

**Handläggare**  
Richard Hagvall  
08-508 264 77**Till**  
Exploateringsnämnden  
2022-10-20

## **Försäljning av Fastigheterna Huddinge Vidja 1:119-133, 1:261, 1:262, 1:281-283, 1:290, 1:325-329, 1:384-386, 1:486-492, 1:494-507, 1:509-524 samt 1:552 i Huddinge kommun.**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner försäljningen av Fastigheterna Huddinge Vidja 1:119-133, 1:261, 1:262, 1:281-283, 1:290, 1:325-329, 1:384-386, 1:486-492, 1:494-507, 1:509-524 samt 1:552 i Huddinge kommun för en köpeskilling om 18 000 000 kr, i enlighet med bifogat köpekontrakt.

Johan Castwall  
FörvaltningschefDaniel Roos  
Avdelningschef

### **Sammanfattning**

Exploateringskontoret påbörjade år 2018 en diskussion om försäljning av 67 st småhustomter i Huddinge - Vidja till Huddinge kommun. Exploateringskontoret lämnade 2022-04-25 ett erbjudande om försäljning till priset 18 000 000 kr, vilket Huddinge kommun tackade ja till 2022-05-19. Köpekontrakt mellan parterna tecknades 2022-09-09. Tillträdet är tänkt att ske senast 2022-12-31.

**Exploateringskontoret**  
Mark och värderingFleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 264 77  
Växel 08-508 276 00  
richard.hagvall@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

## Bakgrund

Stockholms stad äger via Exploateringsnämnden fastigheterna Huddinge Vidja 1:119-133, 1:261, 1:262, 1:281-283, 1:290, 1:325-329, 1:384-386, 1:486-492, 1:494-507, 1:509-524 samt 1:552 i fritidshusområdet Vidja i Huddinge kommun, totalt 67 st avstyckade tomter med tomstorlekar på ca 1 500 – 3 500 kvm vardera. Den totala markarealen för samtliga fastigheterna uppgår till totalt 158 405 kvm. Markområdena utgörs av skogs- och ängsmark, delvis i kuperad terräng.



*De aktuella fastigheterna är gulmarkerade*

Vidja är ett äldre fritidshusområde och har under de senaste åren detaljplanlagts för att kunna konvertera området till bostadsområde för permanentboende. Aktuella markområden angränsar mot planområdet "Vidja etapp 2", men huvuddelen av fastigheterna kommer inte att omfattas av någon omvandling. Av de 67 st fastigheterna omfattas endast fastigheterna Vidja 1:261 - 262 samt Vidja 1:127 av den nya detaljplanen och har därmed bygg rätt för permanentboende. På dessa tre fastigheter tillåts friliggande småhus i två våningar med högst 100 kvm byggnadsarea, eller 150 kvm byggnadsarea i en våning. För de övriga 64 st fastigheterna pågår det inget detaljplanearbete och inget planarbete är ej heller planerat, enligt Huddinge kommun. Området är även angett som naturområde båda i gällande

översiktsplan och i samrådsversionen för ny översiktsplan som sträcker sig till år 2050.

En extern värdering av marknadsvärdet för de aktuella fastigheterna utfördes av Forum 2022-04-11. Marknadsvärdet bedömdes till 18 000 000 kr. Staden erbjöd 2022-04-25 Huddinge kommun att köpa fastigheten för 18 000 000 kr. Huddinge kommun tackade ja till erbjudandet 2022-05-19. Exploateringskontoret har upprättat ett köpeavtal, som är godkänt och undertecknat av köparen och kontoret 2022-09-09, men villkorat av att Exploateringsnämnden i Stockholms stad måste ha godkänt det genom beslut senast den 2022-11-30 samt att det därefter vinner laga kraft.

Expertrådet har godkänt ärenden 2022-10-13, (Dnr E2022-04181) Bokfört värde uppgår till 66 235,50 kr varför försäljningen ger upphov till reavinst.

### **Exploateringskontorets analys och synpunkter**

Försäljningen bedöms ge en marknadsmässig intäkt och är ett led i att fullgöra exploateringsnämndens uppdrag att sälja mark utanför Stadens gränser.

### **Exploateringskontorets förslag**

Kontoret föreslår att Exploateringsnämnden godkänner upprättat köpekontrakt samt ger Exploateringskontoret mandat att slutföra överlåtelsen.

## **Slut**

### **Bilagor**

1. Undertecknat köpekontrakt

# KÖPEKONTRAKT

Huddinge Vidja 1:119-133, 1:261, 1:262, 1:281-283, 1:290,  
1:325-329, 1:384-386, 1:486-492, 1:494-507, 1:509-524 samt 1:552

## Parter

*Säljare:* Stockholms kommun genom dess Exploateringsnämnd  
Box 8189  
104 20 Stockholm

och

*Köpare:* Huddinge kommun, org.nr 212000-0068  
141 85 Huddinge

## 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"* Fastigheterna Huddinge Vidja 1:119-133, 1:261, 1:262, 1:281-283, 1:290, 1:325-329, 1:384-386, 1:486-492, 1:494-507, 1:509-524 samt 1:552 i Huddinge kommun. Totalt 67 st fastigheter.

*"Köpeskillingen"* Ett belopp om sammanlagt 18 000 000 kronor.

*"Köparen"* Huddinge kommun, 212000-0068, 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 Fastigheterna. Säljaren överlåter och försäljer härmed Fastigheterna till Köparen med full äganderätt och i övrigt på de villkor som anges i detta köpekontrakt.

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

*Handwritten signatures and initials:*  
A large signature, possibly "Köparen".  
Below it, the initials "VM".  
At the bottom, the initials "CP" and "MM".

## 2. Tillträde

Köparen skall tillträda Fastigheterna senast 30 dagar efter det att villkoret enligt § 14 har uppfyllts. Parterna kan, när villkoret uppfyllts, överenskomma om tidigare datum för tillträde.

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 Fastigheterna.

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

## 3. Köpeskillingen och dess betalning

Köpeskillingen för Fastigheterna uppgår till arton miljoner (18 000 000) kronor och ska erläggas på följande sätt:

- Köparen betalar såsom handpenning kontant inom fem bankdagar efter avtalsdagen ett belopp om en miljon åttahundratusen (1 800 000) kronor, vilket motsvarande 10 % av köpeskillingen.
- På tillträdesdagen erlägger Köparen kontant resterande del av köpeskillingen, slutlikviden, om sexton miljoner tvåhundra tusen (16 200 000) kronor.
- Handpenningen och slutlikviden skall inbetalas på Säljarens konto hos Nordea Bank nr. 9960 4200992248. På avierna för handpenning och slutlikvid skall anges att beloppet avser likvid avseende "Huddinge Vidja 1:119-133 m.fl."
- Är köpeskillingen inte till fullo betald på tillträdesdagen utgår därefter dröjsmålsränta enligt räntelagen.

## 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 Fastigheterna.

Köparen förbinder sig att inom tre månader efter Tillträdesdagen ansöka om lagfart och/eller fastighetsreglering. 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 Fastigheterna 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 Fastigheternas avkastning (jämför dock punkten 7).

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

*Handwritten signature and initials:*  
fd  
LM  
B M



#### **6. Faran för Fastigheterna, försäkring m.m.**

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

Skulle Fastigheterna 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 Fastigheterna 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.

#### **8. Köparens undersökningsplikt, Fastighetens skick, friskrivning**

Köparen har beretts möjlighet att grundligt besiktiga Fastigheterna och dess anläggningar. Köparen har haft möjlighet att skaffat sig kännedom om planbestämmelser, myndighetsbeslut (bygglov mm) och övriga förhållanden som rör Fastigheterna.

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

#### **9. Befintliga avtal, nyttjanderätter, servitut mm**

Köparen har tagit del av kontraktsbilaga 1 (fastighetsutdrag) samt kontraktsbilaga 2 (arrendeavtal för fastigheterna Huddinge Vidja 1:128-1:130, 1:494-1:500, 1:510-1:517 samt 1:524) och kommer från och med Tillträdesdagen ta över ansvaret för de avtal, nyttjanderätter, servitut och gemensamhetsanläggningar som förtecknas där. Säljaren garanterar att Fastigheterna inte belastas av andra upplåtelser och inskrivningar än de som framgår av kontraktsbilaga 1 och 2 eller av detta köpekontrakt.

#### **10. Pantbrev- inteckningar**

I Fastigheterna finns inga inteckningar.

*fel  
mm.  
m*

**11.           Ändringar och tillägg**

Detta köpekontrakt utgör Parternas fullständiga reglering avseende överlåtelsen av Fastigheterna 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.

**12.           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.

**13.           Tvist**

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

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

#### 14. Övriga villkor

Detta köpekontrakt är till alla delar förfallet utan annan ersättningsrätt för någondera part, än återbetalning av erlagd del av köpeskillingen jämte ränta, om inte tjänsteutlåtande avseende den aktuella försäljningen godkänts av Exploateringsnämnden (Stockholms kommun) samt Samhällsbyggnadsutskottet eller Kommunstyrelsen (Huddinge kommun) senast den 30 november 2022 och därefter vinner laga kraft.

*Detta köpekontrakt har upprättats i två exemplar, ett till vardera Parten.*

Stockholm den 5/9 2022

Stockholm den 24/8 2022

För Stockholms kommun genom dess  
exploateringsnämnd

För Huddinge kommun

Säljare

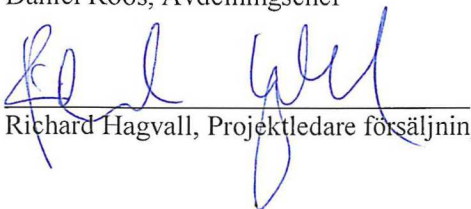
Köpare



Daniel Roos, Avdelningschef



Charlotta Thureson

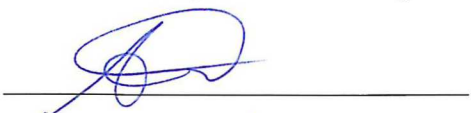


Richard Hagvall, Projektledare försäljning



Jonas Pettersson

Ovanstående Säljares namnteckningar bevittnas:



ANDERS ÖWERT

Namnförtydligande



Mattias Christensson

Namnförtydligande

Kontraktsbilagor:

- 1) Utdrag ur fastighetsregistret
- 2) Arrendeavtal