

2020-05-12

**KÖPEKONTRAKT AVSEENDE FÖRSÄLJNING AV FASTIGHETERNA
TYRESÖ ÅVA 1:1, TYRESÖ BÅTHUSET 1:2, TYRESÖ BÅTHUSET 1:3,
TYRESÖ BÅTHUSET 1:4 OCH TYRESÖ VISSVASS 4:1.**

Dagtecknat den 12 maj 2020

(1) STOCKHOLMS KOMMUN

och

(2) NATURVÅRDSVERKET

KÖPEKONTRAKT

Säljare: Stockholms kommun, genom dess
fastighetsnämnd ("Säljaren")
Box 8312
104 20 STOCKHOLM

Köpare: Naturvårdsverket ("Köparen")
106 48 STOCKHOLM
Org. nr. 202100-1975

Fastighet: Tyresö Åva 1:1, Tyresö Båthuset 1:2, Tyresö Båthuset 1:3, Tyresö Båthuset 1:4 och Tyresö Vissvass 4:1 ("Fastigheterna")

1. Bakgrund

- 1.1 Säljaren äger i dag Fastigheterna. Fastigheterna är till stora delar belägna inom Tyresta naturreservat. Fastigheterna är bebyggda med flertalet byggnader. Fastigheterna belastas även av flertalet nyttjanderätter och servitut m.m. Säljarens syfte med överlåtelsen är dels att uppnå ett bättre och mer ändamålsenligt nyttjande av Säljarens resurser dels att överlåta till en aktör som tar stor hänsyn till naturvärden i reservatet.
- 1.2 Köparens avsikt med förvärvet är att säkerställa naturvårdsskötseln av området samt att främja friluftlivet.
- 1.3 Mot den bakgrunden har Köparen och Säljaren träffat följande Köpekontrakt.

2. Överlåtelsemening

Säljaren överlåter härmed Fastigheterna till Köparen på nedan angivna villkor mot ett vederlag uppgående till köpeskillingen.

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

3. Tillträde

3.1 Köparen tillträder fastigheten den 2 november 2020 ("Tillträdesdagen").

3.2 Äganderätten till Fastigheterna övergår från Säljaren till Köparen på Tillträdesdagen sedan Köpeskillingen erlagts.

4. Köpeskillingen

Köpeskillingen utgör ett belopp om trettio miljoner (30 000 000) kronor och skall erläggas med en handpenning om tre miljoner (3 000 000) kronor i samband med undertecknandet av detta köpekontrakt. Resterande del av Köpeskillingen, slutlikviden, om tjugosju miljoner (27 000 000) kronor skall erläggas på Tillträdesdagen.

Handpenning och slutlikvid skall erläggas genom insättning till Säljarens bankkonto nr [REDACTED] hos Nordea ("Säljarens Konto") så att medlen omedelbart kan disponeras av Säljaren. Vid insättning skall anges att beloppet avser "Åva Gård 1:1 m.fl. , KST 138780"

5. Hävning, skadestånd m.m.

Skulle Köparen på Tillträdesdagen brista i rätta fullgörandet av erläggande av betalning enligt punkten. 4 ovan, äger Säljaren rätt till skälig 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 är därvid skyldig att i möjligaste mån begränsa sin skada.

6. Fastigheterna skick m.m.

- 6.1 Köparen är medveten om att Fastigheterna belastas av inskrivningar och andra belastningar eller nyttjanderätter som framgår av Lantmäteriets fastighetsregister, bilaga 1-5 samt de avtal som Säljaren har kännedom om, vilka framgår av sammanställning bilaga 6.
- 6.2 Köparen är medveten om sin undersökningsplikt. Köparen bekräftar att Köparen haft möjlighet att noggrant besikta Fastigheterna och dess skick och i övrigt undersöka förhållanden av betydelse för Fastigheterna, dess skick eller värde. Köparen har därvid genomfört en noggrann och omfattande så kallad due diligence avseende Fastigheterna och till Fastigheterna hörande förhållanden, såsom exempelvis byggnader och rättsliga belastningar. Säljaren ansvarar inte för konkreta uppgifter om exempelvis ytor och tekniskt skick med mera som framgår av bilagor till detta Köpekontrakt eller andra handlingar och uppgifter som Säljaren har överlämnat till Köparen.

Med anledning av det ovanstående förklarar sig Köparen godta Fastigheternas skick och avstår från varje anspråk gentemot Säljaren på grund av fel i Fastigheterna. Med undantag för Säljarens ansvar för avvikelser från Säljarens garantier enligt punkt 7 nedan har Säljaren inget ansvar under eller i anledning av detta köpekontrakt eller annars med anknytning till överlåtelsen av Fastigheterna av vad slag det vara må (inklusive för fel i Fastigheterna av vad slag det vara må; t.ex. fel enligt plan- och bygglagen, miljömässiga brister, rättsliga fel, rådighetsfel och faktiska fel såväl som s.k. dolda fel). Köparen har därmed inte rätt att göra någon annan påföljd gällande i anledning av överlåtelsen enligt detta Köpekontrakt än vad som framgår av detta Köpekontrakt. Köpeskillingen har bestämts med beaktande härav.

7. **Säljarens garantier m.m.**

7.1 Säljarens garantier enligt denna punkt 7 avser förhållandena per Tillträdesdagen om inte annat särskilt framgår av en särskild garanti.

7.2 Säljaren garanterar att;

7.2.1 Säljaren är civilrättslig och lagfaren ägare till Fastigheterna.

7.2.2 Tyresö Åva 1:1, Tyresö Båthuset 1:2, Tyresö Båthuset 1:4 t.o.m. Tillträdesdagen är försäkrad i enlighet med **bilaga 7**.

7.2.3 Fastigheterna inte är belastad av pantbrev och inteckningar.

8. **Kontraktsbrott, garantibrist, reklamation m.m.**

Vid garantibrist eller kontraktsbrott i övrigt skall Säljaren, genom avdrag på Köpeskillingen, kompensera Köparen för den skada som Köparen åsamkas. Sådana avdrag på Köpeskillingen ska 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: 75 000 kronor och om den sammanlagda skadan överstiger 1 000 000 kronor, i vilket fall ersättning skall utgå fr.o.m. första kronan. De nu nämnda beloppsgränserna tillämpas dock inte beträffande säljarens garantier, punkt 7. För eventuell avvikelse från dessa garantier svarar Säljaren således fr.o.m. första kronan.

9. **Köpebrev m.m.**

Sedan köpeskillingen erlagts på sätt som anges i punkt 4, skall Säljaren upprätta köpebrev i två exemplar som undertecknas och utväxlas mellan parterna.

10. **Lantmäteriförrättning**

Fastigheten Tyresö Vissvass 4:1, berörs av pågående lantmäteriförrättning, nr AB2016. Enligt uppgift från Lantmäteriet gäller förrättningen ”Fastighetsbestämning av Vissvass 2:12 m.fl.”

11. **Lagfart, pantbrev m.m.**

Köparen förbinder sig att inom tre månader från Tillträdesdagen ansöka om lagfart samt svara för samtliga kostnader härför. Stämpelskatt och övriga kostnader för inskrivning av detta fång samt kostnader för uttag av pantbrev skall betalas av Köparen ensam.

Lagfart får inte sökas på denna handling utan får sökas först sedan köpbrev utfärdats.

12. **Försäkring**

Säljaren står faran för att Fastigheterna skadas eller försämras före Tillträdesdagen. Säljaren garanterar att Tyresö Åva 1:1, Tyresö Båthuset 1:2, Tyresö Båthuset 1:4 t.o.m. Tillträdesdagen är försäkrad i enlighet med bilaga 7 och att premien till dess kommer att betalas. Skulle ersättningsgill skada inträffa före Tillträdesdagen skall köpet ända fullföljas. Mot erläggande av Köpeskilling minus den självrisk som utgår, erhåller Köparen Säljarens rätt till ersättning enligt försäkringen.

13. **Utgifter och inkomster**

13.1 Skatter, räntor, avgifter, försäkringspremier och andra kostnader för Fastigheterna som belöper på tiden före Tillträdesdagen betalas av Säljaren och från och med Tillträdesdagen av Köparen. Inkomster från Fastigheterna fördelas på samma sätt som utgifterna. Parterna är överens om att på

Tillträdesdagen låta verkställa avläsning av eventuell vatten, gas-, värme- och elförbrukning.

- 13.2 Parterna skall på Tillträdesdagen upprätta och underteckna sedvanlig likvidavräkning.

14. Övertagande av avtal

- 14.1 Med Fastigheterna följer rättigheter och skyldigheter enligt hyres-, arrende-, servitutsavtal m.m. vilka framgår av bilaga 1-6.
- 14.2 Köparen övertar från och med Tillträdesdagen samtliga rättigheter och skyldigheter som intill dess tillkommit respektive åvilat Säljaren till följd av de i punkt 14.1 angivna avtalen som övertas av Köparen.
- 14.3 Köparen ska underrätta hyresgäster och arrendatorer om att Köparen per Tillträdesdagen har övertagit Säljarens samtliga rättigheter och skyldigheter enligt hyres och arrendeavtalen.
- 14.4 Rättigheter och skyldigheter enligt de i punkten 14.1 angivna avtalen som hänför sig till tiden före Tillträdesdagen, samt eventuella krav med anledning av dessa, tillkommer respektive åvilar Säljaren.

15. Hantering av avtal före tillträdesdagen

Efter underskrift av detta avtal får inte Säljaren göra ändringar i avtalen, punkt 14.1, gällande Fastigheterna eller vidta några åtgärder som inte är att anse som sedvanliga, eller nödvändiga, förvaltningsåtgärder utan Köparens i förväg inhämtade godkännande. Säljaren är också skyldig att informera Köparen, och inhämta Köparens godkännande inför beslut i frågor, om varje begäran, uppsägning eller liknande från avtalspart rörande Fastigheternas avtal, exempelvis eventuella framställningar från hyresgäster om önskemål att överlåta hyreskontrakt eller arrendeavtal.

16. **Nytecknande av avtal**

Säljaren och Köparen är överens om att Säljaren, via Idrottsförvaltningen, även efter tillträdet vederlagsfritt skall ha nyttjanderätt till fiskfälla, byggnader m.m. inom ett område om ca 20 gånger 20 meter, beläget på fastigheten Tyresö Åva 1:1. Säljaren och Köparen skall reglera denna benefika nyttjanderätt i särskild handling, även om nyttjanderättens giltighet inte är beroende av att handlingen som sådan upprättats.

17. **Mervärdesskatt**

Köparen övertar på Tillträdesdagen Säljarens rättigheter och skyldigheter att jämka avdrag för ingående skatt hänförlig till sådana ny-, till- eller ombyggnader som avse i 8a kap 2 § andra punkten mervärdesskattelagen(1994:200) – ML. Köparen och Säljaren skall var och en till Skatteverket anmäla överlåtelsen av Fastigheterna.

Säljaren skall på Tillträdesdagen till Köparen utfärda en sådan handling som anges i 8 a kap 15 § ML och garanterar att det av denna handling kommer att framgå alla de uppgifter som anges i 8 a 17 § ML. Om säljaren efter utfärdandet av denna handling fått förändra ingående skatt eller avdrag för denna, skall Säljaren utfärda en kompletterande handling avseende denna ändring.

18. **Lös egendom**

18.1 I byggnaderna kan finnas lös egendom i form av konst (tavlor, skulpturer m.m.) konstföremål och möbler. För dessa saker gäller följande. De saker som vid tillträde är märkta med Säljarens markering utgör Säljarens egendom och ingår inte i överlåtelsen.

18.2 Köparen är medveten om att det på Fastigheterna finns lös egendom bland annat i form av så kallad ”byggnad på ofri grund”.

19. **Fullständighet, ändring och tillägg**

Detta avtal innehåller allt som avtalats mellan Köparen och Säljaren angående överlåtelsen av Fastigheterna. Ändring av eller tillägg till detta köpekontrakt, inklusive dess bilagor, kräver för sin giltighet att en skriftlig överenskommelse undertecknas av Köparen och Säljaren.

20. **Offentliggörande**

Parterna skall i anslutning till avtalets undertecknande komma överens om innehållet i eventuella meddelanden avseende affärens offentliggörande första gången.

21. **Villkor**

21.1 Detta avtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera part om inte:

21.1.1 Fastighetsnämnden i Stockholms kommun senast den 22 september 2020 genom beslut som senare vinner laga kraft godkänner detta köpekontrakt.

21.1.2 Regeringen beslutat godkänna detta köpekontrakt senast den 20 oktober 2020.

21.2 Om köpet blir ogiltigt på grund av att villkoren i punkt 21 ej uppfylls svarar vardera parten själv för sina kostnader med anledning av detta. Om köpet blir ogiltigt enligt ovan återbetalas även erlagd handpenning till Köparen.

22. **Tvist**

Tvist med anledning av detta köpekontrakt skall avgöras enligt svensk rätt av allmän domstol.

Detta köpekontrakt har upprättas i två exemplar, varav säljare och köpare tagit varsitt.

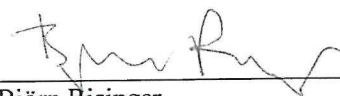
STOCKHOLMS KOMMUN GENOM DESS NATUVÅRDSVERKET
FASTIGHETSÄMND

Stockholm
2020-05-12

Datum: 2020-05-15



Anders Kindberg, fastighetsdirektör

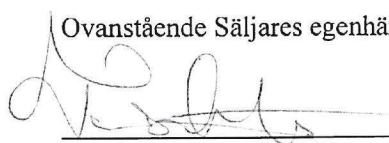


Björn Risinger

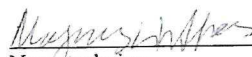


Andreas Andersson

Ovanstående Säljares egenhändiga namnteckning bevittnas



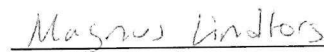
Namnteckning



Namnteckning



Namnförtydligande



Namnförtydligande