

Bilaga nummer 2  
till tjänsteutl./mem  
av den 2013-09-26  
Dnr E2013-554-01405

## KÖPEKONTRAKT

### Eknäs

#### Parter

*Säljare:* Stockholms kommun genom dess Exploateringsnämnd  
Box 8189  
104 21 Stockholm

och

*Köpare:* AB Parts & Paomees org. nr. 556702-5696  
Gotlandsgatan 43  
116 65 Stockholm

#### Definitioner

I detta avtal skall följande uttryck ha den betydelse som nedan anges.

- "Avtalsdagen"* Dagen för detta köpekontrakts ingående och undertecknande
- "Säljaren"* Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd samt med den adress som anges ovan under Parter.
- "Fastigheten"* Fastigheten:  
del av Eknäs 3:1 belägen i Haninge kommun,  
enligt Bilaga 1.
- "Köpeskillingen"* Ett belopp om sammanlagt 10 500 000 kronor.
- "Köparen"* AB Parts & Paomees med den adress som anges ovan under Parter.
- "Parterna"* Säljaren och Köparen tillsammans.
- "Tillträdesdagen"* Den dag Köparen skall tillträda Fastigheten enligt punkt 2.



## 1. Överlåtelse av Fastigheten

Säljaren är civilrättslig och lagfaren ägare till Fastigheten. Säljaren överlåter och försäljer härmed Fastigheten till Köparen med full äganderätt och i övrigt på de villkor som anges i detta köpekontrakt.

Köparen äger ej överlåta Fastigheten vidare innan hela Köpeskillingen erlagts. Detta gäller även transport av överlåtelsen.

## 2. Tillträde

Köparen skall tillträda Fastigheten senast 30 dagar efter det att Exploateringsnämnden i Stockholm kommuns beslut om godkännande av detta avtal vunnit laga kraft.

På Tillträdesdagen skall Säljaren till Köparen överlämna alla typer av handlingar som är i Säljarens ägo och som Köparen kan behöva i egenskap av ny ägare av Fastigheten.

Parterna är överens om att äganderätten till Fastigheten övergår på Köparen först på Tillträdesdagen, sedan Köpeskillingen tillfullo erlagts till Säljaren.

## 3. Köpeskillingen och dess betalning

Köpeskillingen för Fastigheten uppgår till 10 500 000 kronor /TIOMILJONERFEMHUNDRA-TUSEN kr/, och skall erläggas på följande sätt:

- a) Köparen betalar såsom handpenning kontant dagen för detta köpekontrakts tecknande ett belopp om 1 050 000 kronor.
- b) På Tillträdesdagen erlägger Köparen kontant resterande Köpeskillning om 9 450 000 kronor.
- c) Handpenningen och slutlikviden skall betalas genom inbetalning till Säljarens konto hos Nordea bank nr. 9960 4200992248 alternativt Bankgiro nr 5427-4105. På avierna för handpenning och slutlikvid skall anges att beloppet avser "Eknäs".

## 4. Köpebrev, lagfart

Sedan Köparen på Tillträdesdagen erlagt Köpeskillingen på sätt som anges i punkten 3 ovan, skall Säljaren kvittera Köpeskillingen genom att till Köparen överlämna undertecknat köpebrev för Fastigheten. Köpebrev utfärdas separat för de ingående fastigheterna om köparen så önskar.

Köparen förbinder sig att inom tre månader efter Tillträdesdagen ansöka om lagfart, alternativt fastighetsreglering. I det fall Köparen väljer att fastighetsreglera ger Säljaren i och med undertecknandet av detta köpekontrakt sitt godkännande. Köparen skall erlägga samtliga kostnader som är förenade med ansökan och erhållande av lagfart och/eller fastighetsreglering. Lagfart alternativt fastighetsreglering får inte sökas på denna handling utan först sedan köpebrev utfärdats.



## 5. Kostnader och intäkter; avräkning

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 den mån de belöper på tiden från och med nämnda dag. Motsvarande skall gälla beträffande Fastighetens avkastning (jämför dock punkten 7).

Likvidavräkning skall upprättas på Tillträdesdagen, varvid fördelningen av kostnader och intäkter enligt ovan skall regleras. Fastighetsavgift utgör kostnad för Fastigheten. Det belopp som endera Part har att erlagga enligt upprättad likvidavräkning skall erläggas kontant på Tillträdesdagen.

## 6. Faran för Fastigheten, försäkring m.m.

Säljaren står faran för Fastigheten intill Tillträdesdagen. På Tillträdesdagen kl 11.00 övergår faran för Fastigheten från Säljaren till Köparen, oavsett om Köpeskillingen till fullo är erlagd eller ej.

Köparen skall från Avtalsdagen och fram till Tillträdesdagen hålla Fastigheten fullvärdesförsäkrad med skogsförsäkring för skogen (brand, vattenskada, skadegörelse, inbrott, storm, mm).

Säljaren skall i efterhand, mot av Köparen utfärdad faktura ersätta köparen för försäkringspremien fram till Tillträdesdagen.

Skulle Fastigheten före Tillträdesdagen drabbas av skada skall köpet, det oaktat, fullföljas, varvid Köparen mot erläggande av Köpeskillingen uppbär utfallande försäkringsersättning som full och slutlig ersättning för skadan, och äger ej rätt att ställa ytterligare krav på Säljaren med anledning av skadan.

Köparen äger således inte rätt till nedsättning av Köpeskillingen, ytterligare skadestånd eller hävning av köpekontraktet vid skada. Säljaren svarar för självriskkostnaden vid eventuell skada före Tillträdesdagen.

## 7. Förvaltning m.m.

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 skriftliga godkännande. Säljaren får ej ingå nya hyres- och/eller arrendeavtal eller förändra villkoren för avtalen utan Köparens skriftliga medgivande.

Säljaren äger ej utföra åtgärd som kan minska Fastighetens värde från och med Avtalsdagen. Säljaren garanterar att försäljning av rotstående skog eller övrig avverkning ej skett sedan köparen tagit del av försäljningsprospekten.



## 8. Köparens undersökningsplikt, Fastighetens skick, friskrivning

Köparen har beretts möjlighet att grundligt besiktiga Fastigheten och dess anläggningar och byggnader. Köparen har därigenom bl.a. skaffat sig kännedom om byggnadernas och markanläggningarnas skick. Köparen har haft möjlighet att skaffa sig kännedom om planbestämmelser, myndighetsbeslut (bygglov mm) och övriga förhållanden som rör Fastigheten.

Fastigheten överläts i det skick den befinner sig i på Tillträdesdagen och Säljaren garanterar inte något förhållande avseende Fastighetens jämte på Fastigheten uppförda byggnaders och markanläggningars skick eller några andra omständigheter i övrigt, utöver vad som angivits i detta köpekontrakt. Köparen avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Säljaren med anledning av eventuella faktiska fel och brister av vad slag de vara må i Fastigheten eller som medföljer överlåtelsen, inklusive ansvar för dolda fel och brister. Köparen avstår vidare med bindande verkan från alla anspråk på Säljaren p.g.a. så kallade rättsliga fel eller rådighetsfel.

Säljaren gör ingen ståndning av Fastigheten inför tillträdet.

## 9. Befintliga avtal, nyttjanderätter, servitut

Köparen har tagit del av bilagorna 2-3 och kommer från och med Tillträdesdagen ta över ansvaret för de avtal, nyttjanderätter, servitut och gemensamhetsanläggningar som förtecknas där. Säljaren garanterar att Fastigheten inte belastas av andra upplåtelser och inskrivningar än de som framgår av bilagorna 2-3 eller av detta köpekontrakt.

<u>Bilaga 2.01</u>	Utdrag ur fastighetsregistret
<u>Bilaga 3.01</u>	Hysesavtal permanentboende
<u>Bilaga 3.02</u>	Hysesavtal fritidsboende
<u>Bilaga 3.03</u>	Hysesavtal fritidsboende
<u>Bilaga 3.04</u>	Hysesavtal fritidsboende
<u>Bilaga 3.05</u>	Jordbruksarrende
<u>Bilaga 3.06</u>	Jakträttsupplåtelse
<u>Bilaga 3.07</u>	Uppsägning Jakträttsupplåtelse
<u>Bilaga 3.08</u>	Anläggningsarrende (mast)
<u>Bilaga 3.09</u>	Servitutsavtal vatten

## 10. Pantbrev- inteckningar

Säljaren garanterar att Fastigheten ej är belastad av sökt eller beviljad penninginteckning. Fastigheten överläts obelånad.

## 11. Stödrätter

De stödrätter som finns för Fastighetens åker- och betesmark tillhör arrendatorerna och ingår ej i köpet.



## 12. Ändringar och tillägg

Detta köpekontrakt utgör Parternas fullständiga reglering avseende överlåtelsen av Fastigheten och några andra muntliga eller skriftliga överenskommelser eller garantier har inte ingåtts eller lämnats. Samtliga eventuella ändringar eller tillägg till detta köpekontrakt, inklusive dess bilagor skall vara skriftliga samt undertecknade av bägge Parter för att kunna göras gällande.

## 13. Hävning, skadestånd

Skulle Köparen på Tillträdesdagen brista i rätta fullgörandet av erläggande av betalning enligt punkten 3 ovan, äger Säljaren rätt till dröjsmålsränta, samt rätt att omedelbart häva köpet och ersättas för all uppkommen skada bristen orsakar. Säljaren äger även rätt att häva köpet och rätt till ersättning för all uppkommen skada om Köparen brister i fullgörandet av sina åtaganden i övrigt enligt detta köpekontrakt. Säljaren har rätt att ta ersättning ur erlagd handpenning. Om Säljarens skada överstiger handpenningbeloppet har Säljaren rätt till ersättning även för överstigande belopp.

## 14. Kontraktsbrott, garantibrist, reklamation m.m.

Vid garantibrist eller kontraktsbrott i övrigt skall Säljaren, genom avdrag på Köpeskillingen, kompensera Köparen för den direkta skada som Köparen åsamkas. Sådana avdrag på Köpeskillingen skall vara Köparens enda påföljd.

Köparen förlorar rätten att göra påföljd gällande om inte Köparen reklamerar garantibrist eller kontraktsbrott senast inom 12 månader från Tillträdesdagen.

Garantibrist och kontraktsbrott skall endast bli föremål för reglering om varje enskild skada överstiger 100 000 kronor och om den sammanlagda skadan överstiger 500 000 kronor. I sådant fall skall skadan ersättas från första kronan. Krav som grundas på detta avtal skall framställas skriftligen för att gälla som reklamation.

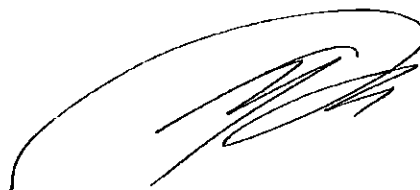
## 15. Tvist

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

## 16. Övriga villkor

Detta köpekontrakt är till alla delar förfallet utan annan ersättningsrätt för någondera Part, än återbetalning av erlagd del av Köpeskillingen jämte ränta och försäkringspremie, om inte Exploateringsnämnden i Stockholms kommun senast den 30/11 2013 genom beslut som senast den 30/11 2014 vunnit laga kraft godkänner detta köpekontrakt.

Detta köpekontrakt har upprättats i tre exemplar, ett till vardera Parten samt ett till ansvarig mäklare.



Stockholm den \_\_\_/\_\_\_ 2013

Stockholm den 1 juli 2013

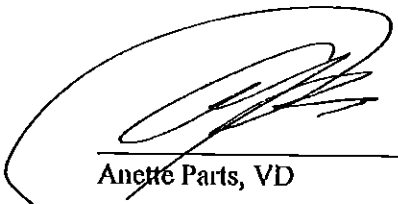
För Stockholms kommun genom dess  
exploateringsnämnd

För AB Parts & Paomees

Säljare

Köpare

\_\_\_\_\_  
Martin Nord, enhetschef

  
\_\_\_\_\_  
Anette Parts, VD

\_\_\_\_\_  
Henrik Schmiterlöw, projektledare försäljning

Ovanstående Säljares namnteckningar bevittnas:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande