

KS § 167 Köp av fastigheterna Väster 1:41, 1:42 och 1:43 av Jernhusen

Diarienummer: KK22/585


Nyköpings kommun tecknade år 2020 köpeavtal för Väster 1:41, 1:42 och 1:43 samt samarbetsavtal och ett aktieöverlåtelseavtal med Jernhusen (KF 2020-09-08 § 176). Överenskommelserna är en viktig del i genomförandet av Nyköpings resecentrum och rör nuvarande stationshuset, och det nya resecentrumet.

Nu tecknade köpeavtal löper ut i juni 2022. Köpeavtalen innehåller ett antal krav, bland dessa att de saneringsåtgärder som genomförs på fastigheterna ska vara slutförda och godkända av tillsynsmyndigheten. Jernhusen har inte inom denna tid kunnat slutföra saneringen. Med anledning av det och att kommunen vill reglera hantering av eventuella kvarvarande föroreningar, har Jernhusen och kommunen gemensamt tagit fram nya köpeavtal som ersätter de tidigare avtalen. Kommunen tillträder fastigheterna när saneringen är slutförd med sikte på 2022-09-01. Tillträdet kan skjutas på om saneringsåtgärderna inte är färdigställda.

Kommunen ser Jernhusen som en god framtida ägare och förvaltare av bussterminalen. Jernhusen har i processen aktivt deltagit i arbete med projektering för att skapa en funktionell och attraktiv stationsmiljö. Som en del i tidigare överenskommelse mellan Jernhusen och kommunen finns en option för Jernhusen om förvärv av busstation och byggrätt för kontorshus. Dessa regleras i ett samarbetsavtal samt aktieöverlåtelseavtal (OST 17/3 12.7 samt 12.8). Enligt avtalet ska kommunen beställa de entreprenadarbeten som ska genomföras för stationsbyggnaden. Ett tillägg till samarbetsavtalet har tagits fram i vilken Jernhusen tillåter kommunen att låta annan myndighet upphandla aktuella arbeten. Tillägget möjliggör för kommunen att utse en annan myndighet i kommunens ställe. Avsikten är att låta Trafikverket genomföra kommande entreprenadarbeten, vilket sedan innan regleras i genomförandeavtal med Trafikverket (KK20/143).

Förslag

Ett viktigt steg för genomförande av Nyköpings resecentrum är köp av Jernhusens fastigheter. Kommunen köper dessa för att skapa ett attraktivt resecentrum för att främja kollektivt resande och främja en fortsatta utveckling av Nyköping.


Justerare
Justerare

Utdragsbestyrkande

Barnrättsprövning

Berör eller påverkar ärendet barn direkt eller indirekt så att det i enlighet med barnkonventionen funnits skäl att genomföra en prövning av barnets bästa?

Nej

Har en prövning av barnets bästa genomförts?

Nej

Yttranden och yrkanden

Malin Karlsson (SD) och Urban Granström (S) gör inlägg i ärendet.

På sammanträdet uppmärksammas en redaktionell ändring av paragrafens rubrik så att fastighetsbeteckningarna är korrekta.

Beslutsordning

Efter godkännande från kommunstyrelsen ställer ordföranden proposition på framskrivet förslag och finner att kommunstyrelsen beslutar enligt detsamma.

Kommunstyrelsens förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar

- 1) att** godkänna köpeavtal samt tillägg till samarbetsavtal med Jernhusen, enligt bilaga till tjänsteskrivelse daterad 2022-05-20,
- 2) att** avsätta 12 100 000 kr samt förrättningskostnader och stämpelavgift för år 2022 från investeringsbudget för Nyköpings resecentrum för köp av Jernhusens fastigheter Väster 14:2 samt 1:43,
- 3) att** Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden arbetar in kapitaltjänstkostnaden för Väster 1:42 och Väster 1:43 i kommande budgetar,
- 4) att** avsätta 6 300 000 kr samt förrättningskostnader och stämpelavgift för år 2022 från exploateringsbudget för köp av Jernhusens fastigheter Väster 1:41, samt
- 5) att** Tekniska divisionen, Kommunfastigheter, får i uppdrag att förvalta fastigheten Väster 1:41 samt att överskjutande kostnader/intäkter regleras mot exploateringsprojekt i samband med årsredovisning.

Kommunstyrelsen beslutar

- 1) **att** paragrafen omedelbart justeras.

Kommunfullmäktiges beslut skickas till:

Kommunledningskansliet

Samhällsbyggnad

Tekniska divisionen

Ekonomiavdelningen

Motpart



Justerare



Justerare

Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsens sammanträde

13 juni 2022 klockan 13:30-15:45, Stadshuset Sal B

Paragrafer 166-167, 171 omedelbar justering

Ledamöter

Urban Granström (S) ordf.
Martina Hallström (C), 1:e vice ordf
Anna af Sillén (M), 2:e vice ordf
Tommy Jonsson (M)
Malin Hagerström (MP)
Marita Göransson (KD)
Marco Venegas Astudillo (MP) tj ers.
Malin Karlsson (SD)
Marcus Pehrsson (S) tj ers.
Carina Wallin (S)
Jan Bonnier (M)
Ahmad Eid (M)
Carl-Åke Andersson (S)


Ersättare

Lars Lundqvist (KD)
Patrik Ivarsson (L)
Thom Zetterström (SD)
Marcus Pehrsson (S)
Nicklas Franzén (V)
Gunilla Andersson (S)
Torbjörn Olsson (C)
Thomas Hallgren Böhlmark (M)

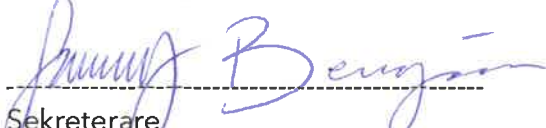
Övriga deltagare: Kommundirektör Mats Pettersson, divisionschef Tekniska divisionen Kent Nyman, projektledare Johan Dahlot 166-167, kanslichef Jenny Åtegård, samhällsbyggnadschef Maria Ljungblom, kommunikationschef Anna Nilheimer, fastighetschef Mikael Karlsson, kommunsekreterare Johanna Sterner, kommunsekreterare Fanny Pettersson Bergström, feriepraktikant Elsa Blom



Ordförande
Urban Granström



Justerare
Anna af Sillén



Sekreterare
Fanny Pettersson Bergström

Anslagsbevis

Anslag uppsatt
följande datum:

Sista dag för
överklagande:

Datum för anslags
nedtagande:

Protokollet förvaras på Kommunledningskansliet, Nyköpings kommun.

Kommunfullmäktige

Köp av fastigheterna Väster 1:41, 1:42 och 1:42 av Jernhusen

Bakgrund

Nyköpings kommun tecknade år 2020 köpeavtal för Väster 1:41, 1:42 och 1:43 samt samarbetsavtal och ett aktieöverlåtelseavtal med Jernhusen (KF 2020-09-08 § 176). Överenskommelserna är en viktig del i genomförandet av Nyköpings resecentrum och rör nuvarande stationshuset, och det nya resecentrumet.

Nu tecknade köpeavtal löper ut i juni 2022. Köpeavtalen innehåller ett antal krav, bland dessa att de saneringsåtgärder som genomförs på fastigheterna ska vara slutförda och godkända av tillsynsmyndigheten. Jernhusen har inte inom denna tid kunnat slutföra saneringen. Med anledning av det och att kommunen vill reglera hantering av eventuella kvarvarande föroreningar, har Jernhusen och kommunen gemensamt tagit fram nya köpeavtal som ersätter de tidigare avtalen. Kommunen tillträder fastigheterna när saneringen är slutförd med sikte på 2022-09-01. Tillträdet kan skjutas på om saneringsåtgärderna inte är färdigställda.

Kommunen ser Jernhusen som en god framtida ägare och förvaltare av bussterminalen. Jernhusen har i processen aktivt deltagit i arbete med projektering för att skapa en funktionell och attraktiv stationsmiljö. Som en del i tidigare överenskommelse mellan Jernhusen och kommunen finns en option för Jernhusen om förvärv av busstation och byggrätt för kontorshus. Dessa regleras i ett samarbetsavtal samt aktieöverlåtelseavtal (OST 17/3 12. 7 samt 12.8). Enligt avtalet ska kommunen beställa de entreprenadarbeten som ska genomföras för stationsbyggnaden. Ett tillägg till samarbetsavtalet har tagits fram i vilken Jernhusen tillåter kommunen att låta annan myndighet upphandla aktuella arbeten. Tillägget möjliggör för kommunen att utse en annan myndighet i kommunens ställe. Avsikten är att låta Trafikverket genomföra kommande entreprenadarbeten, vilket sedan innan regleras i genomförandeavtal med Trafikverket (KK20/143).

Prövning av barnets bästa enligt barnkonventionen

Berör eller påverkar ärendet barn direkt eller indirekt så att det i enlighet med barnkonventionen funnits skäl att genomföra en prövning av barnets bästa?

Nej

Har en prövning av barnets bästa genomförts?

Nej

Förslag

Ett viktigt steg för genomförande av Nyköpings resecentrum är köp av Jernhusens fastigheter. Kommunen köper dessa för att skapa ett attraktivt resecentrum för att främja kollektivt resande och främja en fortsatta utveckling av Nyköping.

Kommunstyrelsens förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar

- 1) **att** godkänna köpeavtal samt tillägg till samarbetsavtal med Jernhusen, enligt bilaga till tjänsteskrivelse daterad 2022-05-20,
- 2) **att** avsätta 12 100 000 kr samt förrättningskostnader och stämpelavgift för år 2022 från investeringsbudget för Nyköpings resecentrum för köp av Jernhusens fastigheter Väster 14:2 samt 1:43,
- 3) **att** Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden arbetar in kapitaltjänstkostnaden för Väster 1:42 och Väster 1:43 i kommande budgetar,
- 4) **att** avsätta 6 300 000 kr samt förrättningskostnader och stämpelavgift för år 2022 från exploateringsbudget för köp av Jernhusens fastigheter Väster 1:41, samt
- 5) **att** Tekniska divisionen, Kommunfastigheter, får i uppdrag att förvalta fastigheten Väster 1:41 samt att överskjutande kostnader/intäkter regleras mot exploateringsprojekt i samband med årsredovisning.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

- 1) **att** paragrafen omedelbart justeras.

Mats Pettersson
Kommundirektör
Slutversion av Tjänsteskrivelsen godkändes
2022-06-02

Maria Ljungblom
Samhällsbyggnadschef
Slutversion av Tjänsteskrivelsen godkändes

Kent Nyman
Divisionschef Tekniska divisionen
Slutversion av Tjänsteskrivelsen godkändes

Beslut till:

Kommunledningskansliet

Samhällsbyggnad

Tekniska divisionen

Ekonomiavdelningen

Motpart

KÖPEAVTAL

avseende Nyköping Väster 1:41

har denna dag ("Avtalsdagen") träffats mellan:

- (1) Jernhusen Stationer AB, org. nr 556616-7366 ("**Säljaren**"); och
- (2) Nyköpings kommun, org. nr 212000-2940 ("**Köparen**").

Säljaren och Köparen benämns nedan gemensamt "**Parterna**" och var för sig "**Part**". Detta avtal inklusive bilagor benämns nedan "**Avtalet**".

1. BAKGRUND

- 1.1 Köparen driver ett detaljplanearbete kring Nyköpings station, kallat "*Nyköpings resecentrum*" ("**Detaljplanen**"). Detaljplanen vann laga kraft 27 juli 2021.
- 1.2 Parallellt med Detaljplanen arbetade Trafikverket med en järnvägsplan, del av projekt Ostlänken, i Trafikverkets regi, "*Järnvägsplan för Nyköping resecentrum, bandel 506 i Nyköpings kommun*" ("**Järnvägsplanen**"). Järnvägsplanen blev fastställd den 9 mars 2021 och vann laga kraft i september 2021.
- 1.3 Säljaren är civilrättslig och lagfaren ägare till fastigheten Nyköping Väster 1:41 ("**Fastigheten**"), som ligger inom området som omfattas av Detaljplanen.
- 1.4 Jernhusen AB (publ) och Köparen ingick ett samarbetsavtal 2020-06-16, enligt vilket Parterna ska samverka för att utveckla Nyköpings resecentrum ("**Samarbetsavtalet**"), innefattandes option enligt vilken Jernhusen AB (publ) har, på överenskomna villkor, en ensidig rätt att "återköpa" mark med nyuppförd stationsbyggnad respektive mark med kontorsbyggrätt. Ett tillägg till samarbetsavtalet tecknas denna dag.
- 1.5 Köparen önskar förvärva och Säljaren önskar överlåta Fastigheten på de villkor som anges i Avtalet.
- 1.6 Avtalet ersätter tidigare köpeavtal för Fastigheten mellan Parterna daterat den 2020-06-16.

2. ÖVERLÅTELSE M.M.

- 2.1 Säljaren överlåter härmed Fastigheten, inklusive därtill hörande byggnader, anläggningar och andra tillbehör, till Köparen på de villkor som framgår av Avtalet.
- 2.2 Köparen har möjlighet att ansöka om fastighetsreglering hos lantmäteriet varigenom all mark och alla byggnader på Fastigheten genom fastighetsreglering överförs till fastigheten Nyköping Väster 1:42 eller annan kommunägd fastighet som köparen finner lämplig. Parterna förbinder sig att vidta de åtgärder som skäligen kan komma att krävas för att lantmäteriet ska kunna fatta beslut om överföring av Fastigheten till Nyköping Väster 1:42 och att, omedelbart efter det att lantmäteriet har fattat beslut om fastighetsreglering, godkänna detsamma för att det ska vinna laga kraft så snart som möjligt.
- 2.3 Om Köparen ej ansöker om fastighetsreglering eller lantmäteriet ej godkänner åtgärden ska Köparen istället ansöka om lagfart för sitt förvärv av Fastigheten.

3. TILLTRÄDE

- 3.1 Köparen ska tillträda Fastigheten fem (5) bankdagar efter att samtliga villkor i punkten 4.1 är uppfyllda ("**Tillträdesdagen**"). Äganderätten till Fastigheten övergår från Säljaren till Köparen på Tillträdesdagen.
- 3.2 Tillträde ska, om inte annat överenskommits, ske på Säljarens kontor.
- 3.3 Köparen ska på Tillträdesdagen erlægga Köpeskillingen genom insättning på Säljarens bankkonto nr 6102 837 772 478 hos Svenska Handelsbanken. Inbetalningen ska märkas "*Nyköping Väster 1:41*".
- 3.4 När Köparen på Tillträdesdagen har betalat Köpeskillingen ska Parterna upprätta tre (3) köpebrev varav respektive Part ska erhålla ett originalexemplar var och ett originalexemplar överlämnas till Köparen för översändande till lantmäteriet i samband med ansökan om fastighetsreglering/lagfart.
- 3.5 Det noteras att det inte finns några inteckningar i Fastigheten, med pantbrev att överlämna eller släppa per Tillträdesdagen.
- 3.6 Säljaren ska överlämna de handlingar till Köparen som behövs för att få lagfart. Säljaren ska senast fem (5) bankdagar efter Tillträdesdagen överlämna övriga handlingar som kan vara av betydelse för Köparen som Säljaren innehar, såsom hyreskontrakt i original, ritningar, kartor, bygglovshandlingar och VA-ritningar.
- 3.7 Säljaren ska se till att leverantörer på Tillträdesdagen läser av Fastighetens mätare för förbrukning av el, vatten, värme m.m.
- 3.8 Köparen ska per Tillträdesdagen överta de i Bilaga 3.8 angivna avtal som gäller leveranser, drift och skötsel för Fastigheten. Vägrar någon leverantör eller annan motpart att lämna samtycke till partsbyte ska Köparen informera Säljaren om det. Köparen svarar för de kostnader som uppstår under aktuellt avtals uppsägningstid.

4. TILLTRÄDESVILLKOR

- 4.1 Avtalet är för sin giltighet villkorat av:

att Fastigheterna Väster 1:42 och 1:43 (i tillämpliga fall med undantag för sådana delar av Fastigheten där genomförande av Saneringen (såsom definierat i punkt **Fel! Hittar inte referenskälla.** nedan) är beroende av att järnvägstrafik stängts av) är sanerad i sådan omfattning att slutrapport avseende inlämnad saneringsanmälan med handläggningsnummer 2020-3151 samt 2021-493 godkänts av vederbörlig tillsynsmyndighet.

- 4.2 Om villkoret i punkt 4.1 inte är uppfyllt senast två (2) år från Avtalsdagen ska Avtalet vara utan verkan och eventuella fullgjorda prestationer enligt Avtalet återgå, och Parterna ska därefter inte ha några anspråk mot varandra.

5. KÖPESKILLING

Köpeskillingen för Fastigheten uppgår till sexmiljoner tvåhundrafemtiosex tusen (6 256 000) kronor ("**Köpeskillingen**").

6. FASTIGHETENS SKICK

Köparen, som är informerad om Fastighetens tidigare användning och som har beretts tillfälle att undersöka Fastigheten och i övrigt alla förhållanden som rör Fastigheten, förklarar sig härmed godta Fastighetens skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Säljaren på grund av fel eller brister i Fastigheten, inklusive dolda fel, rättsliga fel, rådighetsfel och faktiska fel med mindre

Säljaren specifikt garanterat visst förhållande i Avtalet. Till undvikande av missförstånd innebär detta bl.a. att Köparen inte kan göra några påföljder gällande med anledning av föroreningar i mark (utöver vad som framgår av Säljarens åtagande enligt punkt 11), grundvatten, byggnader och anläggningar på Fastigheten eller dess omgivning.

7. SÄLJARENS GARANTIER

- 7.1 Säljaren lämnar följande garantier till förmån för Köparen. Köparen är införstådd med att den omständigheten att Säljaren lämnar garantier inte fritar Köparen från undersökningsplikt rörande Fastighetens skick. Garantierna avser förhållandena per Tillträdesdagen om inte annat anges.
- 7.2 Säljaren är på Avtalsdagen och Tillträdesdagen civilrättslig och lagfaren ägare till Fastigheten.
- 7.3 Fastigheten är fullvärdesförsäkrad till och med Tillträdesdagen.
- 7.4 Säljaren innehar per Avtalsdagen och Tillträdesdagen de rättigheter och erforderliga tillstånd föreligger, för den verksamhet som bedrivs av Säljaren eller av Säljaren närstående inom Fastigheten.
- 7.5 Fastigheten är per Tillträdesdagen inte föremål för panträtt eller någon annan säkerhetsrätt av vad slag det vara må.
- 7.6 Fastigheten besväras inte per Tillträdesdagen av några nyttjanderätter, servitut eller belastningar eller inskrivningar utöver vad som framgår av bifogat FDS-utdrag, Bilaga 7.6, eller i övrigt av Avtalet, med undantag för sådana rättigheter som tillskapas genom förrättning inom ramen för genomförandet av Detaljplanen och/eller för att fullfölja Samarbetsavtalet.
- 7.7 De villkor som per Avtalsdagen gäller för hyresavtal och andra nyttjanderättsavtal som belastar Fastigheten framgår klart och tydligt av ordalydelsen för respektive avtal enligt Bilaga 7.7 ("**Hyresavtalen**").
- 7.8 Fastigheten är per Tillträdesdagen, såvitt Säljaren känner till, inte förorenad i sådan utsträckning att ytterligare sanering utöver Saneringen som Säljaren genomfört eller ska genomföra enligt punkten 11 nedan kan krävas för att Fastigheten ska vara godkänd för s.k. mindre känslig markanvändning, eller för att Fastigheten ska uppfylla sådana platsspecifika riktvärden som tillsynsmyndigheten godkänner. Med "såvitt Säljaren känner till" avses i denna punkt 7.8 faktisk kännedom hos någon av Maria Hägerdal och Ellen Hjelmgren samt personer hos Säljaren och Jernhusen AB (publ) som varit involverade i Projektet (såsom definierat i Samarbetsavtalet).
- 7.9 Ingen personal äger på Avtalsdagen och Tillträdesdagen rätt till anställning hos Köparen som en konsekvens av Säljarens överlåtelse av Fastigheten till Köparen enligt Avtalet.
- 7.10 Säljaren är per Avtalsdagen inte part i någon domstolstvist, skiljetvist, administrativt eller annat förfarande rörande Fastigheten eller den verksamhet som bedrivs på Fastigheten och, såvitt Säljaren känner till, föreligger det inte någon omständighet som kan föranleda någon sådan tvist.
- 7.11 Det finns per Avtalsdagen inte några förelägganden eller förbud eller motsvarande från domstol eller annan myndighet i fråga om Fastigheten och, såvitt Säljaren känner till, föreligger inte någon omständighet som kan föranleda något sådant

föreläggande eller förbud.

- 7.12 Godkänd obligatorisk ventilationskontroll och alla andra för Fastigheten föreskrivna kontroller och besiktningar av t.ex. hissar, portar, el och tryckkärl har genomförts på ett korrekt sätt och samtliga eventuella anmärkningar som kräver åtgärdande, har åtgärdats senast på Tillträdesdagen.
- 7.13 Samtliga för Fastigheten gällande VA-anslutningskostnader, fjärrvärmeanslutningskostnader, elanslutningskostnader, gatukostnader och liknande kostnader har betalats eller reserverats för i likvidavräkningen som ska upprättas enligt punkt 14.2, med undantag för kostnader som avses i denna punkt och som uppkommer inom ramen för den exploatering som genomförs i enlighet med Detaljplanen.
- 7.14 Samtliga skatter och avgifter som belöper på Fastigheten fram till och med Tillträdesdagen har betalats i den utsträckning sådana krav förfallit till betalning innan Tillträdesdagen eller beaktats i likvidavräkningen enligt punkt 14.2.
- 7.15 Säljaren har efter bästa förmåga sammanställt och tillhandahållit Köparen det datarumsmaterial om Fastigheten som framgår av Bilaga 7.15. Datarums materialet är i allt väsentligt korrekt och Säljaren har inte medvetet inkluderat någon information som är oriktig och har inte heller medvetet undanhållit omständighet som hade varit av väsentlig betydelse för en köpare vid dennes beslut att förvärva Fastigheten.

8. BRISTANDE GARANTIUPPFYLLELSE

- 8.1 Vid brist i garantiuppfyllelse ska Säljaren ersätta Köparen för den direkta skada (inklusive eventuellt bortfall av hyresintäkter men uteslutande utebliven vinst och annan indirekt skada) som Köparen orsakats genom att nedsättning av Köpeskillingen görs med ett belopp som svarar krona för krona mot Köparens skada med beaktande av vad som i övrigt anges i punkt 8.
- 8.2 Köparen ska endast vara berättigad till nedsättning av Köpeskillingen om det sammanlagda beloppet av nedsättningen enligt Förvärvsavtalen (såsom definierat i Samarbetsavtalet), efter sådan justering som kan följa av punkten ovan, överstiger ett tröskelbelopp om en miljon (1 000 000) kronor. I sådant fall ska ersättning utgå för hela bristen och inte endast den del av bristen som överstiger tröskelbeloppet. Vid beräkning av nedsättningen ska endast enskilda brister som innebär en rätt till anspråk överstigande etthundratusen (100 000) kronor tas i beaktande. Begränsningarna i denna punkt 8.2 ska inte gälla vid brist i Säljarens garantier i punkt 7.2 (äganderätt), 7.5 (panträtt) och 7.12 (Obligatoriska besiktningar), i vilka fall Säljaren ansvarar för garantibristen från första kronan.
- 8.3 Det sammanlagda nedsättningsbeloppet ska under inga omständigheter överstiga 9 200 000 kronor (motsvarande femtio (50) procent av köpeskillingen enligt Förvärvsavtalen (såsom definierat i Samarbetsavtalet)). Begränsningarna i denna punkt 8.3 ska dock inte gälla vid brist i Säljarens garantier enligt punkt 7.2 och 7.5 i vilket fall Säljaren ansvarar för garantibristen från första kronan och upp till ett belopp motsvarande Köpeskillingen.
- 8.4 Krav som grundar sig på garantierna ska för att få göras gällande framföras skriftligen utan oskäligt dröjsmål från den tidpunkt då Köparen upptäckte bristen, dock senast tolv (12) månader från Tillträdesdagen.
- 8.5 Ingen ersättningskyldighet avseende brist ska uppkomma:

- (a) om bristen hänför sig till förhållande som redovisats för Köparen och dess rådgivare i Avtalet, eller framgår av de handlingar avseende Fastigheten som Köparen beretts tillfälle att ta del av i bilaga 7.15 eller genom information från Säljaren som företetts skriftligen eller genom e-post till Köparen, eller den besiktning av Fastigheten som Köparen genomfört före undertecknandet av Avtalet, eller som Köparen eller dennes rådgivare annars känt till på Avtalsdagen;
- (b) om kravet uppstått på grund av handling, underlåtenhet eller någon annan rättshandling som har utförts av Köparen efter Tillträdesdagen om inte sådan handling eller underlåtenhet har skett i syfte att uppfylla gällande lagkrav eller avtalsförpliktelser enligt sådana avtal som Köparen ska överta enligt Avtalet;
- (c) om och i den utsträckning kravet på grund av bristen uppstått som en följd av lagstiftning som ännu inte trätt i kraft;
- (d) om och i den utsträckning försäkringsersättning för en sådan garantiavvikelse utgår eller om Köparen erhåller ersättning från tredje man;
- (e) om och i den utsträckning som Säljaren, utan dröjsmål, efter eget val och utan kostnad eller hinder av väsentlig betydelse för Köparen, avhjälp en garantiavvikelse; och
- (f) om och i den utsträckning en skada är avdragsgill ur skattesynpunkt för Köparen (då det belopp som betalas av Säljaren ska reduceras med ett belopp motsvarande den faktiska skatteeffekt som skadan får hos Köparen under det beskattningsår då skadan materialiserats.

8.6 Köparen äger inte rätt att förlita sig på andra garantier eller utfästelser beträffande Fastigheten utöver i punkten 7 lämnade garantier. Säljaren ska sålunda inte ha något ansvar (varmed bl. a. avses felansvar enligt Köplagen (1990:931)), utöver vad som uttryckligen angivits i Avtalet och Köparens rätt att erhålla ersättning enligt Avtalet för brist enligt punkt 7 utesluter och ersätter således all annan rätt till ersättning för skada eller hävning av Avtalet (varmed bl.a. avses rätt till skadestånd eller hävning enligt Köplagen).

9. JÄRNVÄGSTRAFIK M.M.

9.1 Köparen är medveten om och godtar att järnvägstrafik bedrivs och kommer att bedrivs i omedelbar närhet av Fastigheten. Denna omständighet har beaktats vid fastställandet av Köpeskillingen.

9.2 Till följd av vad som ovan sagts accepterar Köparen till fullo och utan ytterligare ersättning från Säljaren, de störningar i form av buller, vibrationer och andra miljöstörningar som förekommer och framdeles kommer att uppstå till följd av järnvägstrafiken på järnvägsfastigheten Nyköping Väster 1:2.

9.3 Köparen är vidare medveten om att närheten till järnvägsspår m.m. kan medföra vissa restriktioner vad gäller byggande, nyttjande m.m. av Fastigheten.

10. NYTTJANDERÄTTER

Köparen övertar Säljarens rättigheter och skyldigheter gentemot berörda hyresgäster/arendatorer enligt Hyresavtalen enligt Bilaga 7.7. Köparen träder således in i Säljarens ställe som hyresvärd/markägare i Hyresavtalen varigenom Köparen per Tillträdesdagen övertar alla förpliktelser och allt ansvar som tidigare åvilat Säljaren enligt Hyresavtalen. Samtliga Hyresavtal överlämnas till Köparen i original på Tillträdesdagen.

11. SÄLJARENS ÅTAGANDEN

Saneringen

- 11.1 För det fall Köparen under utbyggnaden av Detaljplanen, påträffar förorenad mark och om berörd tillsynsmyndighet förelägger Köparen, vilket kräver ytterligare efterbehandling av förorenad mark, gäller nedanstående:
- 11.2 Köparen ska utföra och bekosta, dvs ta fullt ansvar för, efterbehandlingsåtgärder inkluderande all utredning, miljökontroll, hantering av förorenade massor, återfyllnad, myndighetskontakter, packning och övriga avhjälpandeåtgärder.
- 11.3 Säljaren ska ersätta Köparen för kostnader enligt specifikation a-e nedan för tillkommande kostnader och hantering enligt punkt 11.2 av förorenad mark vars halter överstiger Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning ("MKM"):
- a. tillkommande kostnader för projektledning, handläggning, inklusive myndighetskontakter, avgifter för tillstånd samt övriga administrativa kostnader
 - b. tillkommande kostnader för provtagning och analys
 - c. tillkommande schaktningskostnader i det fall behovet av att utföra schaktning endast uppstår på grund av massor med halter över MKM
 - d. ökad transportkostnad i det fall mottagningsanläggning medför ökad körsträcka relativt tillgänglig mottagningsanläggning för massor med halter under MKM
 - e. ökad mottagningskostnad relativt mottagningskostnad för massor med halter under MKM.
- 11.4 För att Köparen ska äga rätt till ersättning enligt 11.3 krävs att:
- a. Köparen, innan åtgärder vidtas, redovisar vilka åtgärder som avses att utföras samt erhåller godkännande från Säljaren. Säljaren ska återkomma med besked inom skälig tid,
 - b. Köparen för Säljaren omgående informerar när kostnader enligt 11.3 inträffat,
 - c. Köparen förser Säljaren med ett verifierat kostnadsunderlag enligt bilaga 11.4 samt
 - d. Köparen ska komplettera underlaget i 11.4c i det fall Säljaren så önskar.
- 11.5 Köparen ska kvartalsvis översända ett faktureringsunderlag med verifierade kostnader och, efter godkännande från Säljaren, tillställa Säljaren en faktura med fyrtiofem (45) dagars förfallotid (vilket framgår av bilaga **Fel! Hittar inte referensälla.**).
- 11.6 Under alla omständigheter ska anspråk framställas senast tio (10) år från Tillträdesdagen.
- Förvaltning mellan Avtalsdagen och Tillträdesdagen**
- 11.7 Säljaren ska, under perioden mellan Avtalsdagen och Tillträdesdagen, tillse att Fastigheten, med de undantag som framgår av Avtalet, förvaltas professionellt och på samma sätt som skett under tiden före Avtalsdagen med iakttagande av tillämpliga lagar och föreskrifter och ska inte utan Köparens godkännande (vilket inte oskäligen ska fördröjas eller förvägras) vidta några åtgärder eller fatta något beslut i frågor med väsentlig påverkan på Fastigheten innefattande t.ex. att inte överlåta eller på annat sätt disponera över Fastigheten i strid mot Avtalet, ingå, ändra eller säga upp för Fastigheten gällande nyttjanderättsavtal eller bevilja eller ansöka om inteckning eller annan belastning i Fastigheten.

12. GEMENSAMMA ÅTAGANDEN

- 12.1 Under tiden mellan Avtalsdagen och Tillträdesdagen ska Säljaren, såvitt avser Hyresavtalen, samråda med, inhämta Köparens godkännande till, och vidta de eventuella uppsägningar/förändringar som Köparen begär. Det noteras härvid att Parternas gemensamma målsättning ska vara att i möjligaste mån tillse att intäkter kan bibehållas, att nyttjanderättshavarna avstår från besittningsskydd och att Hyresavtalen vid tidigast möjliga tidpunkt ska övergå till att gälla tills vidare alternativt tre månader i taget med uppsägningstid motsvarande den kortaste uppsägningstid som gäller enligt lag i respektive fall.
- 12.2 Köparen ska hålla Säljaren skadeslös med anledning av att Säljaren har agerat enligt Köparens instruktion vad avser i punkt 12.1 angivna åtgärder, inkluderande kostnader och förlorade intäkter (t.ex. förlorade hyresintäkter, skäliga ökade förvaltnings- och underhållskostnader, skadestånd till hyresgäster/arendatorer som Säljaren är skyldig att erlægga enligt av Köparen godkänd förlikning eller lagakraftvunnen dom, rättegångskostnader och ombudskostnader). Säljaren ska utan dröjsmål informera Köparen om eventuella anspråk och/eller krav från hyresgäster/arendatorer för vilka Köparen ansvarar enligt denna punkt 12.2 ("**Tredjemanskrav**"), samt åtar sig att inte utan Köparens skriftliga medgivande ingå förlikning, acceptera ansvar eller i övrigt agera så att Köparens eller Bolagets (såsom definierat i Samarbetsavtalet) rättsliga ställning rörande Tredjemanskrav försämras. Parterna åtar sig att samråda kring utseende av eventuellt ombud samt i övrigt kring hanteringen av Tredjemanskrav. Köparen ska ha rätt att, efter skriftligt påkallande, på egen bekostnad företräda Säljaren eller Bolaget vid förhandlingar och processer rörande Tredjemanskrav. Säljaren ska tillse att Köparen i sådana fall får fullmakt och erforderlig information från Säljaren eller Bolaget för att kunna företräda Säljaren eller Bolaget samt vidare få rätt att kvittningsvis eller genom genkärsmål göra gällande Säljarens eller Bolagets eventuella motkrav mot tredje mannen. Skulle Säljaren underlåta att agera på sätt som angetts i denna punkt åger Säljaren inte rätt att göra gällande krav mot Köparen med anledning av det ifrågakvarande Tredjemanskravet.
- ## **13. MERVÄRDESSKATT**
- 13.1 Fastigheten omfattas av frivillig skattskyldighet enligt 9 kap mervärdesskattelagen (1994:200), ML. Överlåtelsen av Fastigheten innebär att den frivilliga skattskyldigheten övergår till Köparen vid dennes tillträde av Fastigheten, eftersom Säljaren är skattskyldig t.o.m. sitt frånträde av densamma.
- 13.2 Överlåtelsen av Fastigheten innebär att Säljarens förekommande jämkning med anledning av överlåtelsen övergår på Köparen i enlighet med bestämmelserna i 8a kap 12 § ML.
- 13.3 Säljaren förbinder sig att till Köparen utfärda en sådan med faktura jämförlig handling som avses i 8a kap 15 § ML. Denna handling utgör underlag för Köparen i förekommande fall avseende dennes jämkning i enlighet med vad som sägs ovan. Handlingen ska överlämnas till Köparen på Tillträdesdagen.
- 13.4 Säljaren förbehåller sig rätten till att också utfärda kompletterande handlingar enligt 8a kap 15 § ML om Säljaren i efterhand skulle finna att ytterligare mervärdesskatt skulle ha angetts i den ursprungliga handlingen som överlämnats till Köparen.
- 13.5 Köparen förbinder sig att kvittera mottagande av de handlingar som anges i de två föregående styckena.

14. INTÄKTER OCH KOSTNADER

14.1 Kostnader för (såsom fastighetsskatt, andra skatter, räntor och andra utgifter) och intäkter från Fastigheten för tiden före Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Säljaren om inte annat framgår av Avtalet. Kostnader för och intäkter från Fastigheten för tiden från och med Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Köparen om inte annat framgår av Avtalet.

14.2 Säljaren ska per Tillträdesdagen upprätta en likvidavräkning, vilken ska överlämnas till Köparen fem dagar före Tillträdesdagen. Likvidavräkningen ska innehålla en fördelning mellan Säljaren och Köparen av de kostnader och intäkter som belöper på Fastigheten. Saldot enligt likvidavräkningen ska betalas på Tillträdesdagen. Om kostnad eller intäkt som rätteligen skulle ha varit föremål för avräkning uppkommer eller blir känd först efter den slutliga avräkningen, ska Parterna upprätta en kompletterande avräkning snarast, varefter berättigad Part kontant ska erhålla aktuellt saldo från motparten.

15. SKADA OCH FÖRSÄKRINGSERSÄTTNING

15.1 Om Fastigheten före Tillträdesdagen drabbas av sådan skada som täcks av försäkring, ska köpet ändå fullföljas, varvid Köparen mot betalning av Köpeskillingen inträder i Säljarens rätt till försäkringsersättning. Säljaren ansvarar för att Fastigheten är fullvärdesförsäkrad fram till och med Tillträdesdagen.

15.2 Säljaren ska utan ersättning biträda Köparen gentemot försäkringsbolaget om sådan skada inträffar och ersätta Köparen för eventuell kostnad för självrisk.

16. SKADESTÅND OCH HÄVNING

Skulle Köparen eller Säljaren inte fullgöra sina åtaganden enligt Avtalet, har motparten rätt till skadestånd. Skulle åsidosatt åtagande vara av väsentlig betydelse för Part har denne dessutom rätt att häva köpet.

17. STÄMPELSKATT M.M.

Köparen ska svara för samtliga förrättnings-, lagfarts- och inteckningskostnader, såsom eventuell kostnad för lantmäteriförrättning, stämpelskatt och expeditionsavgifter för erhållande av lagfart för Fastigheten samt för kostnader för uttagande av eventuella pantbrev i Fastigheten.

18. ÖVERLÅTELSEFÖRBUD

Part ska ej äga rätt att utan den andre Partens skriftliga medgivande överlåta sina rättigheter eller skyldigheter enligt Avtalet.

19. KONTAKTPERSONER

Kontaktpersoner enligt Avtalet ska vara:

För Säljaren:
Jernhusen Stationer AB
Att: Emelie Engholm
E-post: emelie.engholm@jernhusen.se

För Köparen:
Nyköpings kommun
Att: Karin Wesström
E-post: karin.wesstrom@nykoping.se

VILLKOR FÖR AVTALETS IKRAFTTRÄDANDE

20.

Avtalet är villkorat av godkännande i Nyköpings kommunfullmäktige senast 2022-08-30. Om godkännande inte sker inom denna tid ska avtalet återgå i sin helhet och vardera Part bära sin egen kostnad utan ytterligare anspråk mot den andra Parten.

21. **ÖVRIGT**

Tillägg eller ändringar till Avtalet ska vara skriftliga och undertecknas av båda Parter för att gälla.

Avtalet har upprättats i två (2) originalexemplar av vilka Parterna har tagit var sitt.

Ort:

Ort:

Datum:

Datum:

Säljare:

JERNHUSEN STATIONER AB

Köpare:

NYKÖPINGS KOMMUN

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Bilagor

Bilaga 3.8	Leverantörsavtal
Bilaga 7.6	Fastighetsregisterutdrag
Bilaga 7.7	Hyses- och arrendeavtal
Bilaga 7.15	Datarumsmaterial
Bilaga 11.4	Underlag för rätt till ersättning

Drift- och serviceavtal, Nyköping Väster 1:41

Typ	Avtalspart	Kommentar
Service för motordrivna portar	Besam Sverige AB	Avtalet sägs upp eller överläts
Växter	Företagsväxter i Knivsta AB	Avtalet sägs upp eller överläts
Ronderande bevakningstjänst	Securitas	Avtalet sägs upp eller överläts
Skadedjursrelaterade tjänster	Nomor (ramavtal)	Avtalet sägs upp
Fastighetsteknisk drift	Lassila & Tikanoja FM (ramavtal)	Avtalet sägs upp
Lokalvård	Samhall (ramavtal)	Avtalet sägs upp
Parkering	Apcoa (ramavtal)	Avtalet sägs upp
Nätverk	Telia	Avtalet sägs upp eller överläts
Renhållning	Nyköpings kommun	Avtalet sägs upp eller överläts
Renhållning (väntsal)	Suez Recycling AB	Avtalet sägs upp eller överlätes
Energi	Vattenfall kundservice	Avtalet sägs upp eller överlätes
Markskötsel och snöröjning	HSB Södermanlands län	Avtalet sägs upp eller överlätes



Fastighet

Beteckning

Nyköping Väster 1:41

UUID:

909a6a4b-f84c-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen

2004-06-03

Nyckel:

040175265

Län- och kommunkod

0480

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2014-02-07

Distrikt
Nyköpings Sankt
Nicolai
Distriktskod

212007

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2022-05-17

Adress

Adress
Centralplan 1A-F, 3
611 30 NyköpingSödra Bangårdsgatan 1
611 30 Nyköping

Läge, karta

Område

1

N (SWEREF 99 TM)

6514574.6

E (SWEREF 99 TM)

615336.1

Areal

Område
Totalt
Totalareal

7 630 kvm

Därav landareal

7 630 kvm

Därav vattenareal

Lagfart

Ägare

556616-7366

Andel

1/1

Inskrivningsdag

2002-12-18

Akt

02/30969

Jernhusen Stationer AB

Box 520/Jernhusen AB/
101 30 Stockholm

Köp (även transportköp): 2002-04-08

Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Beviljad 04/28829

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Järnvägstrafik	Last	Officialservitut	0480-03/22.1
Bildningsåtgärd: Avstyckning Periodanmärkning: Fastighetstillbehör, (akt 0480-03/22). Beskrivning: Servitut upplåts enligt punkterna i-iii nedan. i. rätt att inom styckningslotten för järnvägstrafikändamål behålla, underhålla, och förnya befintliga anläggningar enligt a-g nedan. de befintliga anläggningarnas läge och omfattning skall utgöra den faktiska lokaliseringen av servitutet.ii. rätt att bibehålla erforderliga infästningar i omgivande byggnadskonstruktioner för anläggningarna enligt a-g nedan. iii. rätt att äga tillträde till mark och byggnader vari utrymme upplåtits för besiktningdrift, underhåll och andra åtgärder avseende anläggningarna enligt a-g nedan.			
Utrymme för allmänna ändamål	Last	Officialservitut	0480-03/22.2
Bildningsåtgärd: Avstyckning Beskrivning: Servitut upplåts enligt punkterna i och ii nedan. i. rätt för tågresenärer att ha tillgång till allmänna utrymmen. härmed avses publika utrymmen, för resande med tåg som trafikerar linjefastigheten, såsom väntsal med allmännaoalletter samt inre och yttre kommunikationsareor. ii. rätt för tågresenärer att ta väg över fastigheten, med syfte att säkerställa angöring till linjefastigheten och till allmänna utrymmen.			
Väg	Last	Officialservitut	0480-03/22.3
Bildningsåtgärd: Avstyckning Beskrivning: Rätt att ta väg över styckningslotten för åtkomst av ärnvägsområdet i princip i enlighet med littera y.			
Underhåll av byggnad	Förmån	Officialservitut	0480-03/22.5
Bildningsåtgärd: Avstyckning Beskrivning: Rätt för styckningslotten att för underhåll av stationshusets fasad användaett område upp till 1 meter ut från stationshusets fasad.			
Fjärrvärme	Last	Ledningsrätt	0480-88/36.1

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Hyveln, Sylen del av samt stg 240, 317, 344 mfl	1974-05-17	04-NYS-303 0480 SLM0480
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Detaljplan: Detaljplan för väster 1:42 med flera, Resecentrum	2020-03-10 Laga kraft: 2021-07-27	0480-P2021/7 SLM0480 SLM0480
	Genomf. start: 2021-07-27	
	Genomf. slut: 2031-07-26	
Övriga bestämmelser och utredningar	Datum	Akt
Järnvägsplan: Järnvägsplan för ostlänken, Delen nyköpings resecentrum, Bandel 506	2021-03-09 Laga kraft: 2021-09-09	0480-P2021/12 TRAFIKV

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

702377-8

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde
2019	4.031.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
556616-7366 Jernhusen Stationer AB Box 520/Jernhusen AB/ 101 30 Stockholm	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, kiosk (323)

724983-8

Utgör taxeringsenhet och omfattar byggnad på ofri grund.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde
2019	332.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
556061-5790 Reitan Convenience Sweden AB Box 30185 104 25 Stockholm	1/1	Aktiebolag	Ägare till byggnad å

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, tomtmark (310)

724984-8

Utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde
2019	88.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
556616-7366 Jernhusen Stationer AB Box 520/Jernhusen AB/ 101 30 Stockholm	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

2004-06-03

Akt

0480-03/22

Ursprung

Nyköping Väster 1:2

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Norrtälje

Telefon: 0771-63 63 63

BEFINTLIGA HYRES- OCH ARRENDEAVTAL

Hyresobjekt	Hyresgäst	Avtal	Användning	Area
39847-002	Reitan Convenience Sweden AB	39847-002-01	Arrende	0
39847-004	Sodexo AB	39847-004-03	P-plats	0
39847-005	Europeisk Biluthyrning Aktiebolag	39847-005-02	P-plats	0
39847-008	Rental Service i Västerås AB	39847-008-01	P-plats	0
39847-009	First Rent A Car AB	39847-009-01	P-plats	0
39847-011	First Rent A Car AB	39847-011-01	P-plats	0
41204-004	Svenska Reseterminaler AB	41204-004-03	Stationsverksamhet	100
41204-011	NL Café och Konsult AB	41204-011-04	Restaurang, cafe	60
41204-012	Trafikverket	41204-012-01	Plattform	0
41210-003	Trafikverket	41210-003-02	Teknikutrymme	30

Kommentar

Uppsagt för avflyttning 2022-11-30

Uppsagd för villkorsändring

Index Nyköping Centralstation AOS

1. 3039
 - 1.1. Fastighetsekonomi
 - 1.1.1. Hyres- och arrendeavtal
 - 1.1.1.1. Nyköping Q3 2017, avisering
 - 1.1.1.2. 39847-003-02 Original
 - 1.1.1.3. 39847-005-01 Original
 - 1.1.1.4. 39847-006-03 Bilplatsavtal 3039 Nyköping 20150101
 - 1.1.1.5. 39847-007-01 Original
 - 1.1.1.6. 39847-008-01 Bilplatsavtal 3039 Nyköping 20150101
 - 1.1.1.7. 39847-009-03 Bilplatsavtal 3039 Nyköping 20150101
 - 1.1.1.8. 39847-010-01 Bilplatsavtal
 - 1.1.1.9. 41201-001-04 Hyreshöjning 3039 Nyköping 20151001
 - 1.1.1.10. 41204-001-04 Original
 - 1.1.1.11. 41204-004-03 Hyreskontrakt 3039 Nyköping 20150101
 - 1.1.1.12. 41204-006-05 Hyreskontrakt 3039 Nyköping 20170101
 - 1.1.1.13. 41204-011-03 Hyreskontrakt Suchada Karlsson Khumkham med enskild firma
 - 1.1.1.14. 41204-015-01 Original
 - 1.1.1.15. 41204-015-01 Tillägg Villkorsändring hyrestid 3039 Nyköping 20150901
 - 1.1.1.16. 41210-001-03 Hyreskontrakt 3039 Nyköping 20150701
 - 1.1.1.17. 41210-003-02 Hyreskontrakt 3039 Nyköping 20141001
 - 1.1.1.18. 39847-001-01 Original_1
 - 1.1.1.19. 41210-002-01 Original
 - 1.1.1.20. Samtliga intäktsbringande ytor 3039
 - 1.1.2. Taxering och fastighetsdeklaration
 - 1.1.2.1. Fastighetstaxeringsbeslut FFT 2016 - 3039 - Nyköping Väster 1_41_702377
 - 1.1.2.2. Fastighetstaxeringsbeslut FFT 2016 - 3039 - Nyköping Väster 1_41_724984
 - 1.1.2.3. Fastighetstaxeringsdeklaration FFT 2016 - 3039 - Nyköping Väster 1_41_702377-8
 - 1.1.2.4. Fastighetstaxeringsdeklaration FFT 2016 - 3039 - Nyköping Väster 1_41_724984 - Inl
 - 1.1.2.5. Fastighetstaxeringsdeklaration FFT 2016 - 3039 - Nyköping Väster 1_41 - Inl
 - 1.1.3. Resultaträkning 3039 – AO 2017-10-03 165356
 - 1.2. Fastighetsinformation
 - 1.2.1. Servitut och rättigheter
 - 1.2.1.1. FDS Nyköping_Vaster_1_41 2016-06-01
 - 1.2.1.2. Förrättningshandling 3039 Nyköping Avstyckning 2004 Akt 0480-03_22
 - 1.2.1.3. Förrättningshandling 3039 Nyköping Fastbest, avst, anför mm 2004 Akt 0480-00_19
 - 1.2.1.4. Förrättningshandling 3039 Nyköping Ledningsförrättning 1988 Akt 0480-88_36
 - 1.2.2. Detaljplaner och bygglov
 - 1.2.2.1. Plankarta_Nyköpings_resecentrum_samråd_2017
 - 1.2.2.2. Planbeskrivning_Nyköpings_resecentrum_samråd_2017
 - 1.3. Fastighetsteknik
 - 1.3.1. Energideklaration
 - 1.3.1.1. 3039-41210 Energidekl 2009 Nyköping Personalhus
 - 1.3.1.2. Energislag 3039 170502
 - 1.3.1.3. 3039-41204 Energidekl 2009 Nyköping Stationshus
 - 1.3.1.4. 3039 Nyköping statistik
 - 1.3.2. Ritningar
 - 1.3.2.1. Stationshus, tillbyggnad med llogsmagasin
 - 1.3.2.2. Stationshus, ombyggnad fasader
 - 1.3.2.3. Stationshus, ombyggnad, markarbeten
 - 1.3.2.4. Stationshus, ombyggnader fasader
 - 1.3.2.5. Stationshus, ombyggnader skyltar, markarbeten
 - 1.3.2.6. Stationshus, perrongtak
 - 1.3.2.7. Personalhus, bottenvåning
 - 1.3.2.8. Personalhus, elinstallation i tåg osv
 - 1.3.2.9. Personalhus, hus 27
 - 1.3.2.10. Personalhus, skyddsrum
 - 1.3.2.11. Personalhus, takkonstruktion

- 1.3.2.12. Plan 1 BV
- 1.3.2.13. Statens Järnvägar, Nyköping, Hus 2, Sanitets- och värmetekniskanläggning samt demontering, Alternativ 2
- 1.3.2.14. Statens Järnvägar, Nyköping, Hus 2, Sanitets- och värmetekniskanläggning samt demontering
- 1.3.2.15. Stationshus, bottenvåning
- 1.3.2.16. Stationshus, längdsektion
- 1.3.3. Leverans- och serviceavtal
 - 1.3.3.1. Drift- och serviceavtal Nyköping 3039
 - 1.3.3.2. Avrop 3039 Nyköping
 - 1.3.3.3. Securitas bevakningsavtal Nyköping
 - 1.3.3.4. Företagsväxter i Knvsta Nyköping
 - 1.3.3.5. Avtal Besam CQ 000065154 0 Nyköping
 - 1.3.3.6. Avtal Besam CQ 000065150 0 Nyköping C
- 1.4. Myndighetskrav och Miljö
 - 1.4.1. OVK 3039 Personalhus 2016
 - 1.4.2. OVK F3039_41210 Personalhus Nyköping 2016
 - 1.4.3. OVK F3039_41204 Stationshus Nyköping 2016
 - 1.4.4. OVK EB F3039_41204 Stationshus Nyköping 2016
 - 1.4.5. Intyg F3039 Nyköping 2016
 - 1.4.6. ENprotokoll F3039 Nyköping 2016
 - 1.4.7. PM Inventering 3039 Nyköping
 - 1.4.8. Rapport miljöteknisk markundersökning inkl. bilagor ÅF 2014
 - 1.4.9. Nyköping C – Indikator 16_inkl. bilagor
 - 1.4.10. Nyköping C – Indikator 9_inkl. bilagor
- 1.5. Moms
 - 1.5.1. 3039 Nyköping Internt Momsbeslut 141027
 - 1.5.2. 3039 Nyköping momsbeslut 20081125
 - 1.5.3. Bok1
 - 1.5.4. Jämkningshandling fastighetsförsäljning – Fast 3039 Nyköping väster 1 41
- 1.6. Övrigt
- 2. 3304
 - 2.1. Fastighetsteknik
 - 2.1.1. Ritningar
 - 2.1.1.1. BV-modell
 - 2.1.1.2. Elinstallationer serveringslokaler
 - 2.1.1.3. Fraktgodsmagasinplan 1, bottenvåning
 - 2.1.1.4. Hus 1, m plan av lgh 1 och 2
 - 2.1.1.5. Hus 2 A, Förändring av godsexpeditionsbyggnad
 - 2.1.1.6. Källarvåning
 - 2.1.1.7. Lokomotorstall, plan 1, bottenvåning
 - 2.1.1.8. Markplan
 - 2.1.1.9. Nyköping, Hus 2, Förslag till ändring av PS-lokaler, Elinstallation
 - 2.1.1.10. Nyköping, Lokomotorstall, Objekt nr 41208, Plan Bottenvåning
 - 2.1.1.11. Ombyggnader av biljetexp, hus 1
 - 2.1.1.12. Områdesnat för data och tele
 - 2.1.2. Leverans- och serviceavtal
 - 2.1.2.1. Bilaga Drift- och serviceavtal Nyköping 1 42 (3304)
 - 2.1.3. Energideklaration
 - 2.1.3.1. 3304
 - 2.2. Fastighetsinformation
 - 2.2.1. Servitut och Rättigheter
 - 2.2.1.1. FDS Nyköping_Vaster_1_42
 - 2.2.1.2. Förrättningshandling 3304 Nyköping Avstyckning 2004 Akt 0480-03_22
 - 2.2.2. Detaljplaner och Bygglov
 - 2.2.2.1. Planbeskrivning_Nyköpings_resecentrum_Samråd_2017
 - 2.2.2.2. Plankarta_Nyköpings_resecentrum_samråd_2017

- 2.3. Fastighetsekonomi
 - 2.3.1. Taxering och fastighetsdeklaration
 - 2.3.1.1. AFT 2013-3304 VÄSTER 1_42
 - 2.3.1.2. Fastighetstaxeringsbeslut AFT 2013-3304- Nyköping Väster 1_42
 - 2.3.1.3. Resultaträkning 3304-AO 2017-10-23 165737
 - 2.3.2. Hyres- och arrendeavtal
 - 2.3.2.1. 41205-003-01 Original
 - 2.3.2.2. 41205-005-02 Original
 - 2.3.2.3. 41205-006-04 Original
 - 2.3.2.4. 41208-001-02 Original
 - 2.3.2.5. 41208-002-02 Hyreskontrakt 3304 Nyköping 20140401
 - 2.3.2.6. 39862-001-01 Arrende 3304 Nyköping 20150701
 - 2.3.2.7. Bok1 – Intäktsbringande ytor
 - 2.3.3. Resultaträkning Väster 1_42- AO 2018-01-09
 - 2.4. Myndighetskrav och miljö
 - 2.4.1. Rapport miljöteknisk markundersökning inkl. bilagor ÅF 2014
 - 2.4.2. Sammanfattning Väster 1-42_inkl bilaga 3304
 - 2.4.3. F3304 Nyköping ENprotokoll 2016
 - 2.4.4. Intyg F3304 Nyköping 2016
 - 2.5. Moms
 - 2.5.1. Jämkningshandling fastighetsförsäljning – Fast 3304 Nyköping väster 1 42
 - 2.5.2. Bok2
 - 2.5.3. 3304 Nyköping momsbeslut 20070720
 - 2.5.4. 3304 Nyköping Internt Momsbeslut 150507
 - 2.6. Övrigt
3. 3260
- 3.1. Fastighetsteknik
 - 3.1.1. Ritningar
 - 3.1.2. Leverans- och serviceavtal
 - 3.1.3. Energideklaration
 - 3.2. Fastighetsinformation
 - 3.2.1. Servitut och rättigheter
 - 3.2.1.1. Förrättningshandling 3260 Nyköping Avstyckning 2004 akt_0480-03_90
 - 3.2.1.2. FDS Nyköping_Vaster_1_43
 - 3.2.2. Detaljplaner och bygglov
 - 3.2.2.1. Planbeskrivning_Nyköpings_resecentrum_Samråd_2017
 - 3.3. Fastighetsekonomi
 - 3.3.1. Hyres- och arrendeavtal
 - 3.3.1.1. 39846-001-01 Original
 - 3.3.2. Taxering och fastighetsdeklaration
 - 3.3.2.1. Fastighetstaxeringsdeklaration FFT 2016 – 3260- Nyköping Väster 1_43 – Inl
 - 3.3.2.2. Fastighets taxeringsbeslut FFT 2016-3260- Nyköping Väster 1_43
 - 3.3.3. Resultaträkning Väster 1_43 – AO 2018-01-09
 - 3.4. Myndighetskrav och miljö
 - 3.4.1. Besiktningar och myndighetskrav
 - 3.4.1.1. 3260_Karta Åtgärdsbehov Sweco 2011
 - 3.4.1.2. Rapport miljöteknisk markundersökning inkl. bilagor ÅF 2014
 - 3.5. Moms
 - 3.5.1. Jämkningshandling fastighetsförsäljning – fast 3260 Nyköping väster 1 43
 - 3.6. Övrigt

4. Övriga dokument i datarummet
 - 4.1. Parkering Nyköping 180112
 - 4.2. Försäkringsbrev Jernhusen 2017
 - 4.3. Fastighetslista Jernhusen
5. Q&A
 - 5.1. QA 20180126

Bilaga 11.4 Underlag för rätt till ersättning

I denna bilaga beskrivs ansvar för utförande av eventuella avhjälpandeåtgärder och erforderlig redovisning för att ersättning ska kunna utges från Säljaren, i de fall föroreningar påträffas inom Fastigheten på grund av utbyggnaden av Detaljplanen eller om Köparen föreläggs av berörd tillsynsmyndighet att åtgärda, enligt 11.2 i Avtalet.

För att Köparen ska äga rätt till ersättning enligt 11.3 krävs att nedan efterföljs.

Med åtgärd avses här alla aktiviteter i syfte att avhjälpa föroreningsskada, inkluderande utredning, undersökning och provtagning, miljökontroll, hantering av förorenade massor, återfyllnad, myndighetskontakter, packning och eventuella övriga avhjälpandeåtgärder.

Säljaren ska ges insyn i utförande av godkända avhjälpandeåtgärder. Säljaren ska ges möjlighet att följa projektet genom tillgång till och granskning av handlingar så som upprättas, myndighetskontakter samt rätt att delta i möten i ärendet.

Samtliga åtgärder ska utföras med god kvalitet och företag med erfarenhet från liknande åtgärder samt följa branschpraxis och tillämpliga vägledningar.

Inför och vid utförande av åtgärder

Innan åtgärder vidtas ska Köparen samråda med och få godkännande av Säljaren av vilka åtgärder som är nödvändiga och omfattas av Avtalet. Inför utförande av överenskomna åtgärder ska Köparens planering av genomförande med tillhörande organisation, tidplan och budget redovisas för Säljaren.

Köparen ansvarar för kontakten med tillsynsmyndigheten samt att upprätta Anmälan enligt 28 § förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Köparen ansvarar för att minimera mängden jord som avlägsnas från platsen i syfte att minimera kostnader och miljöbelastning som uppstår. Detta kan t ex göras genom att grovfraktioner sorteras ut och återanvänds att massor omfördelas inom Fastigheten.

Om ytterligare massor påträffas som verkar förorenade på grund av lukt, färg eller dylikt ska Säljaren omgående kontaktas. Eventuellt förorenade massor ska förvaras separat från övriga massor i avvaktan på att provtagning och analys.

Efter utförda åtgärder

Köparen bekostar all hantering av massor med halter upp till och med Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM).

Ersättning ges av Säljaren för merkostnader¹ som uppkommit på grund av massor med halter > MKM efter att åtgärder och redovisning inkommit till Säljaren.

Redovisning till Säljaren ska innehålla följande:

- Rapporter/redovisning av samtliga utförda undersökningar, provtagningar och utredningar.
- Slutrapport över utförda åtgärder med redovisning av utförda åtgärder och resultat av utförd miljökontroll. Till slutrapport ska fogas mottagningskvitton och transportdokument för bortforslade massor. Köparen ansvarar för slutredovisning av utförda åtgärder till tillsynsmyndigheten enligt den saneringsanmälan som Köparen upprättat.
- Schaktade mängder jord (ton) som överskrider MKM. Andel (ton) som schaktats på grund av föroreningen samt andel som skulle ha schaktats oavsett föroreningsgrad (överskottsmassor) men där föroreningen orsakat merkostnad.
- Mängd jord (ton) som överskrider MKM som omhändertagits på mottagningsanläggning samt kostnad för denna, fördelat per klass och med specificerad mängd.
- Mängd jord (ton) som uppkommit då schaktbehov uppstår på grund av massor med halter över MKM. Ersättning utgår endast i det fall schaktning blir mer omfattande p g a föroreningar med halter över MKM. Detta innebär att ingen ersättning utgår för schakt som krävs oavsett föroreningsgrad, för exempelvis grundläggning
- Samtliga transporter med specificering av mängd massor med halter över MKM.
- Mängd och ursprung för ev återfyllnadsmassor som anskaffats till följd av underskott kopplat till sanering av massor över MKM.
- Redovisning av transportavstånd till mottagningsanläggning för mottagande av massor över MKM
- Redovisande av transportavstånd till mottagningsanläggning för massor under MKM.
- Tillkommande kostnader för provtagning och analys.
- Kommunikation med tillsynsmyndighet i form av beslut på godkänd slutrapport

Samtliga kostnader ska verifieras i fakturor som tydligt kopplar till ovan listade aktiviteter och mängder i aktuellt projekt, enligt punkt i 11.5 avtalet.

¹ Med merkostnad avses skillnaden i pris för massor under MKM jämfört med över MKM. Förmodad kostnad för hanteringen av överskottsmassor under MKM ska alltså dras bort från totalkostnaden för hantering av massorna med halter över MKM. Det gäller både för transportkostnaden och kostnaden för omhändertagande på mottagningsanläggning. Ex: Totalkostnad massor över MKM – Kostnad massor under MKM = merkostnad

KÖPEAVTAL

avseende Nyköping Väster 1:42

har denna dag ("Avtalsdagen") träffats mellan:

- (1) Jernhusen Stationer AB, org. nr 556616-7366 ("**Säljaren**"); och
- (2) Nyköpings kommun, org. nr 212000-2940 ("**Köparen**").

Säljaren och Köparen benämns nedan gemensamt "**Parterna**" och var för sig "**Part**". Detta avtal inklusive bilagor benämns nedan "**Avtalet**".

1. BAKGRUND

- 1.1 Köparen driver ett detaljplanearbete kring Nyköpings station, kallat "*Nyköpings resecentrum*" ("**Detaljplanen**"). Detaljplanen vann laga kraft 27 juli 2021.
- 1.2 Parallellt med Detaljplanen arbetade Trafikverket med en järnvägsplan, del av projekt Ostlänken, i Trafikverkets regi, "*Järnvägsplan för Nyköping resecentrum, bandel 506 i Nyköpings kommun*" ("**Järnvägsplanen**"). Järnvägsplanen blev fastställd den 9 mars 2021 och vann laga kraft i september 2021.
- 1.3 Säljaren är civilrättslig och lagfaren ägare till fastigheten Nyköping Väster 1:42 ("**Fastigheten**"), som ligger inom området som omfattas av Detaljplanen.
- 1.4 Jernhusen AB (publ) och Köparen ingick den 16 juni 2020 ett samarbetsavtal enligt vilket Parterna ska samverka för att utveckla Nyköpings resecentrum ("**Samarbetsavtalet**"), innefattandes option enligt vilken Jernhusen AB (publ) har, på överenskomna villkor, en ensidig rätt att "återköpa" mark med nyuppförd stationsbyggnad respektive mark med kontorsbyggrätt. Ett tilläggsavtal till Samarbetsavtalet tecknas denna dag.
- 1.5 Köparen önskar förvärva och Säljaren önskar överlåta Fastigheten på de villkor som anges i Avtalet.
- 1.6 Avtalet ersätter tidigare köpeavtal för Fastigheten mellan Parterna daterat den 2020-06-16.

2. ÖVERLÅTELSE M.M.

Säljaren överlåter härmed Fastigheten, inklusive därtill hörande byggnader, anläggningar och andra tillbehör, till Köparen på de villkor som framgår av Avtalet.

3. TILLTRÄDE

- 3.1 Köparen ska tillträda Fastigheten fem (5) bankdagar efter att samtliga villkor i punkten 4.1 är uppfyllda ("**Tillträdesdagen**"). Äganderätten till Fastigheten övergår från Säljaren till Köparen på Tillträdesdagen.
- 3.2 Tillträde ska, om inte annat överenskommits, ske på Säljarens kontor.
- 3.3 Köparen ska på Tillträdesdagen erlagga Köpeskillingen genom insättning på Säljarens bankkonto nr 6102 837 772 478 hos Svenska Handelsbanken. Inbetalningen ska märkas "*Nyköping Väster 1:42*".
- 3.4 När Köparen på Tillträdesdagen har betalat Köpeskillingen ska Parterna upprätta tre (3) köpebrev varav respektive Part ska erhålla ett original exemplar var och ett original exemplar överlämnas till Köparen för översändande till lantmäteriet i

samband med ansökan om lagfart.

- 3.5 Det noteras att det inte finns några in-teckningar i Fastigheten, med pantbrev att överlämna eller släppa per Tillträdesdagen.
- 3.6 Säljaren ska överlämna de handlingar till Köparen som behövs för att få lagfart. Säljaren ska senast fem (5) bankdagar efter Tillträdesdagen överlämna övriga handlingar som kan vara av betydelse för Köparen som Säljaren innehar, såsom hyreskontrakt i original, ritningar, kartor, bygglovshandlingar och VA-ritningar.
- 3.7 Säljaren ska se till att leverantörer på Tillträdesdagen läser av Fastighetens mätare för förbrukning av el, vatten, värme m.m.
- 3.8 Köparen ska per Tillträdesdagen överta de i Bilaga 3.8 angivna avtal som gäller leveranser, drift och skötsel för Fastigheten. Vägrar någon leverantör eller annan motpart att lämna samtycke till partsbyte ska Köparen informera Säljaren om det. Köparen svarar för de kostnader som uppstår under aktuellt avtals uppsägningstid.

4. TILLTRÄDESVILLKOR

- 4.1 Avtalet är för sin giltighet villkorat av:

att Fastigheten (i tillämpliga fall med undantag för sådana delar av Fastigheten där genomförande av Saneringen (såsom definierat i punkt 11.1 nedan) är beroende av att järnvägstrafik stängts av) är sanerad i sådan omfattning att slutrapport avseende inlämnad saneringsanmälan med handläggningsnummer 2020-3151 samt 2021-493 godkänts av vederbörlig tillsynsmyndighet.

- 4.2 Om villkoret i punkt 4.1 inte är uppfyllt senast två (2) år från Avtalsdagen ska Avtalet vara utan verkan och eventuella fullgjorda prestationer enligt Avtalet återgå, och Parterna ska därefter inte ha några anspråk mot varandra.

5. KÖPESKILLING

Köpeskillingen för Fastigheten uppgår till åttamiljoner åttahundratrettioåtta tusen (8 832 000) kronor ("Köpeskillingen").

6. FASTIGHETENS SKICK

Köparen, som är informerad om Fastighetens tidigare användning och som har beretts tillfälle att undersöka Fastigheten och i övrigt alla förhållanden som rör Fastigheten, förklarar sig härmed godta Fastighetens skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Säljaren på grund av fel eller brister i Fastigheten, inklusive dolda fel, rättsliga fel, rådighetsfel och faktiska fel med mindre Säljaren specifikt garanterat visst förhållande i Avtalet. Till undvikande av missförstånd innebär detta bl.a. att Köparen inte kan göra några påföljder gällande med anledning av föroreningar i mark (utöver vad som framgår av Säljarens åtagande enligt punkt 11), grundvatten, byggnader och anläggningar på Fastigheten eller dess omgivning.

7. SÄLJARENS GARANTIER

- 7.1 Säljaren lämnar följande garantier till förmån för Köparen. Köparen är införstådd med att den omständigheten att Säljaren lämnar garantier inte fritar Köparen från undersökningsplikt rörande Fastighetens skick. Garantierna avser förhållandena per Tillträdesdagen om inte annat anges.

- 7.2 Säljaren är på Avtalsdagen och Tillträdesdagen civilrättslig och lagfaren ägare till Fastigheten.

- 7.3 Fastigheten är fullvärdesförsäkrad till och med Tillträdesdagen.
- 7.4 Säljaren innehar per Avtalsdagen och Tillträdesdagen de rättigheter och erforderliga tillstånd föreligger, för den verksamhet som bedrivs av Säljaren eller av Säljaren närstående inom Fastigheten.
- 7.5 Fastigheten är per Tillträdesdagen inte föremål för panträtt eller någon annan säkerhetsrätt av vad slag det vara må.
- 7.6 Fastigheten besväras inte per Tillträdesdagen av några nyttjanderätter, servitut eller belastningar eller inskrivningar utöver vad som framgår av bifogat FDS-utdrag, Bilaga 7.6, eller i övrigt av Avtalet, med undantag för sådana rättigheter som tillskapas genom förrättning inom ramen för genomförandet av Detaljplanen och/eller för att fullfölja Samarbetsavtalet.
- 7.7 De villkor som per Avtalsdagen gäller för hyresavtal och andra nyttjanderättsavtal som belastar Fastigheten framgår klart och tydligt av ordalydelsen för respektive avtal enligt Bilaga 7.7 ("**Hyresavtalen**").
- 7.8 Fastigheten är per Tillträdesdagen, såvitt Säljaren känner till, inte förorenad i sådan utsträckning att ytterligare sanering utöver Saneringen som Säljaren genomfört eller ska genomföra enligt punkten 11 nedan kan krävas för att Fastigheten ska vara godkänd för s.k. mindre känslig markanvändning, eller för att Fastigheten ska uppfylla sådana platsspecifika riktvärden som tillsynsmyndigheten godkänner. Med "såvitt Säljaren känner till" avses i denna punkt 7.8 faktisk kännedom hos någon av Maria Hägerdal och Ellen Hjelmgren samt personer hos Säljaren och Jernhusen AB (publ) som varit involverade i Projektet (såsom definierat i Samarbetsavtalet).
- 7.9 Ingen personal äger på Avtalsdagen och Tillträdesdagen rätt till anställning hos Köparen som en konsekvens av Säljarens överlåtelse av Fastigheten till Köparen enligt Avtalet.
- 7.10 Säljaren är per Avtalsdagen inte part i någon domstolstvist, skiljetvist, administrativt eller annat förfarande rörande Fastigheten eller den verksamhet som bedrivs på Fastigheten och, såvitt Säljaren känner till, föreligger det inte någon omständighet som kan föranleda någon sådan tvist.
- 7.11 Det finns per Avtalsdagen inte några förelägganden eller förbud eller motsvarande från domstol eller annan myndighet i fråga om Fastigheten, förutom de förelägganden som lämnats av berörd tillsynsmyndighet efter det att Säljaren lämnat in saneringsanmälan med handläggningsnummer 2020-3151 samt 2021-493 om Fastigheten och, såvitt Säljaren känner till, föreligger inte någon omständighet som kan föranleda något sådant föreläggande eller förbud.
- 7.12 Samtliga för Fastigheten gällande VA-anslutningskostnader, fjärrvärmeanslutningskostnader, elanslutningskostnader, gatukostnader och liknande kostnader har betalats eller reserverats för i likvidavräkningen som ska upprättas enligt punkt 14.2, med undantag för kostnader som avses i denna punkt och som uppkommer inom ramen för den exploatering som genomförs i enlighet med Detaljplanen.
- 7.13 Samtliga skatter och avgifter som belöper på Fastigheten fram till och med Tillträdesdagen har betalats i den utsträckning sådana krav förfallit till betalning innan Tillträdesdagen eller beaktats i likvidavräkningen enligt punkt 14.2.

7.14 Säljaren har efter bästa förmåga sammanställt och tillhandahållit Köparen det datarumsmaterial om Fastigheten som framgår av Bilaga 7.14. Datarums materialet är i allt väsentligt korrekt och Säljaren har inte medvetet inkluderat någon information som är oriktig och har inte heller medvetet undanhållit omständighet som hade varit av väsentlig betydelse för en köpare vid dennes beslut att förvärva Fastigheten.

8. BRISTANDE GARANTIUPPFYLLELSE

8.1 Vid brist i garantiuppfyllelse ska Säljaren ersätta Köparen för den direkta skada (inklusive eventuellt bortfall av hyresintäkter men uteslutande utebliven vinst och annan indirekt skada) som Köparen orsakats genom att nedsättning av Köpeskillingen görs med ett belopp som svarar krona för krona mot Köparens skada med beaktande av vad som i övrigt anges i punkt 8.

8.2 Köparen ska endast vara berättigad till nedsättning av Köpeskillingen om det sammanlagda beloppet av nedsättningen enligt Förvärsavtalen (såsom definierat i Samarbetsavtalet), efter sådan justering som kan följa av punkten ovan, överstiger ett tröskelbelopp om en miljon (1 000 000) kronor. I sådant fall ska ersättning utgå för hela bristen och inte endast den del av bristen som överstiger tröskelbeloppet. Vid beräkning av nedsättningen ska endast enskilda brister som innebär en rätt till anspråk överstigande etthundratusen (100 000) kronor tas i beaktande. Begränsningarna i denna punkt 8.2 ska inte gälla vid brist i Säljarens garantier i punkt 7.2 (äganderätt) och 7.5 (panträtt), i vilka fall Säljaren ansvarar för garantibristen från första kronan.

8.3 Det sammanlagda nedsättningsbeloppet ska under inga omständigheter överstiga 9 200 000 kronor (motsvarande femtio (50) procent av köpeskillingen enligt Förvärsavtalen (såsom definierat i Samarbetsavtalet)). Begränsningarna i denna punkt 8.3 ska dock inte gälla vid brist i Säljarens garantier enligt punkt 7.2 och 7.5 i vilket fall Säljaren ansvarar för garantibristen från första kronan och upp till ett belopp motsvarande Köpeskillingen.

8.4 Krav som grundar sig på garantierna ska för att få göras gällande framföras skriftligen utan oskäligt dröjsmål från den tidpunkt då Köparen upptäckte bristen, dock senast tolv (12) månader från Tillträdesdagen.

8.5 Ingen ersättningskyldighet avseende brist ska uppkomma:

(a) om bristen hänför sig till förhållande som redovisats för Köparen och dess rådgivare i Avtalet, eller framgår av de handlingar avseende Fastigheten som Köparen beretts tillfälle att ta del av i bilaga 7.14 eller genom information från Säljaren som företetts skriftligen eller genom e-post till Köparen, eller den besiktning av Fastigheten som Köparen genomfört före undertecknandet av Avtalet, eller som Köparen eller dennes rådgivare annars känt till på Avtalsdagen;

(b) om kravet uppstått på grund av handling, underlåtenhet eller någon annan rättshandling som har utförts av Köparen efter Tillträdesdagen om inte sådan handling eller underlåtenhet har skett i syfte att uppfylla gällande lagkrav eller avtalsförpliktelser enligt sådana avtal som Köparen ska överta enligt Avtalet;

(c) om och i den utsträckning kravet på grund av bristen uppstått som en följd av lagstiftning som ännu inte trätt i kraft;

(d) om och i den utsträckning försäkringsersättning för en sådan garantiavvikelse utgår eller om Köparen erhåller ersättning från tredje man;

- (e) om och i den utsträckning som Säljaren, utan dröjsmål, efter eget val och utan kostnad eller hinder av väsentlig betydelse för Köparen, avhjälp en garantiavvikelse; och
 - (f) om och i den utsträckning en skada är avdragsgill ur skattesynpunkt för Köparen (då det belopp som betalas av Säljaren ska reduceras med ett belopp motsvarande den faktiska skatteeffekt som skadan får hos Köparen under det beskattningsår då skadan materialiserats.
- 8.6 Köparen äger inte rätt att förlita sig på andra garantier eller utfästelser beträffande Fastigheten utöver i punkten 7 lämnade garantier. Säljaren ska sålunda inte ha något ansvar (varmed bl. a. avses felansvar enligt Köplagen (1990:931)), utöver vad som uttryckligen angivits i Avtalet och Köparens rätt att erhålla ersättning enligt Avtalet för brist enligt punkt 7 utesluter och ersätter således all annan rätt till ersättning för skada eller hävning av Avtalet (varmed bl.a. avses rätt till skadestånd eller hävning enligt Köplagen).

9. JÄRNVÄGSTRAFIK M.M.

- 9.1 Köparen är medveten om och godtar att järnvägstrafik bedrivs och kommer att bedrivs i omedelbar närhet av Fastigheten. Denna omständighet har beaktats vid fastställandet av Köpeskillingen.
- 9.2 Till följd av vad som ovan sagts accepterar Köparen till fullo och utan ytterligare ersättning från Säljaren, de störningar i form av buller, vibrationer och andra miljöstörningar som förekommer och framdeles kommer att uppstå till följd av järnvägstrafiken på järnvägsfastigheten Nyköping Väster 1:2.
- 9.3 Köparen är vidare medveten om att närheten till järnvägsspår m.m. kan medföra vissa restriktioner vad gäller byggande, nyttjande m.m. av Fastigheten.

10. NYTTJANDERÄTTER

Köparen övertar Säljarens rättigheter och skyldigheter gentemot berörda hyresgäster/arendatorer enligt Hyresavtalen enligt Bilaga 7.7. Köparen träder således in i Säljarens ställe som hyresvärd/markägare i Hyresavtalen varigenom Köparen per Tillträdesdagen övertar alla förpliktelser och allt ansvar som tidigare åvilat Säljaren enligt Hyresavtalen. Samtliga Hyresavtal överlämnas till Köparen i original på Tillträdesdagen.

11. SÄLJARENS ÅTAGANDEN

Saneringen

- 11.1 Säljaren åtar sig att utföra och bekosta miljömässiga avhjälpandeåtgärder av eventuella föroreningar inom Fastigheten i den omfattning som krävs för godkännande för s.k. mindre känslig markanvändning, eller sådana platsspecifika riktvärden som tillsynsmyndigheten godkänner ("**Saneringen**"). Säljarens åtagande enligt denna punkt omfattar även att avlägsna cisterner och anläggningar (inkl. sandfyllda oljetankar) som finns på Fastigheten, dock endast om tillsynsmyndigheten så kräver. Parterna är överens om att Köparen ska äga rätt till insyn i arbetet med Saneringen och att Säljaren löpande ska informera Köparen om Saneringens fortskridande och om alla omständigheter som kan vara av relevans för en köpare av Fastigheten samt ska tillstålla Köparen erforderligt underlag, liksom att Parterna ska samråda kring utförandet av Saneringen. Säljaren åtar sig att tillse att pågående Sanering fortlöper utan avbrott i syfte att Saneringen ska vara färdigställd så snart som möjligt.

- 11.2 Om del av Saneringen inte kan genomföras under pågående järnvägstrafik ska den delen, oaktat vad som anges i punkt 11.1, slutföras i samband med att järnvägstrafiken har stängts av. Saneringsarbetet ska delas upp så att slutrapport avseende den del av Saneringen som inte kan bli beroende av att järnvägstrafik har stängts av kan godkännas av vederbörlig tillsynsmyndighet, och att villkoret i punkten 4.1 därmed kan uppfyllas. För det fall villkoret i punkten 4.1 uppfylls med undantag för sådan del av Saneringen som kräver att järnvägstrafik stängs av, med följd att Köparen tillträder Fastigheten, ska Säljaren skyndsamt efter att järnvägstrafiken stängts av genomföra resterande del av Saneringen (inklusive avlägsnande av cisterner och anläggningar inkl. sandfyllda oljetankar om tillsynsmyndigheten har krävt att dessa ska avlägsnas) som finns på Fastigheten samt tillse att slutrapport avseende sådan del av Saneringen godkännas av vederbörlig tillsynsmyndighet.
- 11.3 För det fall Säljaren vid genomförande av Saneringen enligt punkten 11.1-11.2 ovan påträffar cisterner och anläggningar (inkl. sandfyllda oljetankar) inom Fastigheten och tillsynsmyndigheten inte kräver att dessa avlägsnas för att Saneringen ska godkännas, åtar sig Säljaren att snarast möjligt underrätta Köparen kring förekomsten av sådana cisterner och anläggningar (inkl. sandfyllda oljetankar) samt att samråda med Köparen kring hanteringen av desamma.
- 11.4 Enligt inlämnad saneringsanmälan med handläggningsnummer 2021-493 ("Termiska saneringen") ska Säljaren genomföra ett kontrollprogram ("Kontrollprogrammet") maximalt arton (18) månader från det att slutrapport för Termiska saneringen blivit godkänd av berörd tillsynsmyndighet. Köparen ska efter Tillträdesdagen ge Säljaren tillträde till Fastigheten för att kunna genomföra Kontrollprogrammet.
- 11.5 Säljaren ska innan Tillträdesdagen avlägsna kvarlämnade stålelektroder från den Termiska saneringen inom det område som markerats i bilaga 11.5. Köparen är medveten om att resterande stålelektroder kommer att lämnas kvar i marken.
- 11.6 För det fall Köparen under utbyggnaden av Detaljplanen, trots Säljarens Sanering enligt punkten 11.1, påträffar förorenad mark och om berörd tillsynsmyndighet förelägger Köparen, vilket kräver ytterligare efterbehandling av förorenad mark, gäller nedanstående:
- 11.7 Köparen ska utföra och bekosta, dvs ta fullt ansvar för, efterbehandlingsåtgärder inkluderande all utredning, myndighetskontakter, miljökontroll, hantering av förorenade massor, återfyllnad, packning och övriga avhjälpandeåtgärder.
- 11.8 Säljaren ska ersätta Köparen för kostnader enligt specifikation a-e nedan för tillkommande kostnader och hantering enligt punkt 11.7 av förorenad mark vars halter överstiger Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning ("MKM"):
- a. tillkommande kostnader för projektledning, handläggning, inklusive myndighetskontakter, avgifter för tillstånd samt övriga administrativa kostnader
 - b. tillkommande kostnader för provtagning och analys
 - c. tillkommande schaktningskostnader i det fall behovet av att utföra schaktning endast uppstår på grund av massor med halter över MKM
 - d. ökad transportkostnad i det fall mottagningsanläggning medför ökad körsträcka relativt tillgänglig mottagningsanläggning för massor med halter under MKM

- e. ökad mottagningskostnad relativt mottagningskostnad för massor med halter under MKM.
- 11.9 För att Köparen ska äga rätt till ersättning enligt 11.8 krävs att:
- a. Köparen, innan åtgärder vidtas, redovisar vilka åtgärder som avses att utföras samt erhåller godkännande från Säljaren. Säljaren ska återkomma med besked inom skälig tid.
 - b. Köparen för Säljaren omgående informerar när kostnader enligt 11.8 inträffat,
 - c. Köparen förser Säljaren med ett verifierat kostnadsunderlag enligt bilaga 11.9 samt
 - d. Köparen ska komplettera underlaget i 11.9c i det fall Säljaren så önskar.
- 11.10 Köparen ska kvartalsvis översända ett faktureringsunderlag med verifierade kostnader och, efter godkännande från Säljaren, tillställa Säljaren en faktura med trettio (30) dagars förfallotid (vilket framgår av bilaga 11.8).
- 11.11 Under alla omständigheter ska anspråk framställas senast tio (10) år från Tillträdesdagen.

Förvaltning mellan Avtalsdagen och Tillträdesdagen

- 11.12 Säljaren ska, under perioden mellan Avtalsdagen och Tillträdesdagen, tillse att Fastigheten, med de undantag som framgår av Avtalet, förvaltas professionellt och på samma sätt som skett under tiden före Avtalsdagen med iakttagande av tillämpliga lagar och föreskrifter och ska inte utan Köparens godkännande (vilket inte oskäligen ska fördröjas eller förvägras) vidta några åtgärder eller fatta något beslut i frågor med väsentlig påverkan på Fastigheten innefattande t.ex. att inte överlåta eller på annat sätt disponera över Fastigheten i strid mot Avtalet, ingå, ändra eller säga upp för Fastigheten gällande nyttjanderättsavtal eller bevilja eller ansöka om inteckning eller annan belastning i Fastigheten.

12. GEMENSAMMA ÅTAGANDEN

- 12.1 Under tiden mellan Avtalsdagen och Tillträdesdagen ska Säljaren, såvitt avser Hyresavtalen, samråda med, inhämta Köparens godkännande till, och vidta de eventuella uppsägningar/förändringar som Köparen begär. Det noteras härvid att Parternas gemensamma målsättning ska vara att i möjligaste mån tillse att intäkter kan bibehållas, att nyttjanderättshavarna avstår från besittningsskydd och att Hyresavtalen vid tidigast möjliga tidpunkt ska övergå till att gälla tills vidare alternativt tre månader i taget med uppsägningstid motsvarande den kortaste uppsägningstid som gäller enligt lag i respektive fall.
- 12.2 Köparen ska hålla Säljaren skadeslös med anledning av att Säljaren har agerat enligt Köparens instruktion vad avser i punkt 12.1 angivna åtgärder, inkluderande kostnader och förlorade intäkter (t.ex. förlorade hyresintäkter, skäliga ökade förvaltnings- och underhållskostnader, skadestånd till hyresgäster/arrendatorer som Säljaren är skyldig att erlægga enligt av Köparen godkänd förlikning eller lagakraftvunnen dom, rättegångskostnader och ombudskostnader). Säljaren ska utan dröjsmål informera Köparen om eventuella anspråk och/eller krav från hyresgäster/arrendatorer för vilka Köparen ansvarar enligt denna punkt 12.2 ("**Tredjemanskrav**"), samt åtar sig att inte utan Köparens skriftliga medgivande ingå förlikning, acceptera ansvar eller i övrigt agera så att Köparens eller Bolagets (såsom definierat i Samarbetsavtalet) rättsliga ställning rörande Tredjemanskrav försämras. Parterna åtar sig att samråda kring utseende av eventuellt ombud samt i övrigt kring hanteringen av Tredjemanskrav. Köparen ska ha rätt att, efter skriftligt påkallande, på egen bekostnad företräda Säljaren eller Bolaget vid förhandlingar och processer rörande Tredjemanskrav. Säljaren ska tillse att Köparen i sådana fall

får fullmakt och erforderlig information från Säljaren eller Bolaget för att kunna företräda Säljaren eller Bolaget samt vidare få rätt att kvittningsvis eller genom genkätromål göra gällande Säljarens eller Bolagets eventuella motkrav mot tredje mannen. Skulle Säljaren underlåta att agera på sätt som angetts i denna punkt äger Säljaren inte rätt att göra gällande krav mot Köparen med anledning av det ifrågavarande Tredjemanskravet.

13. MERVÄRDESSKATT

- 13.1 Fastigheten omfattas av frivillig skattskyldighet enligt 9 kap mervärdesskattelagen (1994:200), ML. Överlåtelsen av Fastigheten innebär att den frivilliga skattskyldigheten övergår till Köparen vid dennes tillträde av Fastigheten, eftersom Säljaren är skattskyldig t.o.m. sitt frånträde av densamma.
- 13.2 Överlåtelsen av Fastigheten innebär att Säljarens förekommande jämkning med anledning av överlåtelsen övergår på Köparen i enlighet med bestämmelserna i 8a kap 12 § ML.
- 13.3 Säljaren förbinder sig att till Köparen utfärda en sådan med faktura jämförlig handling som avses i 8a kap 15 § ML. Denna handling utgör underlag för Köparen i förekommande fall avseende dennes jämkning i enlighet med vad som sägs ovan. Handlingen ska överlämnas till Köparen på Tillträdesdagen.
- 13.4 Säljaren förbehåller sig rätten till att också utfärda kompletterande handlingar enligt 8a kap 15 § ML om Säljaren i efterhand skulle finna att ytterligare mervärdesskatt skulle ha angetts i den ursprungliga handlingen som överlämnats till Köparen.
- 13.5 Köparen förbinder sig att kvittera mottagande av de handlingar som anges i de två föregående styckena.

14. INTÄKTER OCH KOSTNADER

- 14.1 Kostnader för (såsom fastighetsskatt, andra skatter, räntor och andra utgifter) och intäkter från Fastigheten för tiden före Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Säljaren om inte annat framgår av Avtalet. Kostnader för och intäkter från Fastigheten för tiden från och med Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Köparen om inte annat framgår av Avtalet.
- 14.2 Säljaren ska per Tillträdesdagen upprätta en likvidavräkning, vilken ska överlämnas till Köparen fem dagar före Tillträdesdagen. Likvidavräkningen ska innehålla en fördelning mellan Säljaren och Köparen av de kostnader och intäkter som belöper på Fastigheten. Saldot enligt likvidavräkningen ska betalas på Tillträdesdagen. Om kostnad eller intäkt som rätteligen skulle ha varit föremål för avräkning uppkommer eller blir känd först efter den slutliga avräkningen, ska Parterna upprätta en kompletterande avräkning snarast, varefter berättigad Part kontant ska erhålla aktuellt saldo från motparten.

15. SKADA OCH FÖRSÄKRINGSERSÄTTNING

- 15.1 Om Fastigheten före Tillträdesdagen drabbas av sådan skada som täcks av försäkring, ska köpet ändå fullföljas, varvid Köparen mot betalning av Köpeskillingen inträder i Säljarens rätt till försäkringsersättning. Säljaren ansvarar för att Fastigheten är fullvärdesförsäkrad fram till och med Tillträdesdagen.
- 15.2 Säljaren ska utan ersättning biträda Köparen gentemot försäkringsbolaget om sådan skada inträffar och ersätta Köparen för eventuell kostnad för självrisk.

16. SKADESTÅND OCH HÄVNING

Skulle Köparen eller Säljaren inte fullgöra sina åtaganden enligt Avtalet, har

motparten rätt till skadestånd. Skulle åsidosatt åtagande vara av väsentlig betydelse för Part har denne dessutom rätt att häva köpet.

17. STÄMPELSKATT M.M.

Köparen ska svara för samtliga lagfarts- och inteckningskostnader, såsom eventuell stämpelskatt och expeditionsavgifter för erhållande av lagfart för Fastigheten samt för kostnader för uttagande av eventuella pantbrev i Fastigheten.

18. ÖVERLÅTELSEFÖRBUD

Part ska ej äga rätt att utan den andre Partens skriftliga medgivande överlåta sina rättigheter eller skyldigheter enligt Avtalet.

19. KONTAKTPERSONER

Kontaktpersoner enligt Avtalet ska vara:

För Säljaren:

Jernhusen Stationer AB

Att: Emelie Engholm

E-post: emelie.engholm@jernhusen.se

För Köparen:

Nyköpings kommun

Att: Karin Wesström

E-post: karin.wesstrom@nykoping.se

20. VILLKOR FÖR AVTALETS IKRAFTTRÄDANDE

Avtalet är villkorat av godkännande i Nyköpings kommunfullmäktige senast 2022—08-30. Om godkännande inte sker inom denna tid ska avtalet återgå i sin helhet och vardera Part bära sin egen kostnad utan ytterligare anspråk mot den andra Parten.

21. ÖVRIGT

Tillägg eller ändringar till Avtalet ska vara skriftliga och undertecknas av båda Parter för att gälla.

[Separat signatursida följer]

Avtalet har upprättats i två (2) originalexemplar av vilka Parterna har tagit var sitt.

Ort:

Ort:

Datum:

Datum:

Säljare:

JERNHUSEN STATIONER AB

Köpare:

NYKÖPINGS KOMMUN

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Bilagor

Bilaga 3.8	Leverantörsavtal
Bilaga 7.6	Fastighetsregisterutdrag
Bilaga 7.7	Hyses- och arrendeavtal
Bilaga 7.14	Datarumsmaterial
Bilaga 11.5	Ledningsläggning
Bilaga 11.9	Underlag för rätt till ersättning

Drift- och serviceavtal, Nyköping Väster 1:42

Typ	Avtalspart	Kommentar
Fastighetsteknisk drift	Lassila & Tikanoja FM (ramavtal)	Avtalet sägs upp
Parkering	Apcoa (ramavtal)	Avtalet sägs upp
Energi	Vattenfall kundservice	Avtalet sägs upp eller överlåtes
Markskötsel och snöröjning	HSB Södermanlands län	Avtalet sägs upp eller överlåtes



Fastighet

Beteckning Nyköping Väster 1:42	UUID: 909a6a4b-f84d-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2004-06-03
Nyckel: 040175266	Län- och kommunkod 0480	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2004-11-22
Distrikt Nyköpings Sankt Nicolai	Distriktskod 212007	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2022-05-17

Adress

Adress
Södra Bangårdsgatan 3, 5A-C
611 30 Nyköping

Läge, karta

Område 1	N (SWEREF 99 TM) 6514630.4	E (SWEREF 99 TM) 615635.3
--------------------	--------------------------------------	-------------------------------------

Areal

Område Totalt	Totalareal 1 4741 kvm	Därav landareal 1 4741 kvm	Därav vattenareal
--------------------------------	---------------------------------	--------------------------------------	--------------------------

Lagfart

Ägare 556616-7366 Jernhusen Stationer AB Box 520/Jernhusen AB/ 101 30 Stockholm	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2002-12-18	Akt 02/30969
--	---------------------	--------------------------------------	------------------------

Köp (även transportköp): 2002-04-08
Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Beviljad 04/28829

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Utrymme för allmänna ändamål	Last	Officialservitut	0480-03/22.2
Bildningsåtgärd: Avstyckning			
Beskrivning: Servitut upplåts enligt punkterna i och ii nedan. i. rätt för tågresenärer att ha tillgång till allmänna utrymnen. härmed avses publika utrymnen, för resande med tåg som trafikerar linjefastigheten, såsom väntsal med allmännaoletter samt inre och yttre kommunikationsareor. ii. rätt för tågresenärer att ta väg över fastigheten, med syfte att säkerställa angöring till linjefastigheten och till allmänna utrymnen.			
Väg	Last	Officialservitut	0480-03/22.4
Bildningsåtgärd: Avstyckning			
Beskrivning: Rätt att ta väg över styckningslotten för åtkomst av järnvägsområdet norr styckningslotten i princip i enlighet med littera z.			
Järnvägstrafik	Last	Officialservitut	0480-03/22.6
Bildningsåtgärd: Avstyckning			
Periodanmärkning: Fastighetstillbehör, (akt 0480-03/22).			
Beskrivning: Servitut upplåts enligt punkterna i-iii nedan. i. rätt att inom styckningslotten för järnvägstrafikändamål behålla, underhålla, och förnya befintliga anläggningar enligt h-k nedan. de befintliga anläggningarnas läge och omfattning skall utgöra den faktiska lokaliseringen av servitutet.ii. rätt att bibehålla erforderliga infästningar i omgivande byggnadskonstruktioner för anläggningarna enligt h-k nedan. iii. rätt att äga tillträde till mark och byggnader vari utrymme upplåtits för besiktningdrift, underhåll och andra åtgärder avseende anläggningarna enligt h-k nedan.			
Fjärrvärme	Last	Ledningsrätt	0480-88/36.1

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar**Planer**

Detaljplan: Detaljplan för väster 1:42 med flera, Resecentrum

Datum2020-03-10
Laga kraft: 2021-07-27**Akt**0480-P2021/7
SLM0480
SLM0480

Genomf. start:

2021-07-27

Genomf. slut:

2031-07-26

Övriga bestämmelser och utredningar

Järnvägsplan: Järnvägsplan för ostlänken, Delen nyköpings resecentrum, Bandel 506

Datum

2021-03-09

Laga kraft: 2021-09-09

Akt

0480-P2021/12

TRAFIKV

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Industrienhet, lager (432)

702378-8

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Industritillbehör saknas

Taxeringsvärde**Taxeringsår****Taxeringsvärde**

2019

7.207.000 SEK

Taxerad Ägare**Andel****Juridisk form****Ägandetyt**

556616-7366

1/1

Aktiebolag

Lagfart eller Tomträtt

Jernhusen Stationer

AB

Box 520/Jernhusen

AB/

101 30 Stockholm

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder****Datum****Akt**

Avstyckning

2004-06-03

0480-03/22

Ursprung

Nyköping Väster 1:2

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Norrälje

Telefon: 0771-63 63 63

BEFINTLIGA HYRES- OCH ARRENDEAVTAL

Hysesobjekt	Hysesgäst	Avtal	Användning	Area	Kommentar
39862-001	Pimook AB	39862-001-01	Arrende	0	Uppsagt för avflytt tom 22-06-30
41205-006	Geoserve AB	41205-006-05	Kontor	145	Uppsagt för avflytt tom 22-05-31

Index Nyköping Centralstation AOS

1. 3039
 - 1.1. Fastighetsekonomi
 - 1.1.1. Hyres- och arrendeavtal
 - 1.1.1.1. Nyköping Q3 2017, avisering
 - 1.1.1.2. 39847-003-02 Original
 - 1.1.1.3. 39847-005-01 Original
 - 1.1.1.4. 39847-006-03 Bilplatsavtal 3039 Nyköping 20150101
 - 1.1.1.5. 39847-007-01 Original
 - 1.1.1.6. 39847-008-01 Bilplatsavtal 3039 Nyköping 20150101
 - 1.1.1.7. 39847-009-03 Bilplatsavtal 3039 Nyköping 20150101
 - 1.1.1.8. 39847-010-01 Bilplatsavtal
 - 1.1.1.9. 41201-001-04 Hyreshöjning 3039 Nyköping 20151001
 - 1.1.1.10. 41204-001-04 Original
 - 1.1.1.11. 41204-004-03 Hyreskontrakt 3039 Nyköping 20150101
 - 1.1.1.12. 41204-006-05 Hyreskontrakt 3039 Nyköping 20170101
 - 1.1.1.13. 41204-011-03 Hyreskontrakt Suchada Karlsson Khumkham med enskild firma
 - 1.1.1.14. 41204-015-01 Original
 - 1.1.1.15. 41204-015-01 Tillägg Villkorsändring hyrestid 3039 Nyköping 20150901
 - 1.1.1.16. 41210-001-03 Hyreskontrakt 3039 Nyköping 20150701
 - 1.1.1.17. 41210-003-02 Hyreskontrakt 3039 Nyköping 20141001
 - 1.1.1.18. 39847-001-01 Original_1
 - 1.1.1.19. 41210-002-01 Original
 - 1.1.1.20. Samtliga intäcksbringande ytor 3039
 - 1.1.2. Taxering och fastighetsdeklaration
 - 1.1.2.1. Fastighetstaxeringsbeslut FFT 2016 - 3039 - Nyköping Väster 1_41_702377
 - 1.1.2.2. Fastighetstaxeringsbeslut FFT 2016 - 3039 - Nyköping Väster 1_41_724984
 - 1.1.2.3. Fastighetstaxeringsdeklaration FFT 2016 - 3039 - Nyköping Väster 1_41_702377-8
 - 1.1.2.4. Fastighetstaxeringsdeklaration FFT 2016 - 3039 - Nyköping Väster 1_41_724984 - Inl
 - 1.1.2.5. Fastighetstaxeringsdeklaration FFT 2016 - 3039 - Nyköping Väster 1_41 - Inl
 - 1.1.3. Resultaträkning 3039 – AO 2017-10-03 165356
 - 1.2. Fastighetsinformation
 - 1.2.1. Servitut och rättigheter
 - 1.2.1.1. FDS Nyköping_Vaster_1_41 2016-06-01
 - 1.2.1.2. Förrättningshandling 3039 Nyköping Avstyckning 2004 Akt 0480-03_22
 - 1.2.1.3. Förrättningshandling 3039 Nyköping Fastbest, avst, anför mm 2004 Akt 0480-00_19
 - 1.2.1.4. Förrättningshandling 3039 Nyköping Ledningsförrättning 1988 Akt 0480-88_36
 - 1.2.2. Detaljplaner och bygglov
 - 1.2.2.1. Plankarta_Nyköpings_resecentrum_samråd_2017
 - 1.2.2.2. Planbeskrivning_Nyköpings_resecentrum_samråd_2017
 - 1.3. Fastighetsteknik
 - 1.3.1. Energideklaration
 - 1.3.1.1. 3039–41210 Energidekl 2009 Nyköping Personalhus
 - 1.3.1.2. Energislag 3039 170502
 - 1.3.1.3. 3039–41204 Energidekl 2009 Nyköping Stationshus
 - 1.3.1.4. 3039 Nyköping statistik
 - 1.3.2. Ritningar
 - 1.3.2.1. Stationshus, tillbyggnad med lligodsmagasin
 - 1.3.2.2. Stationshus, ombyggnad fasader
 - 1.3.2.3. Stationshus, ombyggnad, markarbeten
 - 1.3.2.4. Stationshus, ombyggnader fasader
 - 1.3.2.5. Stationshus, ombyggnader skyltar, markarbeten
 - 1.3.2.6. Stationshus, perrongtak
 - 1.3.2.7. Personalhus, bottenvåning
 - 1.3.2.8. Personalhus, elinstallation i tåg osv
 - 1.3.2.9. Personalhus, hus 27
 - 1.3.2.10. Personalhus, skyddsrum
 - 1.3.2.11. Personalhus, takkonstruktion

- 1.3.2.12. Plan 1 BV
- 1.3.2.13. Statens Järnvägar, Nyköping, Hus 2, Sanitets- och värmetekniskanläggning samt demontering, Alternativ 2
- 1.3.2.14. Statens Järnvägar, Nyköping, Hus 2, Sanitets- och värmetekniskanläggning samt demontering
- 1.3.2.15. Stationshus, bottenvåning
- 1.3.2.16. Stationshus, längdsektion
- 1.3.3. Leverans- och serviceavtal
 - 1.3.3.1. Drift- och serviceavtal Nyköping 3039
 - 1.3.3.2. Avrop 3039 Nyköping
 - 1.3.3.3. Securitas bevakningsavtal Nyköping
 - 1.3.3.4. Företagsväxter i Knvsta Nyköping
 - 1.3.3.5. Avtal Besam CQ 000065154 0 Nyköping
 - 1.3.3.6. Avtal Besam CQ 000065150 0 Nyköping C
- 1.4. Myndighetskrav och Miljö
 - 1.4.1. OVK 3039 Personalhus 2016
 - 1.4.2. OVK F3039_41210 Personalhus Nyköping 2016
 - 1.4.3. OVK F3039_41204 Stationshus Nyköping 2016
 - 1.4.4. OVK EB F3039_41204 Stationshus Nyköping 2016
 - 1.4.5. Intyg F3039 Nyköping 2016
 - 1.4.6. ENprotokoll F3039 Nyköping 2016
 - 1.4.7. PM Inventering 3039 Nyköping
 - 1.4.8. Rapport miljöteknisk markundersökning inkl. bilagor ÅF 2014
 - 1.4.9. Nyköping C – Indikator 16_inkl. bilagor
 - 1.4.10. Nyköping C – Indikator 9_inkl. bilagor
- 1.5. Moms
 - 1.5.1. 3039 Nyköping Internt Momsbeslut 141027
 - 1.5.2. 3039 Nyköping momsbeslut 20081125
 - 1.5.3. Bok1
 - 1.5.4. Jämkningshandling fastighetsförsäljning – Fast 3039 Nyköping väster 1 41
- 1.6. Övrigt
- 2. 3304
 - 2.1. Fastighetsteknik
 - 2.1.1. Ritningar
 - 2.1.1.1. BV-modell
 - 2.1.1.2. Elinstallationer serveringslokaler
 - 2.1.1.3. Fraktgodsmagasinplan 1, bottenvåning
 - 2.1.1.4. Hus 1, m plan av lgh 1 och 2
 - 2.1.1.5. Hus 2 A, Förändring av godsexpeditionsbyggnad
 - 2.1.1.6. Källarvåning
 - 2.1.1.7. Lokomotorstall, plan 1, bottenvåning
 - 2.1.1.8. Markplan
 - 2.1.1.9. Nyköping, Hus 2, Förslag till ändring av PS-lokaler, Elinstallation
 - 2.1.1.10. Nyköping, Lokomotorstall, Objekt nr 41208, Plan Bottenvåning
 - 2.1.1.11. Ombyggnader av biljetexp, hus 1
 - 2.1.1.12. Områdesnat för data och tele
 - 2.1.2. Leverans- och serviceavtal
 - 2.1.2.1. Bilaga Drift- och serviceavtal Nyköping 1 42 (3304)
 - 2.1.3. Energideklaration
 - 2.1.3.1. 3304
 - 2.2. Fastighetsinformation
 - 2.2.1. Servitut och Rättigheter
 - 2.2.1.1. FDS Nyköping_Vaster_1_42
 - 2.2.1.2. Förrättningshandling 3304 Nyköping Avstyckning 2004 Akt 0480-03_22
 - 2.2.2. Detaljplaner och Bygglov
 - 2.2.2.1. Planbeskrivning_Nyköpings_resecentrum_Samråd_2017
 - 2.2.2.2. Plankarta_Nyköpings_resecentrum_samråd_2017

- 2.3. Fastighetsekonomi
 - 2.3.1. Taxering och fastighetsdeklaration
 - 2.3.1.1. AFT 2013-3304 VÄSTER 1_42
 - 2.3.1.2. Fastighetstaxeringsbeslut AFT 2013-3304- Nyköping Väster 1_42
 - 2.3.1.3. Resultaträkning 3304-AO 2017-10-23 165737
 - 2.3.2. Hyres- och arrendeavtal
 - 2.3.2.1. 41205-003-01 Original
 - 2.3.2.2. 41205-005-02 Original
 - 2.3.2.3. 41205-006-04 Original
 - 2.3.2.4. 41208-001-02 Original
 - 2.3.2.5. 41208-002-02 Hyreskontrakt 3304 Nyköping 20140401
 - 2.3.2.6. 39862-001-01 Arrende 3304 Nyköping 20150701
 - 2.3.2.7. Bok1 – Intäktsbringande ytor
 - 2.3.3. Resultaträkning Väster 1_42- AO 2018-01-09
 - 2.4. Myndighetskrav och miljö
 - 2.4.1. Rapport miljöteknisk markundersökning inkl. bilagor ÅF 2014
 - 2.4.2. Sammanfattning Väster 1-42_inkl bilaga 3304
 - 2.4.3. F3304 Nyköping ENprotokoll 2016
 - 2.4.4. Intyg F3304 Nyköping 2016
 - 2.5. Moms
 - 2.5.1. Jämkningshandling fastighetsförsäljning – Fast 3304 Nyköping väster 1 42
 - 2.5.2. Bok2
 - 2.5.3. 3304 Nyköping momsbeslut 20070720
 - 2.5.4. 3304 Nyköping Internt Momsbeslut 150507
 - 2.6. Övrigt
3. 3260
- 3.1. Fastighetsteknik
 - 3.1.1. Ritningar
 - 3.1.2. Leverans- och serviceavtal
 - 3.1.3. Energideklaration
 - 3.2. Fastighetsinformation
 - 3.2.1. Servitut och rättigheter
 - 3.2.1.1. Förrättningshandling 3260 Nyköping Avstyckning 2004 akt_0480-03_90
 - 3.2.1.2. FDS Nyköping_Vaster_1_43
 - 3.2.2. Detaljplaner och bygglov
 - 3.2.2.1. Planbeskrivning_Nyköpings_resecentrum_Samråd_2017
 - 3.3. Fastighetsekonomi
 - 3.3.1. Hyres- och arrendeavtal
 - 3.3.1.1. 39846-001-01 Original
 - 3.3.2. Taxering och fastighetsdeklaration
 - 3.3.2.1. Fastighetstaxeringsdeklaration FFT 2016 – 3260- Nyköping Väster 1_43 – Inl
 - 3.3.2.2. Fastighets taxeringsbeslut FFT 2016-3260- Nyköping Väster 1_43
 - 3.3.3. Resultaträkning Väster 1_43 – AO 2018-01-09
 - 3.4. Myndighetskrav och miljö
 - 3.4.1. Besiktningar och myndighetskrav
 - 3.4.1.1. 3260_Karta Åtgärdsbehov Sweco 2011
 - 3.4.1.2. Rapport miljöteknisk markundersökning inkl. bilagor ÅF 2014
 - 3.5. Moms
 - 3.5.1. Jämkningshandling fastighetsförsäljning – fast 3260 Nyköping väster 1 43
 - 3.6. Övrigt

4. Övriga dokument i datarummet
 - 4.1. Parkering Nyköping 180112
 - 4.2. Försäkringsbrev Jernhusen 2017
 - 4.3. Fastighetslista Jernhusen
5. Q&A
 - 5.1. QA 20180126



Inom markerat område ska stålelektroder tas bort för att Köparen ska kunna lägga ner nya ledningar.

Stålelektroden ska tas bort till nedanstående djup

I linje med schaktkant (blå linje) +13m

I schaktbotten (grön/röd linje) +10m

Bilaga 11.9 Underlag för rätt till ersättning

I denna bilaga beskrivs ansvar för utförande av eventuella avhjälpandeåtgärder och erforderlig redovisning för att ersättning ska kunna utges från Säljaren, i de fall föroreningar påträffas inom Fastigheten på grund av utförande av Detaljplanen på Fastigheten eller om Köparen föreläggs av berörd tillsynsmyndighet att åtgärda, enligt 11.4 i Avtalet.

För att Köparen ska äga rätt till ersättning enligt 11.6 krävs att nedan efterföljs.

Med åtgärd avses här alla aktiviteter i syfte att avhjälpa föroreningsskada, inkluderande utredning, undersökning och provtagning, miljökontroll, hantering av förorenade massor, återfyllnad, myndighetskontakter, packning och eventuella övriga avhjälpandeåtgärder.

Säljaren ska ges insyn i utförande av godkända avhjälpandeåtgärder. Säljaren ska ges möjlighet att följa projektet genom tillgång till och granskning av handlingar så som upprättas, myndighetskontakter samt rätt att delta i möten i ärendet.

Samtliga åtgärder ska utföras med god kvalitet och företag med erfarenhet från liknande åtgärder samt följa branschpraxis och tillämpliga vägledningar.

Inför och vid utförande av åtgärder

Innan åtgärder vidtas ska Köparen samråda med och få godkännande av Säljaren av vilka åtgärder som är nödvändiga och omfattas av Avtalet. Inför utförande av överenskomna åtgärder ska Köparens planering av genomförande med tillhörande organisation, tidplan och budget redovisas för Säljaren.

Köparen ansvarar för kontakten med tillsynsmyndigheten samt att upprätta Anmälan enligt 28 § förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Köparen ansvarar för att minimera mängden jord som avlägsnas från platsen i syfte att minimera kostnader och miljöbelastning som uppstår. Detta kan t ex göras genom att grovfraktioner sorteras ut och återanvänds att massor omfördelas inom Fastigheten.

Om ytterligare massor påträffas som verkar förorenade på grund av lukt, färg eller dylikt ska Säljaren omgående kontaktas. Eventuellt förorenade massor ska förvaras separat från övriga massor i avvaktan på att provtagning och analys.

Efter utförda åtgärder

Köparen bekostar all hantering av massor med halter upp till och med Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM).

Ersättning ges av Säljaren för merkostnader¹ som uppkommit på grund av massor med halter > MKM efter att åtgärder och redovisning inkommit till Säljaren.

Redovisning till Säljaren ska innehålla följande:

- Rapporter/redovisning av samtliga utförda undersökningar, provtagningar och utredningar.
- Slutrapport över utförda åtgärder med redovisning av utförda åtgärder och resultat av utförd miljökontroll. Till slutrapport ska fogas mottagningskvitton och transportdokument för bortforslade massor. Köparen ansvarar för slutredovisning av utförda åtgärder till tillsynsmyndigheten enligt den saneringsanmälan som Köparen upprättat.
- Schaktade mängder jord (ton) som överskrider MKM. Andel (ton) som schaktats på grund av föroreningen samt andel som skulle ha schaktats oavsett föroreningsgrad (överskottsmassor) men där föroreningen orsakat merkostnad.
- Mängd jord (ton) som överskrider MKM som omhändertagits på mottagningsanläggning samt kostnad för denna, fördelat per klass och med specificerad mängd.
- Mängd jord (ton) som uppkommit då schaktbehov uppstår på grund av massor med halter över MKM. Ersättning utgår endast i det fall schaktning blir mer omfattande p g a föroreningar med halter över MKM. Detta innebär att ingen ersättning utgår för schakt som krävs oavsett föroreningsgrad, för exempelvis grundläggning
- Samtliga transporter med specificering av mängd massor med halter över MKM.
- Mängd och ursprung för ev återfyllnadsmassor som anskaffats till följd av underskott kopplat till sanering av massor över MKM.
- Redovisning av transportavstånd till mottagningsanläggning för mottagande av massor över MKM
- Redovisande av transportavstånd till mottagningsanläggning för massor under MKM.
- Tillkommande kostnader för provtagning och analys.
- Kommunikation med tillsynsmyndighet i form av beslut på godkänd slutrapport

Samtliga kostnader ska verifieras i fakturor som tydligt kopplar till ovan listade aktiviteter och mängder i aktuellt projekt, enligt punkt i 11.8 avtalet.

¹ Med merkostnad avses skillnaden i pris för massor under MKM jämfört med över MKM. Förmodad kostnad för hanteringen av överskottsmassor under MKM ska alltså dras bort från totalkostnaden för hantering av massorna med halter över MKM. Det gäller både för transportkostnaden och kostnaden för omhändertagande på mottagningsanläggning. Ex: Totalkostnad massor över MKM – Kostnad massor under MKM = merkostnad

KÖPEAVTAL

avseende Nyköping Väster 1:43

har denna dag ("Avtalsdagen") träffats mellan:

- (1) Jernhusen Fastigheter AB, org. nr 556596-9598 ("**Säljaren**"); och
- (2) Nyköpings kommun, org. nr 212000-2940 ("**Köparen**").

Säljaren och Köparen benämns nedan gemensamt "**Parterna**" och var för sig "**Part**". Detta avtal inklusive bilagor benämns nedan "**Avtalet**".

1. BAKGRUND

- 1.1 Köparen driver ett detaljplanearbete kring Nyköpings station, kallat "*Nyköpings resecentrum*" ("**Detaljplanen**"). Detaljplanen vann laga kraft 27 juli 2021.
- 1.2 Parallellt med Detaljplanen arbetade Trafikverket med en järnvägsplan, del av projekt Ostlänken, i Trafikverkets regi, "*Järnvägsplan för Nyköping resecentrum, bandel 506 i Nyköpings kommun*" ("**Järnvägsplanen**"). Järnvägsplanen blev fastställd den 9 mars 2021 och vann laga kraft i september 2021.
- 1.3 Säljaren är civilrättslig och lagfaren ägare till fastigheten Nyköping Väster 1:43 ("**Fastigheten**"), som ligger inom området som omfattas av Detaljplanen.
- 1.4 Jernhusen AB (publ) och Köparen ingick ett samarbetsavtal 2020-06-16, enligt vilket Parterna ska samverka för att utveckla Nyköpings resecentrum ("**Samarbetsavtalet**"), innefattandes option enligt vilken Jernhusen AB (publ) har, på överenskomna villkor, en ensidig rätt att "återköpa" mark med nyuppförd stationsbyggnad respektive mark med kontorsbyggrätt. Ett tillägg till Samarbetsavtalet tecknas denna dag.
- 1.5 Köparen önskar förvärva och Säljaren önskar överlåta Fastigheten på de villkor som anges i Avtalet.
- 1.6 Avtalet ersätter tidigare köpeavtal för Fastigheten mellan Parterna daterat den 2020-06-16 (det noteras att det tidigare avtalet av förbiseende ingicks med Jernhusen Stationer AB, org nr 556616-7366 istället för Jernhusen Fastigheter AB org.nr 556596-9598).

2. ÖVERLÅTELSE M.M.

- 2.1 Säljaren överlåter härmed Fastigheten, inklusive därtill hörande byggnader, anläggningar och andra tillbehör, till Köparen på de villkor som framgår av Avtalet.
- 2.2 Köparen har möjlighet att ansöka om fastighetsreglering hos lantmäteriet varigenom all mark och alla byggnader på Fastigheten genom fastighetsreglering överförs till fastigheten Nyköping Väster 1:42 eller annan kommunägd fastighet som Köparen finner lämplig. Parterna förbinder sig att vidta de åtgärder som skäligen kan komma att krävas för att lantmäteriet ska kunna fatta beslut om överföring av Fastigheten till Nyköping Väster 1:42 och att, omedelbart efter det att lantmäteriet har fattat beslut om fastighetsreglering, godkänna detsamma för att det ska vinna laga kraft så snart som möjligt.
- 2.3 Om beslut om fastighetsreglering inte har vunnit laga kraft senast inom två (2) år från Tillträdesdagen, eller sådant senare datum som Säljaren och Köparen avtalar om, ska Köparen istället ansöka om lagfart för sitt förvärv av Fastigheten.

3. TILLTRÄDE

- 3.1 Köparen ska tillträda Fastigheten fem (5) bankdagar efter att samtliga villkor i punkten 4.1 är uppfyllda ("**Tillträdesdagen**"). Äganderätten till Fastigheten övergår från Säljaren till Köparen på Tillträdesdagen.
- 3.2 Tillträde ska, om inte annat överenskommits, ske på Säljarens kontor.
- 3.3 Köparen ska på Tillträdesdagen erlægga Köpeskillingen genom insättning på Säljarens bankkonto nr 6102 837 776 338 hos Svenska Handelsbanken. Inbetalningen ska märkas "*Nyköping Väster 1:43*".
- 3.4 När Köparen på Tillträdesdagen har betalat Köpeskillingen ska Parterna upprätta tre (3) köpebrev varav respektive Part ska erhålla ett originalexemplar var och ett originalexemplar överlämnas till Köparen för översändande till lantmäteriet i samband med ansökan om fastighetsreglering/lagfart.
- 3.5 Det noteras att det inte finns några inteckningar i Fastigheten, med pantbrev att överlämna eller släppa per Tillträdesdagen.
- 3.6 Säljaren ska överlämna de handlingar till Köparen som behövs för att få lagfart. Säljaren ska senast fem (5) bankdagar efter Tillträdesdagen överlämna övriga handlingar som kan vara av betydelse för Köparen som Säljaren innehar, såsom hyreskontrakt i original, ritningar, kartor, bygglovshandlingar och VA-ritningar.
- 3.7 Säljaren ska se till att leverantörer på Tillträdesdagen läser av Fastighetens mätare för förbrukning av el, vatten, värme m.m.
- 3.8 Köparen ska per Tillträdesdagen överta de i Bilaga 3.8 angivna avtal som gäller leveranser, drift och skötsel för Fastigheten. Vägrar någon leverantör eller annan motpart att lämna samtycke till partsbyte ska Köparen informera Säljaren om det. Köparen svarar för de kostnader som uppstår under aktuellt avtals uppsägningstid.

4. TILLTRÄDESVILLKOR

- 4.1 Avtalet är för sin giltighet villkorat av:

att Fastigheten (i tillämpliga fall med undantag för sådana delar av Fastigheten där genomförande av Saneringen (såsom definierat i punkt 11.1 nedan) är beroende av att järnvägstrafik stängts av) är sanerad i sådan omfattning att slutrapport avseende inlämnad saneringsanmälan med handläggningsnummer 2021-1664 godkänts av vederbörlig tillsynsmyndighet.

- 4.2 Om villkoret i punkt 4.1 inte är uppfyllt senast två (2) år från Avtalsdagen ska Avtalet vara utan verkan och eventuella fullgjorda prestationer enligt Avtalet återgå, och Parterna ska därefter inte ha några anspråk mot varandra.

5. KÖPESKILLING

Köpeskillingen för Fastigheten uppgår till tremiljoner trehundraolvtusen (3 312 000) kronor ("**Köpeskillingen**").

6. FASTIGHETENS SKICK

Köparen, som är informerad om Fastighetens tidigare användning och som har beretts tillfälle att undersöka Fastigheten och i övrigt alla förhållanden som rör Fastigheten, förklarar sig härmed godta Fastighetens skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Säljaren på grund av fel eller brister i Fastigheten, inklusive dolda fel, rättsliga fel, rådighetsfel och faktiska fel med mindre

Säljaren specifikt garanterat visst förhållande i Avtalet. Till undvikande av missförstånd innebär detta bl.a. att Köparen inte kan göra några påföljder gällande med anledning av föroreningar i mark (utöver vad som framgår av Säljarens åtagande enligt punkt 11), grundvatten, byggnader och anläggningar på Fastigheten eller dess omgivning.

7. SÄLJARENS GARANTIER

- 7.1 Säljaren lämnar följande garantier till förmån för Köparen. Köparen är införstådd med att den omständigheten att Säljaren lämnar garantier inte fritar Köparen från undersökningsplikt rörande Fastighetens skick. Garantierna avser förhållandena per Tillträdesdagen om inte annat anges.
- 7.2 Säljaren är på Avtalsdagen och Tillträdesdagen civilrättslig och lagfaren ägare till Fastigheten.
- 7.3 Fastigheten är fullvärdesförsäkrad till och med Tillträdesdagen.
- 7.4 Säljaren innehar per Avtalsdagen och Tillträdesdagen de rättigheter och erforderliga tillstånd föreligger, för den verksamhet som bedrivs av Säljaren eller av Säljarens närstående inom Fastigheten.
- 7.5 Fastigheten är per Tillträdesdagen inte föremål för panträtt eller någon annan säkerhetsrätt av vad slag det vara må.
- 7.6 Fastigheten besväras inte per Tillträdesdagen av några nyttjanderätter, servitut eller belastningar eller inskrivningar utöver vad som framgår av bifogat FDS-utdrag, Bilaga 7.6, eller i övrigt av Avtalet, med undantag för sådana rättigheter som tillskapas genom förrättning inom ramen för genomförandet av Detaljplanen och/eller för att fullfölja Samarbetsavtalet.
- 7.7 De villkor som per Avtalsdagen gäller för hyresavtal och andra nyttjanderättsavtal som belastar Fastigheten framgår klart och tydligt av ordalydelsen för respektive avtal enligt Bilaga 7.7 ("**Hyresavtalen**").
- 7.8 Fastigheten är per Tillträdesdagen, såvitt Säljaren känner till, inte förorenad i sådan utsträckning att ytterligare sanering utöver Saneringen som Säljaren genomfört eller ska genomföra enligt punkten 11 nedan kan krävas för att Fastigheten ska vara godkänd för s.k. mindre känslig markanvändning, eller för att Fastigheten ska uppfylla sådana platsspecifika riktvärden som tillsynsmyndigheten godkänner. Med "såvitt Säljaren känner till" avses i denna punkt 7.8 faktisk kännedom hos någon av Maria Hägerdal och Ellen Hjelmgren samt personer hos Säljaren och Jernhusen AB (publ) som varit involverade i Projektet (såsom definierat i Samarbetsavtalet).
- 7.9 Ingen personal äger på Avtalsdagen och Tillträdesdagen rätt till anställning hos Köparen som en konsekvens av Säljarens överlåtelse av Fastigheten till Köparen enligt Avtalet.
- 7.10 Säljaren är per Avtalsdagen inte part i någon domstolstvist, skiljetvist, administrativt eller annat förfarande rörande Fastigheten eller den verksamhet som bedrivs på Fastigheten och, såvitt Säljaren känner till, föreligger det inte någon omständighet som kan föranleda någon sådan tvist.
- 7.11 Det finns per Avtalsdagen inte några förelägganden eller förbud eller motsvarande från domstol eller annan myndighet i fråga om Fastigheten, förutom de förelägganden som lämnats av berörd tillsynsmyndighet efter det att Säljaren lämnat

in saneringsanmälan med handläggningsnummer 2021-1664 om Fastigheter och, såvitt Säljaren känner till, föreligger inte någon omständighet som kan föranleda något sådant föreläggande eller förbud.

- 7.12 Samtliga skatter och avgifter som belöper på Fastigheten fram till och med Tillträdesdagen har betalats i den utsträckning sådana krav förfallit till betalning innan Tillträdesdagen eller beaktats i likvidavräkningen enligt punkt 14.2.
- 7.13 Säljaren har efter bästa förmåga sammanställt och tillhandahållit Köparen det datarumsmaterial om Fastigheten som framgår av Bilaga 7.13. Datarums materialet är i allt väsentligt korrekt och Säljaren har inte medvetet inkluderat någon information som är oriktig och har inte heller medvetet undanhållit omständighet som hade varit av väsentlig betydelse för en köpare vid dennes beslut att förvärva Fastigheten.

8. BRISTANDE GARANTIUPPFYLLELSE

- 8.1 Vid brist i garantiuppfyllelse ska Säljaren ersätta Köparen för den direkta skada (inklusive eventuellt bortfall av hyresintäkter men uteslutande utebliven vinst och annan indirekt skada) som Köparen orsakats genom att nedsättning av Köpeskillingen görs med ett belopp som svarar krona för krona mot Köparens skada med beaktande av vad som i övrigt anges i punkt 8.
- 8.2 Köparen ska endast vara berättigad till nedsättning av Köpeskillingen om det sammanlagda beloppet av nedsättningen enligt Förvärvsavtalen (såsom definierat i Samarbetsavtalet), efter sådan justering som kan följa av punkten ovan, överstiger ett tröskelbelopp om en miljon (1 000 000) kronor. I sådant fall ska ersättning utgå för hela bristen och inte endast den del av bristen som överstiger tröskelbeloppet. Vid beräkning av nedsättningen ska endast enskilda brister som innebär en rätt till anspråk överstigande etthundratusen (100 000) kronor tas i beaktande. Begränsningarna i denna punkt 8.2 ska inte gälla vid brist i Säljarens garantier i punkt 7.2 (äganderätt) och 7.5 (panträtt), i vilka fall Säljaren ansvarar för garantibristen från första kronan.
- 8.3 Det sammanlagda nedsättningsbeloppet ska under inga omständigheter överstiga 9 200 000 kronor (motsvarande femtio (50) procent av köpeskillingen enligt Förvärvsavtalen (såsom definierat i Samarbetsavtalet)). Begränsningarna i denna punkt 8.3 ska dock inte gälla vid brist i Säljarens garantier enligt punkt 7.2 och 7.5 i vilket fall Säljaren ansvarar för garantibristen från första kronan och upp till ett belopp motsvarande Köpeskillingen.
- 8.4 Krav som grundar sig på garantierna ska för att få göras gällande framföras skriftligen utan oskäligt dröjsmål från den tidpunkt då Köparen upptäckte bristen, dock senast tolv (12) månader från Tillträdesdagen.
- 8.5 Ingen ersättningskyldighet avseende brist ska uppkomma:
- (a) om bristen hänför sig till förhållande som redovisats för Köparen och dess rådgivare i Avtalet, eller framgår av de handlingar avseende Fastigheten som Köparen beretts tillfälle att ta del av i bilaga 7.13 eller genom information från Säljaren som företetts skriftligen eller genom e-post till Köparen, eller den besiktning av Fastigheten som Köparen genomfört före undertecknandet av Avtalet, eller som Köparen eller dennes rådgivare annars känt till på Avtalsdagen;
- (b) om kravet uppstått på grund av handling, underlåtenhet eller någon annan rättshandling som har utförts av Köparen efter Tillträdesdagen om inte sådan handling eller underlåtenhet har skett i syfte att uppfylla gällande lagkrav eller

avtalsförpliktelser enligt sådana avtal som Köparen ska överta enligt Avtalet;

- (c) om och i den utsträckning kravet på grund av bristen uppstått som en följd av lagstiftning som ännu inte trätt i kraft;
 - (d) om och i den utsträckning försäkringsersättning för en sådan garantiavvikelse utgår eller om Köparen erhåller ersättning från tredje man;
 - (e) om och i den utsträckning som Säljaren, utan dröjsmål, efter eget val och utan kostnad eller hinder av väsentlig betydelse för Köparen, avhjälp en garantiavvikelse; och
 - (f) om och i den utsträckning en skada är avdragsgill ur skattesynpunkt för Köparen (då det belopp som betalas av Säljaren ska reduceras med ett belopp motsvarande den faktiska skatteeffekt som skadan får hos Köparen under det beskattningsår då skadan materialiserats.
- 8.6 Köparen äger inte rätt att förlita sig på andra garantier eller utfästelser beträffande Fastigheten utöver i punkten 7 lämnade garantier. Säljaren ska sålunda inte ha något ansvar (varmed bl. a. avses felansvar enligt Köplagen (1990:931)), utöver vad som uttryckligen angivits i Avtalet och Köparens rätt att erhålla ersättning enligt Avtalet för brist enligt punkt 7 utesluter och ersätter således all annan rätt till ersättning för skada eller hävning av Avtalet (varmed bl.a. avses rätt till skadestånd eller hävning enligt Köplagen).

9. JÄRNVÄGSTRAFIK M.M.

- 9.1 Köparen är medveten om och godtar att järnvägstrafik bedrivs och kommer att bedrivs i omedelbar närhet av Fastigheten. Denna omständighet har beaktats vid fastställandet av Köpeskillingen.
- 9.2 Till följd av vad som ovan sagts accepterar Köparen till fullo och utan ytterligare ersättning från Säljaren, de störningar i form av buller, vibrationer och andra miljöstörningar som förekommer och framdeles kommer att uppstå till följd av järnvägstrafiken på järnvägsfastigheten Nyköping Väster 1:2.
- 9.3 Köparen är vidare medveten om att närheten till järnvägsspår m.m. kan medföra vissa restriktioner vad gäller byggande, nyttjande m.m. av Fastigheten.

10. NYTTJANDERÄTTER

Köparen övertar Säljarens rättigheter och skyldigheter gentemot berörda hyresgäster/arendatorer enligt Hyresavtalen enligt Bilaga 7.7. Köparen träder således in i Säljarens ställe som hyresvärd/markägare i Hyresavtalen varigenom Köparen per Tillträdesdagen övertar alla förpliktelser och allt ansvar som tidigare åvilat Säljaren enligt Hyresavtalen. Samtliga Hyresavtal överlämnas till Köparen i original på Tillträdesdagen.

11. SÄLJARENS ÅTAGANDEN

Saneringen

- 11.1 Säljaren åtar sig att utföra och bekosta miljömässiga avhjälpandeåtgärder av eventuella föroreningar inom Fastigheten i den omfattning som krävs för godkännande för s.k. mindre känslig markanvändning, eller sådana platsspecifika riktvärden som tillsynsmyndigheten godkänner ("**Saneringen**"). Säljarens åtagande enligt denna punkt omfattar även att avlägsna cisterner och anläggningar (inkl. sandfyllda oljetankar) som finns på Fastigheten, dock endast om tillsynsmyndigheten så kräver. Parterna är överens om att Köparen ska äga rätt till insyn i arbetet med Saneringen och att Säljaren löpande ska informera Köparen om Saneringens fortskridande och om alla omständigheter som kan vara av relevans för

en köpare av Fastigheten samt ska tillställa Köparen erforderligt underlag, liksom att Parterna ska samråda kring utförandet av Saneringen. Säljaren åtar sig att, tillse att den påbörjade Saneringen fortlöper utan avbrott i syfte att Saneringen ska vara färdigställd så snart som möjligt.

- 11.2 Om del av Saneringen inte kan genomföras under pågående järnvägstrafik ska den delen, oaktat vad som anges i punkt 11.1, slutföras i samband med att järnvägstrafiken har stängts av. Saneringsarbetet ska delas upp så att slutrapport avseende den del av Saneringen som inte kan bli beroende av att järnvägstrafik har stängts av kan godkännas av vederbörlig tillsynsmyndighet, och att villkoret i punkten 4.10 därmed kan uppfyllas. För det fall villkoret i punkten 4.1(iii) uppfylls med undantag för sådan del av Saneringen som kräver att järnvägstrafik stängs av, med följd att Köparen tillträder Fastigheten, ska Säljaren skyndsamt efter att järnvägstrafiken stängts av genomföra resterande del av Saneringen (inklusive avlägsnande av cisterner och anläggningar, inkl. sandfyllda oljetankar, om tillsynsmyndigheten har krävt att dessa ska avlägsnas) som finns på Fastigheten samt tillse att slutrapport avseende sådan del av Saneringen godkänns av vederbörlig tillsynsmyndighet.
- 11.3 För det fall Säljaren vid genomförande av Saneringen enligt punkten 11.1-11.2 ovan påträffar cisterner och anläggningar (inkl. sandfyllda oljetankar) inom Fastigheten och tillsynsmyndigheten inte kräver att dessa avlägsnas för att Saneringen ska godkännas, åtar sig Säljaren att snarast möjligt underrätta Köparen kring förekomsten av sådana cisterner och anläggningar (inkl. sandfyllda oljetankar) samt att samråda med Köparen kring hanteringen av desamma.
- 11.4 För det fall Köparen under utbyggnaden av Detaljplanen, trots Säljarens Sanering enligt punkten 11.1, påträffar förorenad mark och om berörd tillsynsmyndighet förelägger Köparen, vilket kräver ytterligare efterbehandling av förorenad mark, gäller nedanstående:
- 11.5 Köparen ska utföra och bekosta, dvs ta fullt ansvar för, efterbehandlingsåtgärder inkluderande all utredning, myndighetskontakter, miljökontroll, hantering av förorenade massor, återfyllnad, packning och övriga avhjälpandeåtgärder.
- 11.6 Säljaren ska ersätta Köparen för kostnader enligt specifikation a-e nedan för tillkommande kostnader och hantering enligt punkt 11.5 av förorenad mark vars halter överstiger Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning ("MKM"):
- a. tillkommande kostnader för projektledning, handläggning, inklusive myndighetskontakter, avgifter för tillstånd samt övriga administrativa kostnader
 - b. tillkommande kostnader för provtagning och analys
 - c. tillkommande schaktningskostnader i det fall behovet av att utföra schaktning endast uppstår på grund av massor med halter över MKM
 - d. ökad transportkostnad i det fall mottagningsanläggning medför ökad körsträcka relativt tillgänglig mottagningsanläggning för massor med halter under MKM
 - e. ökad mottagningskostnad relativt mottagningskostnad för massor med halter under MKM.
- 11.7 För att Köparen ska äga rätt till ersättning enligt 11.6 krävs att:
- a. Köparen, innan åtgärder vidtas, redovisar vilka åtgärder som avses att utföras samt erhåller godkännande från Säljaren. Säljaren ska återkomma med besked inom skälig tid.
 - b. Köparen för Säljaren omgående informerar när kostnader enligt 11.6

- inträffat,
- c. Köparen förser Säljaren med ett verifierat kostnadsunderlag enligt bilaga 11.9 samt
 - d. Köparen ska komplettera underlaget i 9c i det fall Säljaren så önskar.
- 11.8 Köparen ska kvartalsvis översända ett faktureringsunderlag med verifierade kostnader och, efter godkännande från Säljaren, tillställa Säljaren en faktura med trettio (30) dagars förfallotid (vilket framgår av bilaga **Fel! Hittar inte referenskölla.**).
- 11.9 Under alla omständigheter ska anspråk framställas senast tio (10) år från Tillträdesdagen.

Förvaltning mellan Avtalsdagen och Tillträdesdagen

- 11.10 Säljaren ska, under perioden mellan Avtalsdagen och Tillträdesdagen, tillse att Fastigheten, med de undantag som framgår av Avtalet, förvaltas professionellt och på samma sätt som skett under tiden före Avtalsdagen med iakttagande av tillämpliga lagar och föreskrifter och ska inte utan Köparens godkännande (vilket inte oskäligt ska fördröjas eller förvägras) vidta några åtgärder eller fatta något beslut i frågor med väsentlig påverkan på Fastigheten innefattande t.ex. att inte överlåta eller på annat sätt disponera över Fastigheten i strid mot Avtalet, ingå, ändra eller säga upp för Fastigheten gällande nyttjanderättsavtal eller bevilja eller ansöka om in-teckning eller annan belastning i Fastigheten.

12. GEMENSAMMA ÅTAGANDEN

- 12.1 Under tiden mellan Avtalsdagen och Tillträdesdagen ska Säljaren, såvitt avser Hyresavtalen, samråda med, inhämta Köparens godkännande till, och vidta de eventuella uppsägningar/förändringar som Köparen begär. Det noteras härvid att Parternas gemensamma målsättning ska vara att i möjligaste mån tillse att intäkter kan bibehållas, att nyttjanderättshavarna avstår från besittningsskydd och att Hyresavtalen vid tidigast möjliga tidpunkt ska övergå till att gälla tills vidare alternativt tre månader i taget med uppsägningstid motsvarande den kortaste uppsägningstid som gäller enligt lag i respektive fall.
- 12.2 Köparen ska hålla Säljaren skadeslös med anledning av att Säljaren har agerat enligt Köparens instruktion vad avser i punkt 12.1 angivna åtgärder, inkluderande kostnader och förlorade intäkter (t.ex. förlorade hyresintäkter, skäliga ökade förvaltnings- och underhållskostnader, skadestånd till hyresgäster/arendatorer som Säljaren är skyldig att erlagga enligt av Köparen godkänd förlikning eller lagakraftvunnen dom, rättegångskostnader och ombudskostnader). Säljaren ska utan dröjsmål informera Köparen om eventuella anspråk och/eller krav från hyresgäster/arendatorer för vilka Köparen ansvarar enligt denna punkt 12.2 ("**Tredjemanskrav**"), samt åtar sig att inte utan Köparens skriftliga medgivande ingå förlikning, acceptera ansvar eller i övrigt agera så att Köparens eller Bolagets (såsom definierat i Samarbetsavtalet) rättsliga ställning rörande Tredjemanskrav försämras. Parterna åtar sig att samråda kring utseende av eventuellt ombud samt i övrigt kring hanteringen av Tredjemanskrav. Köparen ska ha rätt att, efter skriftligt påkallande, på egen bekostnad företräda Säljaren eller Bolaget vid förhandlingar och processer rörande Tredjemanskrav. Säljaren ska tillse att Köparen i sådana fall får fullmakt och erforderlig information från Säljaren eller Bolaget för att kunna företräda Säljaren eller Bolaget samt vidare få rätt att kvittningsvis eller genom genkärsmål göra gällande Säljarens eller Bolagets eventuella motkrav mot tredje mannen. Skulle Säljaren underlåta att agera på sätt som angetts i denna punkt åger Säljaren inte rätt att göra gällande krav mot Köparen med anledning av det ifrågasvarande Tredjemanskravet.

13. MERVÄRDESSKATT

- 13.1 Fastigheten omfattas av frivillig skattskyldighet enligt 9 kap mervärdesskattelagen (1994:200), ML. Överlåtelsen av Fastigheten innebär att den frivilliga skattskyldigheten övergår till Köparen vid dennes tillträde av Fastigheten, eftersom Säljaren är skattskyldig t.o.m. sitt frånträde av densamma.
- 13.2 Överlåtelsen av Fastigheten innebär att Säljarens förekommande jämkning med anledning av överlåtelsen övergår på Köparen i enlighet med bestämmelserna i 8a kap 12 § ML.
- 13.3 Säljaren förbinder sig att till Köparen utfärda en sådan med faktura jämförlig handling som avses i 8a kap 15 § ML. Denna handling utgör underlag för Köparen i förekommande fall avseende dennes jämkning i enlighet med vad som sägs ovan. Handlingen ska överlämnas till Köparen på Tillträdesdagen.
- 13.4 Säljaren förbehåller sig rätten till att också utfärda kompletterande handlingar enligt 8a kap 15 § ML om Säljaren i efterhand skulle finna att ytterligare mervärdesskatt skulle ha angetts i den ursprungliga handlingen som överlämnats till Köparen.
- 13.5 Köparen förbinder sig att kvittera mottagande av de handlingar som anges i de två föregående styckena.

14. INTÄKTER OCH KOSTNADER

- 14.1 Kostnader för (såsom fastighetsskatt, andra skatter, räntor och andra utgifter) och intäkter från Fastigheten för tiden före Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Säljaren om inte annat framgår av Avtalet. Kostnader för och intäkter från Fastigheten för tiden från och med Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Köparen om inte annat framgår av Avtalet.
- 14.2 Säljaren ska per Tillträdesdagen upprätta en likvidavräkning, vilken ska överlämnas till Köparen fem dagar före Tillträdesdagen. Likvidavräkningen ska innehålla en fördelning mellan Säljaren och Köparen av de kostnader och intäkter som belöper på Fastigheten. Saldot enligt likvidavräkningen ska betalas på Tillträdesdagen. Om kostnad eller intäkt som rätteligen skulle ha varit föremål för avräkning uppkommer eller blir känd först efter den slutliga avräkningen, ska Parterna upprätta en kompletterande avräkning snarast, varefter berättigad Part kontant ska erhålla aktuellt saldo från motparten.

15. SKADA OCH FÖRSÄKRINGSERSÄTTNING

- 15.1 Om Fastigheten före Tillträdesdagen drabbas av sådan skada som täcks av försäkring, ska köpet ändå fullföljas, varvid Köparen mot betalning av Köpeskillingen inträder i Säljarens rätt till försäkringsersättning. Säljaren ansvarar för att Fastigheten är fullvärdesförsäkrad fram till och med Tillträdesdagen.
- 15.2 Säljaren ska utan ersättning biträda Köparen gentemot försäkringsbolaget om sådan skada inträffar och ersätta Köparen för eventuell kostnad för självrisk.

16. SKADESTÅND OCH HÄVNING

Skulle Köparen eller Säljaren inte fullgöra sina åtaganden enligt Avtalet, har motparten rätt till skadestånd. Skulle åsidosatt åtagande vara av väsentlig betydelse för Part har denne dessutom rätt att häva köpet.

17. STÄMPELSKATT M.M.

Köparen ska svara för samtliga förrättnings-, lagfarts- och inteckningskostnader, såsom eventuell kostnad för lantmäteriförrättning, stämpelskatt och

expeditionsavgifter för erhållande av lagfart för Fastigheten samt för kostnader för uttagande av eventuella pantbrev i Fastigheten.

18. ÖVERLÅTELSEFÖRBUD

Part ska ej äga rätt att utan den andre Partens skriftliga medgivande överlåta sina rättigheter eller skyldigheter enligt Avtalet.

19. KONTAKTPERSONER

Kontaktpersoner enligt Avtalet ska vara:

För Säljaren:

Jernhusen Fastigheter AB

Att: Emelie Engholm

E-post: emelie.engholm@jernhusen.se

För Köparen:

Nyköpings kommun

Att: Karin Wesström

E-post: karin.wesstrom@nykoping.se

20. VILLKOR FÖR AVTALETS IKRAFTTRÄDANDE

Avtalet är villkorat av godkännande i Nyköpings kommunfullmäktige senast 2022-08-30. Om godkännande inte sker inom denna tid ska avtalet återgå i sin helhet och vardera Part bära sin egen kostnad utan ytterligare anspråk mot den andra Parten.

21. ÖVRIGT

Tillägg eller ändringar till Avtalet ska vara skriftliga och undertecknas av båda Parter för att gälla.

[Separat signatursida följer]

Avtalet har upprättats i två (2) originalexemplar av vilka Parterna har tagit var sitt.

Ort:

Ort:

Datum:

Datum:

Säljare:

JERNHUSEN FASTIGHETER AB

Köpare:

NYKÖPINGS KOMMUN

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Bilagor

Bilaga 3.8	Leverantörsavtal
Bilaga 7.6	Fastighetsregisterutdrag
Bilaga 7.7	Hyses- och arrendeavtal
Bilaga 7.13	Datarumsmaterial
Bilaga 11.9	Underlag för rätt till ersättning

Drift- och serviceavtal, Nyköping Väster 1:43

Typ	Avtalspart	Kommentar
Fastighetsteknisk drift	Lassila & Tikanoja FM (ramavtal)	Avtalet sägs upp
Parkering	Apcoa (ramavtal)	Avtalet sägs upp
Markskötsel och snöröjning	HSB Södermanlands län	Avtalet sägs upp eller överlåtes



Fastighet

Beteckning

Nyköping Väster 1:43

UUID:

909a6a4b-f865-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen

2004-06-15

Nyckel:

040175290

Län- och kommunkod

0480

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2004-12-03

Distrikt
Nyköpings Sankt
Nicolai
Distriktskod

212007

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2022-05-17

Läge, karta

Område

1

N (SWEREF 99 TM)

6514705.5

E (SWEREF 99 TM)

615562.4

Areal

Område

Totalt

Totalareal

7 823 kvm

Därav landareal

7 823 kvm

Därav vattenareal

Lagfart

Ägare

556596-9598

Andel

1/1

Inskrivningsdag

2002-12-09

Akt

02/30082

Jernhusen Fastigheter AB

Box 520/Jernhusen AB/
101 30 StockholmKöp (även transportköp): 2002-10-01
Ingen köpeskilling redovisad.**Anmärkning:** Beviljad 04/30148

Planer, bestämmelser och fornlämningar**Planer**

Detaljplan: Detaljplan för väster 1:42 med flera, Resecentrum

Datum

2020-03-10

Laga kraft: 2021-07-27

Akt

0480-P2021/7

SLM0480

SLM0480

Genomf. start:

2021-07-27

Genomf. slut:

2031-07-26

Övriga bestämmelser och utredningar

Järnvägsplan: Järnvägsplan för ostlänken, Delen nyköpings resecentrum, Bandel 506

Datum

2021-03-09

Laga kraft: 2021-09-09

Akt

0480-P2021/12

TRAFIKV

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, tomtmark (310)

702430-8

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde**Taxeringsår****Taxeringsvärde**

2019

943.000 SEK

Taxerad Ägare**Andel****Juridisk form****Ägandetyyp**

556596-9598

1/1

Aktiebolag

Lagfart eller Tomträtt

Jernhusen Fastigheter

AB

Box 520/Jernhusen

AB/

101 30 Stockholm

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, lokaler (325)

730337-8

Utgör taxeringsenhet och omfattar byggnad på ofri grund.

Taxeringsvärde**Taxeringsår****Taxeringsvärde**

2019

1.091.000 SEK

Taxerad Ägare**Andel****Juridisk form****Ägandetyyp**

556656-8035

1/1

Aktiebolag

Ägare till byggnad å

Randbäcks

Fastigheter Och

Svetsteknik AB

Stora Uttervik 3

611 95 Nyköping

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

2004-06-15

Akt

0480-03/90

Ursprung

Nyköping Väster 1:2

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Norrtälje

Telefon: 0771-63 63 63

BEFINTLIGA HYRES- OCH ARRENDEAVTAL

Hysesobjekt	Hysesgäst	Avtal	Användning	Area	Kommentar
39846-001	Randbäcks Fastigheter AB	39846-001-01	Arrende	0	

Index Nyköping Centralstation AOS

1. 3039

1.1. Fastighetsekonomi

1.1.1. Hyres- och arrendeavtal

- 1.1.1.1. Nyköping Q3 2017, avisering
- 1.1.1.2. 39847-003-02 Original
- 1.1.1.3. 39847-005-01 Original
- 1.1.1.4. 39847-006-03 Bilplatsavtal 3039 Nyköping 20150101
- 1.1.1.5. 39847-007-01 Original
- 1.1.1.6. 39847-008-01 Bilplatsavtal 3039 Nyköping 20150101
- 1.1.1.7. 39847-009-03 Bilplatsavtal 3039 Nyköping 20150101
- 1.1.1.8. 39847-010-01 Bilplatsavtal
- 1.1.1.9. 41201-001-04 Hyreshöjning 3039 Nyköping 20151001
- 1.1.1.10. 41204-001-04 Original
- 1.1.1.11. 41204-004-03 Hyreskontrakt 3039 Nyköping 20150101
- 1.1.1.12. 41204-006-05 Hyreskontrakt 3039 Nyköping 20170101
- 1.1.1.13. 41204-011-03 Hyreskontrakt Suchada Karlsson Khumkham med enskild firma
- 1.1.1.14. 41204-015-01 Original
- 1.1.1.15. 41204-015-01 Tillägg Villkorsändring hyrestid 3039 Nyköping 20150901
- 1.1.1.16. 41210-001-03 Hyreskontrakt 3039 Nyköping 20150701
- 1.1.1.17. 41210-003-02 Hyreskontrakt 3039 Nyköping 20141001
- 1.1.1.18. 39847-001-01 Original_1
- 1.1.1.19. 41210-002-01 Original
- 1.1.1.20. Samtliga intäktsbringande ytor 3039

1.1.2. Taxering och fastighetsdeklaration

- 1.1.2.1. Fastighetstaxeringsbeslut FFT 2016 - 3039 - Nyköping Väster 1_41_702377
- 1.1.2.2. Fastighetstaxeringsbeslut FFT 2016 - 3039 - Nyköping Väster 1_41_724984
- 1.1.2.3. Fastighetstaxeringsdeklaration FFT 2016 - 3039 - Nyköping Väster 1_41_702377-8
- 1.1.2.4. Fastighetstaxeringsdeklaration FFT 2016 - 3039 - Nyköping Väster 1_41_724984 - Inl
- 1.1.2.5. Fastighetstaxeringsdeklaration FFT 2016 - 3039 - Nyköping Väster 1_41 - Inl

1.1.3. Resultaträkning 3039 – AO 2017-10-03 165356

1.2. Fastighetsinformation

1.2.1. Servitut och rättigheter

- 1.2.1.1. FDS Nyköping_Vaster_1_41 2016-06-01
- 1.2.1.2. Förrättningshandling 3039 Nyköping Avstyckning 2004 Akt 0480-03_22
- 1.2.1.3. Förrättningshandling 3039 Nyköping Fastbest, avst, anför mm 2004 Akt 0480-00_19
- 1.2.1.4. Förrättningshandling 3039 Nyköping Ledningsförrättning 1988 Akt 0480-88_36

1.2.2. Detaljplaner och bygglov

- 1.2.2.1. Plankarta_Nyköpings_resecentrum_samråd_2017
- 1.2.2.2. Planbeskrivning_Nyköpings_resecentrum_samråd_2017

1.3. Fastighetsteknik

1.3.1. Energideklaration

- 1.3.1.1. 3039-41210 Energidekl 2009 Nyköping Personalhus
- 1.3.1.2. Energislag 3039 170502
- 1.3.1.3. 3039-41204 Energidekl 2009 Nyköping Stationshus
- 1.3.1.4. 3039 Nyköping statistik

1.3.2. Ritningar

- 1.3.2.1. Stationshus, tillbyggnad med lligodsmagasin
- 1.3.2.2. Stationshus, ombyggnad fasader
- 1.3.2.3. Stationshus, ombyggnad, markarbeten
- 1.3.2.4. Stationshus, ombyggnader fasader
- 1.3.2.5. Stationshus, ombyggnader skyltar, markarbeten
- 1.3.2.6. Stationshus, perrongtak
- 1.3.2.7. Personalhus, bottenvåning
- 1.3.2.8. Personalhus, elinstallation i tåg osv
- 1.3.2.9. Personalhus, hus 27
- 1.3.2.10. Personalhus, skyddsrum
- 1.3.2.11. Personalhus, takkonstruktion

- 1.3.2.12. Plan 1 BV
- 1.3.2.13. Statens Järnvägar, Nyköping, Hus 2, Sanitets- och värmetekniskanläggning samt demontering, Alternativ 2
- 1.3.2.14. Statens Järnvägar, Nyköping, Hus 2, Sanitets- och värmetekniskanläggning samt demontering
- 1.3.2.15. Stationshus, bottenvåning
- 1.3.2.16. Stationshus, längdsektion
- 1.3.3. Leverans- och serviceavtal
 - 1.3.3.1. Drift- och serviceavtal Nyköping 3039
 - 1.3.3.2. Avrop 3039 Nyköping
 - 1.3.3.3. Securitas bevakningsavtal Nyköping
 - 1.3.3.4. Företagsväxter i Knvsta Nyköping
 - 1.3.3.5. Avtal Besam CQ 000065154 0 Nyköping
 - 1.3.3.6. Avtal Besam CQ 000065150 0 Nyköping C
- 1.4. Myndighetskrav och Miljö
 - 1.4.1. OVK 3039 Personalhus 2016
 - 1.4.2. OVK F3039_41210 Personalhus Nyköping 2016
 - 1.4.3. OVK F3039_41204 Stationshus Nyköping 2016
 - 1.4.4. OVK EB F3039_41204 Stationshus Nyköping 2016
 - 1.4.5. Intyg F3039 Nyköping 2016
 - 1.4.6. ENprotokoll F3039 Nyköping 2016
 - 1.4.7. PM Inventering 3039 Nyköping
 - 1.4.8. Rapport miljöteknisk markundersökning inkl. bilagor ÅF 2014
 - 1.4.9. Nyköping C – Indikator 16_inkl. bilagor
 - 1.4.10. Nyköping C – Indikator 9_inkl. bilagor
- 1.5. Moms
 - 1.5.1. 3039 Nyköping Internt Momsbeslut 141027
 - 1.5.2. 3039 Nyköping momsbeslut 20081125
 - 1.5.3. Bok1
 - 1.5.4. Jämkningshandling fastighetsförsäljning – Fast 3039 Nyköping väster 1 41
- 1.6. Övrigt
- 2. 3304
 - 2.1. Fastighetsteknik
 - 2.1.1. Ritningar
 - 2.1.1.1. BV-modell
 - 2.1.1.2. Elinstallationer serveringslokaler
 - 2.1.1.3. Fraktgodsmagasinplan 1, bottenvåning
 - 2.1.1.4. Hus 1, m plan av lgh 1 och 2
 - 2.1.1.5. Hus 2 A, Förändring av godsexpeditionsbyggnad
 - 2.1.1.6. Källarvåning
 - 2.1.1.7. Lokomotorstall, plan 1, bottenvåning
 - 2.1.1.8. Markplan
 - 2.1.1.9. Nyköping, Hus 2, Förslag till ändring av PS-lokaler, Elinstallation
 - 2.1.1.10. Nyköping, Lokomotorstall, Objekt nr 41208, Plan Bottenvåning
 - 2.1.1.11. Ombyggnader av biljetexp, hus 1
 - 2.1.1.12. Områdesnat för data och tele
 - 2.1.2. Leverans- och serviceavtal
 - 2.1.2.1. Bilaga Drift- och serviceavtal Nyköping 1 42 (3304)
 - 2.1.3. Energideklaration
 - 2.1.3.1. 3304
 - 2.2. Fastighetsinformation
 - 2.2.1. Servitut och Rättigheter
 - 2.2.1.1. FDS Nyköping_Vaster_1_42
 - 2.2.1.2. Förrättningshandling 3304 Nyköping Avstyckning 2004 Akt 0480-03_22
 - 2.2.2. Detaljplaner och Bygglov
 - 2.2.2.1. Planbeskrivning_Nyköpings_resecentrum_Samråd_2017
 - 2.2.2.2. Plankarta_Nyköpings_resecentrum_samråd_2017

- 2.3. Fastighetsekonomi
 - 2.3.1. Taxering och fastighetsdeklaration
 - 2.3.1.1. AFT 2013-3304 VÄSTER 1_42
 - 2.3.1.2. Fastighetstaxeringsbeslut AFT 2013-3304- Nyköping Väster 1_42
 - 2.3.1.3. Resultaträkning 3304-AO 2017-10-23 165737
 - 2.3.2. Hyres- och arrendeavtal
 - 2.3.2.1. 41205-003-01 Original
 - 2.3.2.2. 41205-005-02 Original
 - 2.3.2.3. 41205-006-04 Original
 - 2.3.2.4. 41208-001-02 Original
 - 2.3.2.5. 41208-002-02 Hyreskontrakt 3304 Nyköping 20140401
 - 2.3.2.6. 39862-001-01 Arrende 3304 Nyköping 20150701
 - 2.3.2.7. Bok1 – Intäktsbringande ytor
 - 2.3.3. Resultaträkning Väster 1_42- AO 2018-01-09
 - 2.4. Myndighetskrav och miljö
 - 2.4.1. Rapport miljöteknisk markundersökning inkl. bilagor ÅF 2014
 - 2.4.2. Sammanfattning Väster 1-42_inkl bilaga 3304
 - 2.4.3. F3304 Nyköping ENprotokoll 2016
 - 2.4.4. Intyg F3304 Nyköping 2016
 - 2.5. Moms
 - 2.5.1. Jämkningshandling fastighetsförsäljning – Fast 3304 Nyköping väster 1 42
 - 2.5.2. Bok2
 - 2.5.3. 3304 Nyköping momsbeslut 20070720
 - 2.5.4. 3304 Nyköping Internt Momsbeslut 150507
 - 2.6. Övrigt
3. 3260
- 3.1. Fastighetsteknik
 - 3.1.1. Ritningar
 - 3.1.2. Leverans- och serviceavtal
 - 3.1.3. Energideklaration
 - 3.2. Fastighetsinformation
 - 3.2.1. Servitut och rättigheter
 - 3.2.1.1. Förrättningshandling 3260 Nyköping Avstyckning 2004 akt_0480-03_90
 - 3.2.1.2. FDS Nyköping_Vaster_1_43
 - 3.2.2. Detaljplaner och bygglov
 - 3.2.2.1. Planbeskrivning_Nyköpings_resecentrum_Samråd_2017
 - 3.3. Fastighetsekonomi
 - 3.3.1. Hyres- och arrendeavtal
 - 3.3.1.1. 39846-001-01 Original
 - 3.3.2. Taxering och fastighetsdeklaration
 - 3.3.2.1. Fastighetstaxeringsdeklaration FFT 2016 – 3260- Nyköping Väster 1_43 – Inl
 - 3.3.2.2. Fastighets taxeringsbeslut FFT 2016-3260- Nyköping Väster 1_43
 - 3.3.3. Resultaträkning Väster 1_43 – AO 2018-01-09
 - 3.4. Myndighetskrav och miljö
 - 3.4.1. Besiktningar och myndighetskrav
 - 3.4.1.1. 3260_Karta Åtgärdsbehov Sweco 2011
 - 3.4.1.2. Rapport miljöteknisk markundersökning inkl. bilagor ÅF 2014
 - 3.5. Moms
 - 3.5.1. Jämkningshandling fastighetsförsäljning – fast 3260 Nyköping väster 1 43
 - 3.6. Övrigt

4. Övriga dokument i datarummet
 - 4.1. Parkering Nyköping 180112
 - 4.2. Försäkringsbrev Jernhusen 2017
 - 4.3. Fastighetslista Jernhusen
5. Q&A
 - 5.1. QA 20180126

Bilaga 11.7 Underlag för rätt till ersättning

I denna bilaga beskrivs ansvar för utförande av eventuella avhjälpandeåtgärder och erforderlig redovisning för att ersättning ska kunna utges från Säljaren, i de fall föroreningar påträffas inom Fastigheten på grund av utförande av Detaljplanen på Fastigheten eller om Köparen föreläggs av berörd tillsynsmyndighet att åtgärda, enligt 11.4 i Avtalet.

För att Köparen ska äga rätt till ersättning enligt 11.6 krävs att nedan efterföljs.

Med åtgärd avses här alla aktiviteter i syfte att avhjälpa föroreningsskada, inkluderande utredning, undersökning och provtagning, miljökontroll, hantering av förorenade massor, återfyllnad, myndighetskontakter, packning och eventuella övriga avhjälpandeåtgärder.

Säljaren ska ges insyn i utförande av godkända avhjälpandeåtgärder. Säljaren ska ges möjlighet att följa projektet genom tillgång till och granskning av handlingar så som upprättas, myndighetskontakter samt rätt att delta i möten i ärendet.

Samtliga åtgärder ska utföras med god kvalitet och företag med erfarenhet från liknande åtgärder samt följa branschpraxis och tillämpliga vägledningar.

Inför och vid utförande av åtgärder

Innan åtgärder vidtas ska Köparen samråda med och få godkännande av Säljaren av vilka åtgärder som är nödvändiga och omfattas av Avtalet. Inför utförande av överenskomna åtgärder ska Köparens planering av genomförande med tillhörande organisation, tidplan och budget redovisas för Säljaren.

Köparen ansvarar för kontakten med tillsynsmyndigheten samt att upprätta Anmälan enligt 28 § förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Köparen ansvarar för att minimera mängden jord som avlägsnas från platsen i syfte att minimera kostnader och miljöbelastning som uppstår. Detta kan t ex göras genom att grovfraktioner sorteras ut och återanvänds att massor omfördelas inom Fastigheten.

Om ytterligare massor påträffas som verkar förorenade på grund av lukt, färg eller dylikt ska Säljaren omgående kontaktas. Eventuellt förorenade massor ska förvaras separat från övriga massor i avvaktan på att provtagning och analys.

Efter utförda åtgärder

Köparen bekostar all hantering av massor med halter upp till och med Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM).

Ersättning ges av Säljaren för merkostnader¹ som uppkommit på grund av massor med halter > MKM efter att åtgärder och redovisning inkommit till Säljaren.

Redovisning till Säljaren ska innehålla följande:

- Rapporter/redovisning av samtliga utförda undersökningar, provtagningar och utredningar.
- Slutrapport över utförda åtgärder med redovisning av utförda åtgärder och resultat av utförd miljökontroll. Till slutrapport ska fogas mottagningskvitton och transportdokument för bortforslade massor. Köparen ansvarar för slutredovisning av utförda åtgärder till tillsynsmyndigheten enligt den saneringsanmälan som Köparen upprättat.
- Schaktade mängder jord (ton) som överskrider MKM. Andel (ton) som schaktats på grund av föroreningen samt andel som skulle ha schaktats oavsett föroreningsgrad (överskottsmassor) men där föroreningen orsakat merkostnad.
- Mängd jord (ton) som överskrider MKM som omhändertagits på mottagningsanläggning samt kostnad för denna, fördelat per klass och med specificerad mängd.
- Mängd jord (ton) som uppkommit då schaktbehov uppstår på grund av massor med halter över MKM. Ersättning utgår endast i det fall schaktning blir mer omfattande p g a föroreningar med halter över MKM. Detta innebär att ingen ersättning utgår för schakt som krävs oavsett föroreningsgrad, för exempelvis grundläggning
- Samtliga transporter med specificering av mängd massor med halter över MKM.
- Mängd och ursprung för ev återfyllnadsmassor som anskaffats till följd av underskott kopplat till sanering av massor över MKM.
- Redovisning av transportavstånd till mottagningsanläggning för mottagande av massor över MKM
- Redovisande av transportavstånd till mottagningsanläggning för massor under MKM.
- Tillkommande kostnader för provtagning och analys.
- Kommunikation med tillsynsmyndighet i form av beslut på godkänd slutrapport

Samtliga kostnader ska verifieras i fakturor som tydligt kopplar till ovan listade aktiviteter och mängder i aktuellt projekt, enligt punkt i 11.8 avtalet.

¹ Med merkostnad avses skillnaden i pris för massor under MKM jämfört med över MKM. Förmodad kostnad för hanteringen av överskottsmassor under MKM ska alltså dras bort från totalkostnaden för hantering av massorna med halter över MKM. Det gäller både för transportkostnaden och kostnaden för omhändertagande på mottagningsanläggning. Ex: Totalkostnad massor över MKM – Kostnad massor under MKM = merkostnad

Tillägg till Samarbetsavtal avseende Nyköpings resecentrum

Parterna har för avsikt att med detta avtal korrigera upphandlings- och beställandedelen rörande Stationsfastigheten i det ingångna samarbetsavtalet rörande Nyköpings Resecentrum.

§ 1. Parter

Nyköpings kommun

Jernhusen AB (publ)

Org.nr. 212000-2940

Org.nr. 556584-2027

§ 2. Avtalsförändring

Det ingångna Samarbetsavtalets punkt 5.1 ändras på så sätt att Nyköpings kommun medges möjlighet att sätta annan part i sitt ställe beträffande upphandling och beställning rörande Stationsfastigheten.

Nuvarande lydelse:

Kommunen ska tillse att Stationsbyggnaden och övriga byggnader på Stationsfastigheten och samtliga andra entreprenadarbeten inom Stationsfastigheten och i tillämpliga fall Kontorsfastigheten upphandlas och beställs av Kommunen och utförs av välrenommerad entreprenör, med utställande av sedvanliga AB/ABT-garantier. Entreprenadavtalet ska innehålla en rätt att överlåta samtliga rättigheter under entreprenadavtalet i samband med överlåtelse av Stationsfastigheten och Kontorsfastigheten.

Ny lydelse:

Kommunen ska tillse att Stationsbyggnaden och övriga byggnader på Stationsfastigheten och samtliga andra entreprenadarbeten inom Stationsfastigheten och i tillämpliga fall Kontorsfastigheten upphandlas och beställs av Kommunen, eller av Kommunen utsedd myndighet, och utförs av välrenommerad entreprenör, med utställande av sedvanliga AB/ABT-garantier. Entreprenadavtalet ska innehålla en rätt att överlåta samtliga rättigheter under entreprenadavtalet i samband med överlåtelse av Stationsfastigheten och Kontorsfastigheten.

Utöver den nya lydelsen i punkt 5.1 kvarstår parternas samtliga rättigheter och skyldigheter i sin helhet i enlighet med det ursprungliga avtalet.

Detta tilläggsavtal träder i kraft från och med undertecknandet av detsamma och tillsvidare.

Detta avtal är upprättat i två exemplar varav parterna tagit var sitt.

Datum: _____

Datum: _____

För Nyköpings kommun

För Jernhusen AB

Urban Granström

Kent Nyman

Namnförtydligande