

Näs by

Stockholms kommun genom dess fastighetsnämnd är civilrättslig och lagfaren ägare till merparten av marken på Näslandet i Botkyrka kommun. Fastighetsnämnden har vid olika tillfällen fattat beslut om försäljning av det befintliga markinnehavet. På Näslandet pågår därför för närvarande ett stort antal lantmäteriförrättningar, som avser pågående, beslutade eller planerade försäljningar.

Denna försäljning omfattar ett ca 73 ha stort område runt Näs by, omfattande delar av fastigheterna Botkyrka Näs 1:5, Botkyrka Näs 1:20, Botkyrka Näs 1:65 samt Botkyrka Näs 2:1 med del av tillhörande vattenområde.

### KÖPEKONTRAKT

**SÄLJARE:** Stockholms kommun, genom dess fastighetsnämnd  
Hantverkargatan 2  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
(nedan kallad säljaren)

**KÖPARE:** Aquab AB (556149-0656)  
Gröndalsvägen 1  
147 30 Tumba  
(nedan kallad köparen)

#### § 1 Överlåten egendom

Säljaren överlåter till köparen genom försäljning och med full äganderätt ett område om ca 73 ha runt Näs by, omfattande del av fastigheterna **Botkyrka Näs 1:5, Botkyrka Näs 1:20, Botkyrka Näs 1:65 samt Botkyrka Näs 2:1** med befintliga byggnader och anläggningar och visst vattenområde. Det överlåtna området redovisas på bifogad karta (bilaga 1) och benämns i det följande fastigheten.

Fastighetens exakta avgränsning skall avgöras vid de pågående lantmäteriförrättningarna, varvid parterna är skyldiga att tåla smärre justeringar av areal, gränser eller dylikt i förhållande till detta köpekontrakt.

Köparen äger ej rätt att överlåta fastigheten vidare innan hela köpeskillingen har erlagts.

#### § 2 Köpeskilling och betalning

Köpeskillingen utgör sextonmiljonerettthundratusen (16 100 000) kronor och skall erläggas med en handpenning om 1 610 000 kronor i samband med detta avtals tecknande. Resterande del av köpeskillingen, slutlikviden (14 490 000 kronor), skall erläggas kontant på tillträdesdagen mot att säljaren till köparen överlämnar kvitterat köpebrev.

Handpenning och slutlikvid skall inbetalas på fastighetskontorets konto hos Nordea nr 62003-9. På avin skall anges att beloppet avser FSK 180004 (Näs by). Är köpeskillingen inte betald på tillträdesdagen utgår därefter dröjsmålsränta enligt räntelagen.

### § 3 Tillträdesdag

Fastigheten skall, under förutsättning att hela köpeskillingen erlagts, tillträdas av köparen den första vardagen i andra kalendermånaden efter det att samtliga villkor enligt § 17 har uppfyllts och fastighetsnämndens beslut vunnit laga kraft (tillträdesdagen). Parterna kan dock, när dessa villkor uppfyllts, överenskomma om tidigare datum för tillträde.

Parterna är överens om att äganderätten till fastigheten övergår på köparen först på tillträdesdagen, sedan köpeskillingen erlagts till säljaren.

### § 4 Förförsprövning

Köparen är medveten om att köpet kommer att prövas enligt förförslagen. Det åligger säljaren att utan dröjsmål anmäla detta köpekontrakt för förförsprövning till Botkyrka kommun.

### § 5 Penninginteckningar, pantbrev

Säljaren garanterar att fastigheten på tillträdesdagen är fri från penninginteckningar. Inga pantbrev är uttagna.

### § 6 Skatter, avgifter, intäkter

Skatter och övriga avgifter, som belastar fastigheten, skall betalas av säljaren i den mån de avser och belöper på tiden intill tillträdesdagen och av köparen i vad de belöper på tiden från och med denna dag. Motsvarande skall gälla beträffande fastighetens avkastning (jfr dock § 11).

Likvidavräkning skall upprättas på tillträdesdagen, varvid fördelningen av kostnader och intäkter enligt ovan skall regleras (hyror, arrenden, fastighetsskatt mm). Fastighetsskatt utgör kostnad för fastigheten. Det belopp som endera part har att erlägga enligt upprättad likvidavräkning skall erläggas kontant på tillträdesdagen.

### § 7 Utdrag ur fastighetsregistret

Officiella uppgifter om fastigheterna framgår av bifogade utdrag ur fastighetsregistret (bilaga 2).

### § 8 Fastighetsreglering, lagfart, inskrivnings- och inteckningskostnader

Förvärvet får, om så anses lämpligt, genomföras som fastighetsreglering. Detta köpekontrakt skall därvid anses utgöra sådan överenskommelse om fastighetsreglering som avses i fastighetsbildningslagen.

Köparen skall, för det fall köpet inte genomförs som fastighetsreglering, inom tre månader från tillträdesdagen ansöka om lagfart samt svara för samtliga kostnader härför. Stämpelskatt och övriga kostnader för inskrivning av detta fäng samt kostnader för uttag av pantbrev skall betalas av köparen ensam. Säljaren skall vid behov biträda köparen med uttagande och pantförskrivning av pantbrev.

### § 9 Lantmäteriförrättningar, gemensamhetsanläggningar, servitut mm

Erforderliga lantmäteriförrättningar, som säljaren har ansökt om, pågår men är ännu inte avslutade. Kostnaderna härför skall betalas av säljaren. Köparen skall på säljarens bekostnad erhålla ett exemplar av karta och handlingar för fastigheten.

Parterna är överens om att tåla bildandet av erforderliga servitut (för vägar, vattentäkter, befintliga anläggningar mm), ändringar av andelstal i samfälligheter, mantal och gemensamhetsanläggningar mm, som kommer att bestämmas vid lantmäteriförrättningen.

Med fastigheten följer således skyldighet att till förmån för blivande angränsande fastigheter upplåta servitutsrätt att nyttja, bibehålla och underhålla befintliga vattentäkter, vattenledningar, vägar för utfart mm. Köparen är medveten om och godtar att gemensamhetsanläggningar härför kan komma att bildas.

Vattenområdets gräns mot Gettryggenhalvön kommer även att bestämmas vid lantmäteriför-rättningen. Om gränsen bestäms ligga i befintlig strandlinje medger köparen de blivande fastig-heterna på Gettryggenhalvön servitutsrätt att för all framtid bibehålla, underhålla och förnya befintliga och nytillkommande bryggor samt servitutsrätt till strandlinjen vid landhöjning mm.

Med fastigheten följer vidare skyldighet att medge eventuella ledningsägare servitutsrätt att för all framtid dels framdraga, bibehålla, underhålla och förnya befintliga luftledningar med för ledningen nödiga stolpar och stag, dels borttaga för ledningen och dess säkerhet farliga träd och buskar. Köparen är medveten om de rättigheter och skyldigheter som gäller för såväl lednings-havare som för ägare av belastade fastigheter.

#### **§ 10 Fastighetens skick - friskrivning**

Säljaren överläter fastigheten i befintligt skick

Köparen är medveten om sin plikt att undersöka fastigheten. Köparen är även medveten om att fel och brister kunnat uppkomma på grund av att byggnaderna på fastigheten är gamla, varför angrepp av fukt, röta, svamp, mögel och skadeinsekter mm kan förekomma.

Köparen är medveten om att Sörmlandsleden går genom fastigheten.

Köparen är även medveten om den befintliga vatten- och avloppstunneln, som korsar fastig-heten till och från fastigheterna Botkyrka Hörningsholm 2:45 m fl.

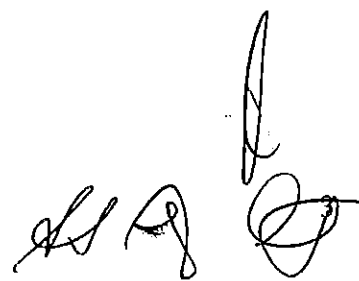
Köparen är medveten om att hyreskontrakten avseende bostaden Villebo med kontrakts-nummer 1002009 och Villebo kammare med kontraktsnummer 1002151 är uppsagda till upphörande till avtalstidens utgång. Tvist pågår i Svea hovrätt.

Säljaren garanterar att det på fastigheten inte finns några upplåtna avverkningsrätter. Såväl säljaren som köparen förbinder sig att efter detta avtals undertecknande och intill tillträdes-dagen inte avverka eller upplåta avverkningsrätter på fastigheten eller vidta annan åtgärd som påverkar fastighetens värde, under förutsättning att åtgärden inte rör säkerhet, framkomlighet (vägar) eller annars åligger fastighetsägaren enligt lag.

Köparen har haft möjlighet att skaffa sig kännedom om planbestämmelser, myndighetsbeslut (bygglov mm) och övriga förhållanden som rör fastigheten.

Köparen, som har beretts möjlighet att på egen hand eller genom konsult före köpet undersöka fastigheten med dess byggnader och befintliga anläggningar, förklarar sig härmed godta fastig-hetens skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot säljaren på grund av fel eller brister i fastigheten. Med fel eller brister avses såväl sådana som parterna känt till eller bort upp-märksamma vid besiktning som sådana eventuella fel eller brister som ingendera parten känt till eller bort känna till vid besiktning (s k dolda fel). Köparen avstår vidare med bindande verkan från alla anspråk på säljaren på grund av så kallade rättsliga fel eller rådighetsfel.

Köparen är medveten om att ovanstående innebär en slutlig reglering av parternas mellanhavanden i denna del. Köpeskillingen är baserad på ovan nämnda förutsättningar.



## § 11 Farans övergång - försäkringsvillkor

Säljaren står faran för fastigheten fram till tillträdesdagen. Köparen står faran för fastigheten från och med tillträdesdagen. Faran övergår nämnda dag på Köparen även om denne tillträtt Fastigheten senare och dröjsmålet beror på Köparen.

Säljaren skall från dagen för detta köpekontrakts undertecknande hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad inklusive skogsförsäkring (brand, vattenskada, skadegörelse, inbrott, storm mm) fram till tillträdesdagen. Köparen är väl medveten om att brand- och stormförsäkringen för skogen ej är en fullvärdesförsäkring som täcker all ekonomisk skada vid brand och storm. Skulle fastigheten före tillträdesdagen drabbas av skada skall köparen som full och slutlig ersättning uppbära utfallande försäkringsersättning och skall han ej äga rätt att ställa ytterligare krav på säljaren med anledning av skadan.

Köparen äger således inte rätt till nedsättning av köpeskillingen, skadestånd eller hävning av avtalet vid skada.

## § 12 Befintliga nyttjanderätter

Köparen övertar på tillträdesdagen säljarens alla rättigheter och skyldigheter gentemot befintliga nyttjanderättshavare enligt avtal som förtecknats, inklusive aviseringslista för fjärde kvartalet, och bifogats i bilaga 3. Säljaren skall på tillträdesdagen till köparen överlämna hyresavtal och arrendeavtal i original och övriga handlingar som är av betydelse för köparen i egenskap av ägare till fastigheten och som säljaren har i sin besittning.

## § 13 Förvaltning

Säljaren förbinder sig att fram till tillträdesdagen förvalta fastigheten på samma sätt och i samma omfattning som skett under tiden före denna dag. Säljaren äger ej rätt att vidta andra åtgärder än åtgärder av rutinmässig karaktär, utan att dessförinnan ha inhämtat köparens godkännande. Säljaren får ej ingå nya avtal eller förändra villkoren för avtalen utan köparens medgivande. Säljaren förbinder sig att omgående informera köparen i det fall något inträffar, som kan ha en negativ inverkan på fastighetens värde.

## § 14 Hävning, skadestånd

Skulle köparen brista i fullgörandet av betalningen enligt § 2 äger säljaren rätt att häva köpet och därvid erhålla skadestånd ur erlagd handpenning. Om säljarens skada överstiger handpenningbeloppet har säljaren rätt till ersättning även för överstigande belopp.

## § 15 Utfästelser

Köparen bekräftar härmed, att säljaren inte gentemot köparen lämnat några andra utfästelser eller överenskommelser beträffande fastigheten, skriftligen eller muntligen, än vad som framgår av detta köpekontrakt.

## § 16 Tvist

Eventuell tvist rörande tillämpning eller tolkning av detta köpekontrakt skall avgöras av svensk allmän domstol.



## § 17 Villkor

Detta köpekontrakt är till alla delar förfallet, utan ersättningsrätt för någondera parten än återbetalning av erlagd del av köpeskillingen utan ränta, om inte nedanstående villkor uppfylls:

- Fastighetsnämnden i Stockholms kommun senast den 1 maj 2009 godkänner detta köpekontrakt genom beslut, som senare vinner laga kraft.
- Samtliga erforderliga lantmäteriförrättningar avseende fastigheten registreras i huvudsaklig överensstämmelse med detta köpekontrakt.

Om detta köpekontrakt blir ogiltigt på grund av ovan nämnda villkor svarar vardera parten för sina kostnader med anledning av detta. Det åligger dock säljaren att från dagen för köpekontraktets undertecknande ersätta köparen för nedlagda kostnader för fullvärdesförsäkring enligt § 11.

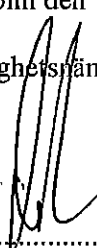
Av detta köpekontrakt har två likalydande exemplar upprättats och utväxlats.

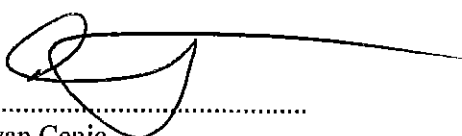
Stockholm den 24/11/2008

Stockholm den 21/11 2008

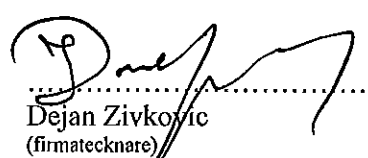
På fastighetsnämndens vägnar:

Köparen:  
För Aquab Aktiebolag

  
Mikael Forkner  
(Fastighetschef)

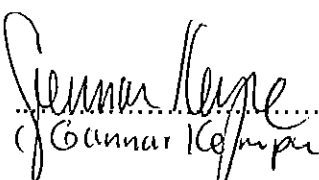
  
Jovan Cenic  
(firmatecknare)

  
Ann Sundin  
(Projektledare)

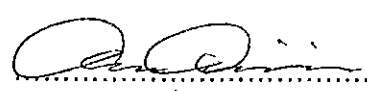
  
Dejan Zivkovic  
(firmatecknare)

Säljarens namnteckningar  
bevittnas:

Köparens namnteckning  
bevittnas:

  
(Gunnar Kjöper)

  
(AREAL)

  
(Anna Lindqvist)

Fredrik Luhr  
www.areal.se  
( )

