

# AVTAL OM ÖVERLÅTELSE AV FASTIGHET

## - del av fastigheten Riddersholm 1:8

Mellan *Stockholms Hamn AB*, org. nr 556008-1647, *Kapellskärs Hamn AB*, org.nr. 556189-1010 och *Norrtälje vatten och avfall AB*, org. nr 559269-3567, har följande avtal träffats.

### 1 Benämningar och definitioner i detta avtal

#### 1.1 *Stockholms Hamn AB*

*Stockholms Hamn AB* benämns som *STOHAB*.

#### 1.2 *Kapellskärs Hamn AB*

*Kapellskärs hamn* förvaltas av *Kapellskärs Hamn AB*, dotterbolag till *Stockholms Hamn AB*, och benämns som *KAPHAB*.

#### 1.3 *Stockholms Hamn AB och Kapellskärs Hamn AB*

*Stockholms Hamn AB* och *Kapellskärs Hamn AB* benämns gemensamt som *Säljarna*.

#### 1.4 *Norrtälje vatten och avfall AB*

*Norrtälje vatten och avfall AB* benämns som *Bolaget*.

#### 1.5 *Avloppsreningsverket*

Med *Avloppsreningsverket* avses det avloppsreningsverk som *KAPHAB* uppfört i anslutning till hamnområdet i *Kapellskärs hamn* och som *Norrtälje kommun* (numera *Bolaget*) förvärvat av *KAPHAB* år 2009. *Avloppsreningsverket* ligger på den mark som ska överlåtas i enlighet med detta avtal.

#### 1.6 *Hus A och Hus B*

Med *Hus A* och *Hus B* avses de två byggnader som ligger strax öster om *Avloppsreningsverket*. *Hus A* är en verkstad och *Hus B* är ett nedlagt reningsverk.

#### 1.7 *Fastigheten*

Med *Fastigheten* avses den del av fastigheten *Riddersholm 1:8* i *Norrtälje kommun* på ca 9 782 kvm, med tillhörande *Hus A* och *B*, som överlåts till *Bolaget* enligt villkoren i detta avtal och som ska avstyckas.

## 2 Bakgrund

Den kommunala verksamheten med vatten-, avlopp-, och avfall i Norrtälje gick den 1 mars 2021 över till det nybildade bolaget Norrtälje vatten och avfall AB. De rättigheter och skyldigheter samt de avtal som kommunen tidigare hade kopplat till ovan nämnda verksamhet har därmed överlåtits till Bolaget. Det innebär att Bolaget träder in som köpare istället för kommunen i detta avtal.

KAPHAB överlät Avloppsreningsverket till kommunen år 2009. I samband med upprättande av överlåtelseavtalet avseende reningsverket upprättades även ett marköverlåtelseavtal med STOHAB för den mark som Avloppsreningsverket står på, men någon överlåtelse av marken skedde aldrig. Enligt samma avtal arrenderar Bolaget (tidigare kommunen) istället den aktuella marken till dess överlåtelsen genomförs.

Efter 2009 års diskussioner kring marköverlåtelse konstaterade kommunen att behov fanns att förvärva ytterligare mark dels för att bygga ut Avloppsreningsverket för att få ytterligare reningskapacitet, men även för att tillgodose behov av en kaj för sop- och slamtömning från skärgårdsöar. Mot bakgrund av detta togs diskussionen om marköverlåtelse återigen upp under 2014, men något avtal undertecknades inte.

Under de diskussioner som fördes 2014 överenskoms att en överlåtelse av Hus A och Hus B skulle göras i samband med marköverlåtelsen. Parterna kom även överens om att kommunen vid förvärv av Hus A och Hus B i köpeskilling för Hus A skulle betala motsvarande Säljarens kostnader för uppförandet av en ny verkstadsbyggnad på sitt eget område. För att kunna påbörja byggnationen av Avloppsreningsverket önskade kommunen snabbt tillträde. Mot bakgrund av detta uppförde Säljaren en ny verkstadsbyggnad på sitt eget område. Kostnaderna för uppförandet av den nya verkstadsbyggnaden ska således i enlighet med överenskommelsen utgöra köpeskilling för Hus A.

Bolaget, STOHAB och KAPHAB önskar nu med detta avtal slutligen verkställa marköverlåtelsen och överlåtelsen av Hus A och Hus B.

## 3 Upphörande av avtal

I enlighet med vad som framgår ovan ingicks ett marköverlåtelseavtal samt arrendeavtal den 31 mars 2009. Nämnda marköverlåtelseavtal upphör när villkoren för detta avtal är uppfyllda.

#### 4 Överlåtelseförklaring

Säljarna överlåter på tillträdesdagen till Bolaget med äganderätt Fastigheten, markerad på Bilaga 1.

#### 5 Tillträdesdag

Fastigheten tillträds den 1 juli 2021 eller den senare tidpunkt parterna skriftligen kommer överens om.

#### 6 Fastighetsbildning

Erforderlig fastighetsbildning söks och bekostas av Bolaget. Fastighetsbildningen ska sökas senast sex månader (enligt 4 kap. 7 § jordabalken) efter att parterna undertecknat detta Avtal.

#### 7 Köpeskilling

Överlåtelsen av Fastigheten sker mot att Bolaget som köpeskilling erlägger 4 559 800 kr fördelat enligt Bilaga 2. Köpeskilling för mark uppgående till 3 490 800 kr ska betalas på tillträdesdagen genom insättning på Stockholms Hamn AB:s konto i Nordea 9960 – 340 013 4437 om möjligt med angivande av referens ”Köpeskilling del av Riddersholm 1:8”. Köpeskilling för byggnader uppgående till 1 069 000 kr ska betalas på tillträdesdagen genom insättning på Kapellskärs Hamn AB:s konto i Nordea 9960 – 340 364 8003, om möjligt med angivande av referens ”Köpeskilling byggnader Riddersholm 1:8”.

#### 8 Försäkringar

Säljarna förbinder sig att hålla Fastigheten fullvärdeförsäkrad till tillträdesdagen.

#### 9 Ansvaret/faran för Fastigheten

Säljarna står faran för att Fastigheten skadas eller försämras före tillträdesdagen. Faran övergår på Bolaget på tillträdesdagen.

Skulle Fastigheten skadas eller försämras före tillträdesdagen har Bolaget rätt att få avdrag på köpeskillingen eller, om skadan är väsentlig, häva köpet.

#### 10 Äganderättens övergång

Parterna är överens om att äganderätten till Fastigheten övergår på Bolaget först på tillträdesdagen.

## 11 Fastighetens skick

Fastigheten försäljes i befintligt skick, om annat inte överenskommes skriftligen mellan Säljarna och Bolaget.

Bolaget och Säljarna är medvetna om sin undersöknings- respektive upplysningsplikt.

## 12 Servitut

Fastigheten ska genom bildande av servitut ha rätt att nyttja den väg på fastigheten Riddersholm 1:8 som ansluter till Fastigheten, se Bilaga 3. STOHAB förbinder sig att även acceptera motsvarande officialservitut genom fastighetsreglering (enligt 7 kap. 1 § fastighetsbildningslagen (1970:988)).

Drift- och underhållskostnaden för ovan nämnda väg fram till reningsverket ska fördelas utifrån parternas nyttjandegrad och regleras i särskild skriftlig överenskommelse.

## 13 Andel i gemensamhetsanläggningar

Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Norrtälje Riddersholm GA:1 gällande avloppsanläggning till förmån för Norrtälje Riddersholm 1:7. Eftersom avloppsanläggningen inte längre används av de deltagande fastigheterna kommer STOHAB, utan dröjsmål, att ansöka om avveckling av gemensamhetsanläggningen hos lantmäterimyndigheten. STOHAB kommer även att ansvara för kostnaderna för anläggningsförrättningen.

## 14 Garantier

STOHAB garanterar att de är civilrättsliga ägare till fastigheten på tillträdesdagen och att fastigheten inte besväras av inteckningar, inskrivningar, servitut eller nyttjanderätter utöver de som framgår av detta avtal.

Vidare garanterar Säljarna att det inte föreligger något åläggande från myndighet – annat än vad Säljarna skriftligen informerat Bolaget om – samt att Fastigheten inte heller är mervärdesskatteregistrerad.

## 15 Fördelning av kostnader/utgifter samt intäkter/inkomster

Skatter samt övriga kostnader/utgifter hänförliga till Fastigheten, ska betalas av Säljarna för tiden före tillträdesdagen och av Bolaget från och med tillträdesdagen.

Intäkter och inkomster som belöper på tiden före tillträdesdagen tillkommer Säljarna och från och med tillträdesdagen tillkommer de Bolaget.

## **16 Lagfartskostnader**

Med köpet förenade lagfartskostnader betalas av Bolaget.

## **17 Överlämnande av köpebrev och andra handlingar**

På tillträdesdagen och mot att Säljarna erhåller köpeskillingen ska Säljarna till Bolaget överlämna kvitterat köpebrev avseende Fastigheten och övriga handlingar som krävs för att Bolaget ska få lagfart. Vidare ska STOHAB till Bolaget överlämna tomtkarta om sådan finns och andra handlingar rörande Fastigheten vilka är av betydelse för Bolaget som ägare av denna.

## **18 Rättigheter och skyldigheter med anknytning till Fastigheten**

Från och med tillträdesdagen övertar Bolaget STOHABs rättigheter och skyldigheter såsom fastighetsägare och KAPHABs rättigheter och skyldigheter såsom byggnadsägare samt till Fastigheten knutna avtal som Säljarna skriftligen informerat Bolaget om.

## **19 Ändringar och tillägg**

Ändringar och tillägg till detta avtal ska göras skriftligen, undertecknas av bägge parter och formos som ett tilläggsavtal för att bli giltiga.

-----

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

För Stockholms Hamn AB

För Norrtälje vatten och avfall AB

Stockholm den

Stockholm den

.....  
Thomas Andersson

.....  
[namnförtydligande]

.....  
Sverker Henriksson

.....  
[namnförtydligande]

För Kapellskärs Hamn AB

Stockholm den

.....  
Thomas Andersson

.....  
Sverker Henriksson

**Bilagor:**

Bilaga 1 - Markyta för överlåtelse och avstyckning

Bilaga 2 - Köpeskillingsberäkning - mark för överlåtelse

### Bilaga 3 - Servitut väg