och anställda hos Parterna eller hos deras respektive koncernbolag som sannolikt kommer att beröras av transaktionerna som regleras i detta Avtal och som behöver ta del av den konfidentiella informationen (eller del av den) för att kunna genomföra transaktionerna, samt (ii) Parternas respektive rådgivare som anlitas för att lämna råd i anledning av detta Avtal. Sekretessen omfattar inte heller sådan uppgift som, (a) Part behöver lämna för att säkerställa sina rättigheter gentemot andra Parten i samband med en tvist, (b) Part kan vara skyldig att lämna enligt lag, föreskrift, domstolsbeslut eller avtal med börs eller annan marknadsplats vid vilken Parten (eller Partens direkta eller indirekta moderbolag) är noterad, eller liknande, eller (c) om informationen är offentliggjord utan Parts inblandning (inklusive Parts brott mot detta Avtal).
- 19.2 Det antecknas att Säljaren, i egenskap av kommun, omfattas av såväl den s.k. offentlighetsprincipen i Tryckfrihetsförordningen som offentlighets- och sekretesslagen (2009:400).

20 MEDDELANDEN

- 20.1 Alla meddelanden skall ske genom bud, rekommenderat brev eller elektroniskt meddelande till Parternas nedan angivna eller senare ändrade adresser:

Till Säljaren:

Värmdö kommun
att. kommundirektören
med adress som i ingressen
E-post:
stellan.folkesson@varmdo.se

Till Köparen:

AB Gustavsbergs
Konstcenter
med adress som i ingressen
E-post: [**]@[**]

- 20.2 Meddelandet skall anses ha kommit mottagaren tillhanda:

- 20.2.1 om avlämnat med bud: vid avlämnandet,

- 20.2.2 om avsänt med rekommenderat brev: två dagar efter avlämnande för postbefordran, eller
- 20.2.3 om avsänt som elektroniskt meddelande: vid avsändandet, om mottagandet bekräftas av mottagande Part eller om avsändande Part även sänt meddelandet per rekommenderat brev samma dag.
- 20.3 Ändring av adress skall meddelas motparten på något av de sätt som föreskrivs i punkt 20.2.

21 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

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

22 FULLSTÄNDIG REGLERING

Detta Avtal, med häri angivna bilagor, utgör parternas fullständiga reglering avseende överlåtelsen av Fastigheten. Alla skriftliga eller muntliga åtaganden och utfästelser, som föregått Avtalet, ersätts av innehållet i detta Avtal med bilagor.

23 BESTÄMMELSES OGILTIGHET

Skulle någon bestämmelse i Avtalet eller del därav befinnas ogiltig, skall detta inte innebära att Avtalet i dess helhet är ogiltigt utan skall, i den mån ogiltigheten väsentligen påverkar Parts utbyte av eller prestation enligt Avtalet, skälig jämkning i Avtalet ske.

24 TVISTER

Tvister i anledning av detta Avtal skall avgöras av allmän domstol.

[Sida med namnunderskrifter följer.]

Detta Avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav Parterna har tagit var sitt.

Gustavsberg den [**]

Gustavsberg den [**]

VÄRMDÖ KOMMUN

AB GUSTAVSBERGS KONSTCENTER

Monica Pettersson

[Namnförtydligande]

Stellan Folkesson

[Namnförtydligande]

Säljarens ovanstående namnteckningar bevittnas:

Namnförtydligande

Namnförtydligande

[Sida med borgensåtagande följer.]

Undertecknande bolag och privatperson: Nicfra AB, org. nr 556541-3530, Cajoni Dekor AB, org. nr 556626-7349, AE Modellörverkstan AB, org. nr 556490-0800 och Göran Olsén, pers. nr 350530-6419, går härmed solidariskt i borgen som för egen skuld (proprieborgen) till tryggande av Köparens förpliktelser gentemot Säljaren i enlighet med detta Avtal.

Gustavsberg den [**]

NICFRA AB

[Namnförtydligande]

Gustavsberg den [**]

AE MODELLÖRVERKSTAN AB

[Namnförtydligande]

Gustavsberg den [**]

CAJONI DEKOR AB

[Namnförtydligande]

Gustavsberg den [**]

Göran Olsén

