

KÖPEKONTRAKT

Säljare: Stockholms kommun genom dess
Fastighetsnämnd,
Box 8312
104 20 Stockholm
nedan kallad ("**Säljaren**")

Köpare: Tyresö kommun genom dess kommunstyrelse
135 81 Tyresö
nedan kallad ("**Köparen**")

Säljaren och Köparen benämns gemensamt ("**Parterna**") och var för sig ("**Part**")

Överlåtelseobjekt:

Ett markområde om 23,2 hektar beläget vid Tyresövägen i Nacka Kommun (Nacka Erstavik 6:1, skifte 2) enligt bifogad fastighetskarta se **Bilaga 1** nedan kallad ("**Fastigheten**")

1. Bakgrund

Fastigheten är belägen inom Nacka kommun och utgörs i sin helhet av ett obebyggt markområde.

Det aktuella markområdet är beläget i höjd med den relativt nybyggda trafikplatsen med avfart mot bland annat Skrubba Malmväg, strax öster om Älta Centrum och angränsar mot kommungränserna till Tyresö kommun och Stockholms kommun. Markområdet klyvs av Tyresövägen och gränsar mot Hedvigslund (Älta) i norr och Lindalen (Bollmora) i söder.

Köparen har under en tid visat intresse för Fastigheten och enligt fastighetskontorets försäljningspolicy så ska exploateringsmark i andra kommuner i första hand erbjudas berörda kommuner.

Mot den bakgrunden har Köparen och Säljaren denna dag träffat följande Köpekontrakt.

2. **Överlåtelseförklaring**

Säljaren överlåter och försäljer härmed Fastigheten till Köparen med full äganderätt på de villkor som anges i detta köpekontrakt, nedan kallat (**"Köpekontraktet"**).

Köparen äger inte rätt att överlåta Fastigheten innan Köpeskillingen (se punkt 3 för definition) erlagts.

3. **Köpeskillingen och Köpeskillingens erläggande**

Köpeskillingen för Fastigheten utgör ett belopp om 68 400 000 kronor, nedan kallat (**"Köpeskillingen"**) och ska erläggas på följande sätt:

Köparen erlägger senast på Tillträdesdagen Köpeskillingen om 68 400 000 kronor till stadens konto hos Nordea nr 9960-4200620039. På avin skall anges att beloppet avser FSK 121600, Nacka Erstavik 6:1, skifte 2.

4 **Tillträdesdag**

Köparen tillträder Fastigheten senast sex veckor efter det att samtliga villkor i punkt 15 är uppfyllda (**"Tillträdesdagen"**)

Äganderätten till Fastigheten övergår från Säljaren till Köparen på Tillträdesdagen efter att Köpeskillingen erlagts.

5 **Hävning, skadestånd**

Skulle Köparen på Tillträdesdagen brista i rätta fullgörandet av erläggandet av Köpeskillingen, äger Säljaren rätt till skälig ersättning motsvarande dröjsmålsränta, samt för de fall bristen inte är av ringa betydelse äger Säljaren rätt att omedelbart häva köpet och Köparen ska därmed ersätta Säljaren för all uppkommen skada bristen orsakar. Säljaren är skyldig att i möjligaste mån begränsa sin skada.

6 **Köpebrev, övriga handlingar**

Sedan Köparen på Tillträdesdagen erlagt Köpeskillingen på sätt som anges ovan, ska av Säljaren upprättat köpebrev undertecknas och överlämnas till Köparen.

7 **Kostnader och intäkter - likvidavräkning**

Skatter och övriga avgifter och kostnader som belastar Fastigheten, ska betalas av Säljaren i den mån de avser och belöper på tiden före Tillträdesdagen och av Köparen från och med Tillträdesdagen. Motsvarande ska gälla beträffande Fastighetens intäkter och avkastning.

Vad avser kommunal fastighetsavgift är Parterna införstådda med att betalningsskyldigheten åvilar den som är ägare av Fastigheten vid ingången av varje kalenderår. Dock har Parterna enats om att avräkning och fördelning av fastighetsavgiften ska ske Parterna emellan per Tillträdesdagen på sätt som angivits ovan.

Likvidavräkning ska upprättas på Tillträdesdagen, varvid fördelningen av kostnader och intäkter ska regleras (fastighetsavgift mm) enligt ovan. Det belopp som endera Part har att erlægga enligt upprättad likvidavräkning ska erläggas kontant på Tillträdesdagen.

8 Fastigheternas skick

Köparen har beretts möjlighet att skaffa sig kännedom om planbestämmelser, myndighetsbeslut, bygglov och övriga förhållanden som rör Fastigheten.

Säljaren ansvarar inte för konkreta uppgifter om exempelvis arealer med mera som framgår av bilagor till detta Köpekontrakt eller andra handlingar och uppgifter som Säljaren har överlämnat till Köparen.

Köparen är medveten om sin undersökningsplikt. Köparen bekräftar att Köparen haft möjlighet att noggrant besikta Fastigheten och dess skick och i övrigt undersöka förhållanden av betydelse för Fastigheten, dess skick eller värde. Köparen har därvid genomfört en noggrann och omfattande så kallad Due Diligence avseende Fastigheten och till Fastigheten hörande förhållanden, såsom exempelvis rättsliga belastningar.

Säljaren har inte lämnat, och Köparen har inte förlitat sig på någon garanti eller utfästelse avseende Fastigheten utöver vad som anges i Köpekontraktet.

Med anledning av det ovanstående förklarar sig Köparen godta Fastighetens skick och avstår från varje anspråk gentemot Säljaren på grund av fel i Fastigheten. Med undantag för Säljarens ansvar för avvikelse från Säljarens garantier enligt punkt 9 har Säljaren inget ansvar under eller i anledning av detta Köpekontrakt eller annars med anknytning till överlåtelsen av Fastigheten av vad slag det vara må (inklusive för fel i Fastigheten av vad slag det vara må; t.ex. fel enligt plan- och bygglagen, miljömässiga brister, rättsliga fel, rådighetsfel och faktiska fel såväl som s.k. dolda fel).

9 Garantier

Säljaren garanterar följande att gälla på Tillträdesdagen:

- Att Säljaren är civilrättslig och lagfaren ägare till Fastigheten.
- Att Fastigheten inte är belastad av inskrivningar, pantbrev, in-teckningar, servitut, nyttjanderätter eller andra belastningar utöver vad som framgår av **Bilagorna 2-4**.

10 Lagfart

Köparen förbinder sig att inom tre (3) månader från Tillträdesdagen ansöka om lagfart samt svara för samtliga kostnader härför. Stämpelskatt och övriga kostnader för inskrivning av Fastigheten samt kostnader för uttag av pantbrev ska betalas av Köparen.

Lagfart får inte sökas på denna handling utan får sökas först sedan köpebrev utfärdats.

11 Faran för Fastigheten

Säljaren står faran för Fastigheten fram till Tillträdesdagen. Faran övergår därefter på Tillträdesdagen till Köparen, även om Fastigheten ej tillträds på grund av Köparens dröjsmål.

12 Förvaltning mm

Säljaren förbinder sig att fram till Tillträdesdagen förvalta Fastigheten på samma sätt och i samma omfattning som skett under tiden före dagen för undertecknandet av Köpekontraktet. Säljaren får heller inte ändra nuvarande arrendeavtal eller ingå andra avtal utan att dessförinnan inhämta Köparens godkännande.

Säljaren äger ej rätt att utföra åtgärd som kan minska Fastighetens värde från och med dagen för undertecknandet av Köpekontraktet. Köparen äger ej rätt att utföra åtgärd som kan minska Fastighetens värde, innan Köparen erhållit lagfart för Fastigheten.

13 Lantmäteriförrättning

Fastigheten utgör del av fastigheten Nacka Erstavik 6:1. För att Fastigheten ska kunna avyttras krävs avstyckning genom en lantmäteriförrättning.

Kostnader för erforderlig lantmäteriförrättning skall betalas av Köparen. Säljaren ansöker däremot om lantmäteriförrättningen och skall på Köparens bekostnad erhålla ett exemplar av karta och handlingar. Säljaren ska ansöka om lantmäteriförrättningen senast fyra veckor efter att Fastighetsnämndens i Stockholms kommun samt Kommunfullmäktiges i Tyresö kommuns beslut om försäljningen har vunnit laga kraft. Vilka rättigheter/servitut m.m. som belastar Fastigheten kommer att framgå efter genomförd och registrerad lantmäteriförrättning.

14 Fullständighet, ändring och tillägg

Köpekontraktet utgör en fullständig reglering mellan Säljaren och Köparen och av samtliga de frågor som Köpekontraktet berör i anledning av Säljarens överlåtelse av Fastigheten till Köparen, och ersätter alla tidigare förhandlingar och överenskommelser rörande innehållet i Köpekontraktet, oavsett om sådan överenskommelse träffats skriftligen eller muntligen.

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

15 Villkor

Detta avtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera Part om inte;

- Fastighetsnämnden i Stockholms kommun samt Kommunfullmäktige i Tyresö kommun senast 2018-11-30 genom beslut som senare vinner laga kraft godkänner detta Köpekontrakt.
- Lantmäteriförrättningen avseende Fastigheten registreras i huvudsaklig överensstämmelse med detta Köpekontrakt.

Om köpet blir ogiltigt på grund av att villkoren ovan inte uppfylls svarar vardera parten själv för sina kostnader med anledning av detta avtal och parterna ska därefter inte ha några rättigheter eller förpliktelser mot den andra parten i anledning av detta Köpekontrakt.

16 Överlåtelse av Köpekontraktet

Köpekontraktet eller delar av Köpekontraktet får inte överlåtas av någondera Part utan den andre Partens skriftliga medgivande.

17 Tvist

Tvist med anledning av Köpekontraktet ska avgöras enligt svensk rätt av allmän domstol.

Av Köpekontraktet har två (2) likalydande exemplar upprättats och utväxlats.

Säljaren

Stockholms kommun genom dess
Fastighetsnämnd

Stockholm den - 2018

Köparen

Tyresö kommun genom dess
kommunstyrelse

Tyresö den - 2018

Åsa Öttenius, Fastighetsdirektör

Fredrik Saweståhl, Kommunstyrelsens
Ordförande

Sara Kopparberg, Chef för
Stadsbyggnadsförvaltningen

BILAGOR

1. Karta över Fastigheten, Nacka Erstavik 6:1, skifte 2
2. Utdrag ur fastighetsregistret avseende Nacka Erstavik 6:1
- 3 Arrendeavtal NCC Roads AB
- 4 Arrendeavtal Nacka kommun