

Försäljning av mark till Vallentuna kommun

Stockholms kommun genom dess fastighetsnämnd är ägare till mark i Vallentuna kommun. Sedan Vallentuna kommun uttryckt önskemål om att förvärva sju delområden, omfattande ca 1 180 ha, har värderingar och förhandlingar om försäljning till Vallentuna kommun genomförts. Parterna har därefter enats om följande

K Ö P E K O N T R A K T

Säljare: Stockholms kommun, genom dess fastighetsnämnd org. nr 212000-0142 nedan kallad Säljaren.

Köpare: Vallentuna kommun, org.nr 212000-0027, nedan kallad Köparen

§ 1 Överlåten egendom

Säljaren överlåter till Köparen med full äganderätt ett område omfattande del av fastigheten Lövsättra 1:1, fastigheterna Bällsta 2:215, 2:23- 2:29, Åsta 1:14, Olhamra 1:2, del av Karby 3:1, Lussinge 1:7 samt Lindholmen 5:58, 5:60-5:63 i Vallentuna kommun, med befintliga byggnader, anläggningar och vattenområden. De överlåtna områdena, vilka på bifogade kartor (Bilaga 1 a-h), har markerats med röd heldragen kantlinje och består av flera fastigheter och delar av fastigheter, benämns i det följande gemensamt Fastigheten.

Fastighetens exakta avgränsning skall avgöras vid de pågående lantmåteriförrättningarna, 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 Köpeskillingen och dess betalning

Köpeskillingen för Fastigheten uppgår till etthundranittonmiljoner (**119.000.000**) kronor, och skall erläggas kontant på tillträdesdagen genom inbetalning till Säljarens konto i Nordea bank, plusgiro-konto nr: 62003-9. På avin skall anges att beloppet avser likvid FSK 180001 (Vallentuna kommun).

Är köpeskillingen inte till fullo betald på tillträdesdagen utgår därefter dröjsmålsränta enligt räntelagen.

§ 3 Tillträde

Fastigheten skall, under förutsättning att hela köpeskillingen erlagts, tillträdas av Köparen den första vardagen i andra kalendermånaden efter det att samtliga villkor enligt § 19 har uppfyllts och beslutet i kommunfullmäktige i Stockholms kommun respektive samhällsbyggnadsnämnden i Vallentuna kommun har vunnit laga kraft. 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 Köpebrev

Sedan Köparen på tillträdesdagen erlagt köpeskillingen på sätt som anges i § 2, skall Säljaren kvittera köpeskillingen genom att till Köparen överlämna undertecknat köpebrev.

§ 5 Lagfart

Köparen förbinder sig att inom tre månader efter tillträdet ansöka om lagfart. Köparen skall stå för samtliga kostnader som är förenade med ansökan om och erhållande av lagfart.

§ 6 Penninginteckningar, pantbrev

I tre av de överlåtna fastigheterna har datapantbrev om totalt 300 633 kronor uttagits (Åsta 1:14 - 153 400 kr, Olhamra 1:2 - 56 833 kr respektive Lussinge 1:7 - 90 400 kr), se utdrag ur fastighetsregistret (Bilaga 5). Parterna är överens om att Köparen ska överta pantbreven på tillträdesdagen. Säljaren förbinder sig att inför tillträdet informera Lantmäteriet/Ägararkivet om att pantbreven skall överföras på Köparen.

§ 7 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.

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 skall ske parterna emellan per tillträdesdagen på sätt som angivits ovan.

Likvidavräkning skall upprättas på tillträdesdagen, varvid fördelningen av kostnader och intäkter enligt ovan skall regleras (hyror, arrenden, fastighetsskatt, momsjämkning vid investeringsåtgärder mm). Det belopp som endera part har att erlægga enligt upprättad likvidavräkning skall erläggas kontant på tillträdesdagen.

§ 8 Lantmäteriförrättningar, gemensamhetsanläggningar, servitut mm

Säljaren har ansökt om erforderliga lantmäteriförrättningar. Dessa pågår men är ännu inte avslutade. Kostnaderna härför skall betalas av Säljaren. Köparen skall erhålla en kopia av kartor och förrättningshandlingar för Fastigheten.

Parterna är överens om att tåla bildandet av erforderliga servitut (för vägar, vattentäcker, befintliga anläggningar mm), ändringar av andelstal i samfälligheter och gemensamhetsanläggningar mm, som kommer att bestämmas vid lantmäteriförrättningen. I nuläget är Fastigheten delägare i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter enligt utdragen ur fastighetsregistret (Bilaga 5). Avstyckningslotternas andelar i dessa bestäms vid förrättningen.

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

Med Fastigheten följer vidare skyldighet att medge eventuella ledningsägare servitutsrätt att för all framtid framdraga, bibehålla, underhålla och förnya befintliga ledningar med för ledningen nödvändiga stolpar och stag, samt att ledningsägare efter samråd med markägaren får borttaga för ledningen och dess säkerhet farliga träd och buskar.

Köparen är medveten om de rättigheter och skyldigheter som gäller för såväl ledningshavare som för ägare av belastade fastigheter.

Köparen övertar huvudmannaskapet för den enskilda vägen, (v.v internnummer 10634.2) mellan Arningeleden - Lövsättra via Gävsjö.

Framtida servitut för transportväg (Bilaga 2)

Åkermarken till Karby 3:1 öster om Norrtäljevägen ingår i försäljningen på grund av krav från lantmäterimyndigheten. Säljaren har planer på att öppna bergtäkt på den kvarvarande fastighetsdelen söder om åkermarken, den blivande fastigheten Karby 3:206. Behov av bullerskydd för närliggande bebyggelse kan därvid uppkomma. Säljaren förbinder sig att framledes upplåta ett servitutsområde med 10 meters bredd längs med tillfartsvägen för att möjliggöra bullerskydd.

Gemensamhetsanläggning för väg 265 (Bilaga 3)

Köparen är medveten om att väg 265 kommer att övergå från allmän väg till enskild väg i och med Norrortsledens tillkomst. Lantmäteriförrättning för bl a bildande av gemensamhetsanläggning för vägen och fastställande av andelstal för de fastigheter som ingår i anläggningen har avslutats, men förrättningen har överklagats och därför inte vunnit laga kraft. Köparen godkänner bildandet av gemensamhetsanläggningen ga:4 på fastigheten Lövsättra 1:1 och godtar det andelstal som åsätts fastigheten.

§ 9 Fastighetens skick - friskrivning

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

Köparen är medveten om att delar av fastigheten Olhamra 1:2 ligger inom Angarnssjöängens naturreservat. Länsstyrelsen har fört diskussioner med Säljaren om att lösa in skogsvärdet av den del som med röd linje och skraffering är markerad på bifogad karta (Bilaga 4). Parterna är överens om att denna diskussion från och med tillträdesdagen skall föras mellan Länsstyrelsen och Köparen.

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 Fastighetens 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 uppmärksamma 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.

§ 10 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 innehar skogsförsäkring med tillägg SkogsMer i Länsförsäkringar, skogsfastighet nr 6003949*03. Säljaren innehar fullvärdesförsäkring för befintliga byggnader inom Fastigheten i stadens eget försäkringsbolag S:t Erik. 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 kompensation för skadan och äger ej rätt att ställa ytterligare krav på Säljaren med anledning av skadan. Säljaren står kostnaden för självriskan vid skada.

§ 11 Befintliga avtal, nyttjanderätter, servitut

Köparen övertar på tillträdesdagen Säljarens alla rättigheter och skyldigheter gentemot befintliga nyttjanderättshavare enligt avtalen, (Bilaga 6). Säljaren skall på tillträdesdagen till Köparen överlämna hyresavtal, arrendeavtal och syneprotokoll i original och övriga handlingar som är av betydelse för Köparen i egenskap av ägare till Fastigheten och som Säljaren har i sin besittning.

§ 12 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 inte rätt att vidta andra åtgärder än åtgärder av rutinmässig karaktär, utan att dessförinnan ha inhämtat Köparens godkännande. Säljaren får inte 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 negativ inverkan på Fastighetens värde.

Köparen övertar från och med tillträdesdagen Säljarens alla rättigheter och skyldigheter gentemot befintliga hyresgäster, arrendatorer och nyttjanderättshavare.

§ 13 Stödrätter

De eventuella stödrätter som finns för Fastighetens åkrar och betesmarker tillhör respektive arrendator och ingår ej i köpet.

§ 14 Köparens kontraktsbrott

Skulle Köparen på tillträdesdagen brista i rätta fullgörandet av erläggande av betalning enligt § 2 ovan äger Säljaren rätt till skäligen ersättning motsvarande dröjsmålsränta, samt för de fall bristen inte är av ringa betydelse äger Säljaren 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, och bristen inte är oväsentlig.

§ 15 Säljarens kontraktsbrott

Vid garantibrist eller kontraktsbrott från Säljaren 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 18 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 1 000 000 kronor. I sådant fall skall skadan ersättas från första kronan. Krav som grundas på detta avtal skall framställas skriftligen för att gälla som reklamation.

§ 16 Säljarens garantier

Säljaren lämnar följande garantier avseende förhållandena på tillträdesdagen, om inte annat framgår av en särskild garanti.

Säljaren garanterar att;

- Säljaren är civilrättslig och lagfaren ägare till Fastigheten, och att alla sådana föremål på Fastighetens mark och byggnader som kan vara fastighets- och byggnadstillbehör enligt jordabalken är sådana tillbehör och övergår till Köparen.
- Fastigheten inte, såvitt Säljaren känner till, besväras av andra inteckningar, belastningar, inskrivningar eller nyttjanderättsavtal utöver de som framgår av fastighetsregisterutdrag (Bilaga 5) och de avtal som ingår (Bilaga 6).
- de i fastigheten uttagna pantbrevens inte är pantsatta.
- det, såvitt Säljaren känner till, inte finns förelägganden eller motsvarande från domstol eller myndighet avseende Fastigheten, samt att några sådana förelägganden eller motsvarande inte föreligger avseende den verksamhet som bedrivits på Fastigheten eller är att förvänta avseende Fastigheten eller därpå bedriven verksamhet.
- samtliga per tillträdesdagen förfallna hyror och avgifter är betalda.
- Köparen inte genom ifrågavarande förvärv ådrager sig någon anställningsskyldighet eller andra skyldigheter, enligt lag eller annorledes, gentemot personal som är anställd (eller som tidigare varit anställd) av Säljaren eller av annan juridisk person.

§ 17 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.

§ 18 Tvist

Tvist i anledning av detta avtal skall avgöras av svensk domstol med tillämpning av svensk rätt.

§ 19 Köpekontraktets giltighet

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:

- Kommunfullmäktige i Stockholms kommun senast 2010-06-30 godkänner detta köpekontrakt genom beslut som senare vinner laga kraft.
- Samhällsbyggnadsnämnden i Vallentuna kommun senast 2010-06-30 godkänner detta köpekontrakt genom beslut som senare vinner laga kraft.

- Samtliga erforderliga lantmäteriförrättningar avseende fastigheten registrerats, 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.

Av detta köpekontrakt har två likalydande exemplar upprättats och utväxlats.

Stockholm den 24 / 11 2009

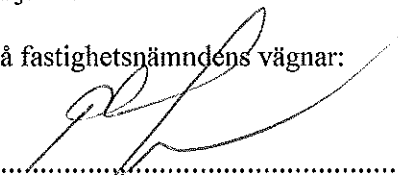
Vallentuna den 24 / 11 2009

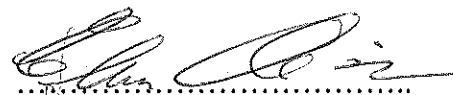
Säljaren:

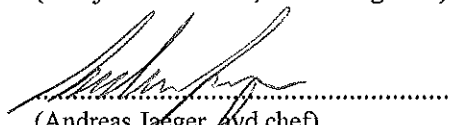
Köparen:

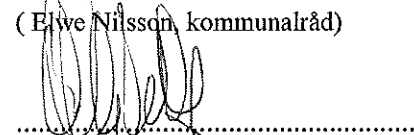
På fastighetsnämndens vägnar:

På Vallentuna kommuns vägnar:


.....
(Torbjörn Johansson, förvaltningschef)


.....
(Elve Nilsson, kommunalråd)



.....
(Andreas Jaeger, avd.chef)

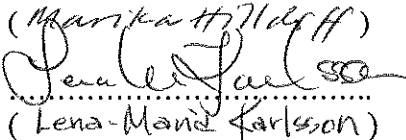

.....
(Olle Wallin, samhällsbyggnadschef)



.....
(Ralf Österberg, projektledare)

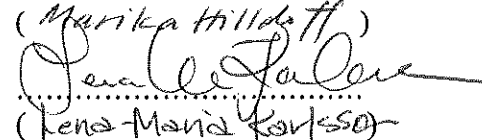
Säljarens namnteckningar
bevittnas:

Köparens namnteckningar
bevittnas:


.....
(Marika Hilldeff)


.....
(Lena-Maria Karlsson)


.....
(Marika Hilldeff)


.....
(Lena-Maria Karlsson)

Bilagor:

1. Kartor över berörda markområden
2. Karta över framtida servitut på Karby 3:1 (§ 8)
3. Lantmäterihandlingar gällande ga för väg 265 (§ 8)
4. Karta över Olhamra 1:2 (§ 9)
5. Utdrag ur fastighetsregistret
6. Befintliga avtal och nyttjanderätter (§ 11)