

# **ÖVERLÅTELSEAVTAL**

mellan

**EKERÖ KOMMUN**

och

**NYSTAD EKERÖ SKOLFASTIGHETER AB**

**AVSEENDE ÖVERLÅTELSE AV FASTIGHETEN**

**EKERÖ EKEBYHOV 1:391**

## **Bilagor**

Bilaga C	Preliminär processtidsplan
Bilaga G	Gällande detaljplan
Bilaga 1.2	Karta över Fastigheten utvisande befintliga byggnader (inklusive paviljonger)
Bilaga 8.1.2	FDS-utdrag
Bilaga 10.1	Karta utvisande markområden som ska tillföras Ekebyhov 1:391
Bilaga 11.1	Preliminär utformning parkeringsplatser

Detta avtal inklusive bilagor avseende överlåtelse av fastighet ("**Avtalet**") har träffats denna dag mellan

- 1.) **Ekerö kommun**, org. nr 212000-0050 ("**Säljaren**"); och
- 2.) **Nystad Ekerö Skolfastigheter AB**, org. nr 559258-1911 ("**Köparen**").

## **Bakgrund**

- A. Säljaren är civilrättslig och lagfaren ägare av fastigheten Ekerö Ekebyhov 1:391 ("**Fastigheten**"). På Fastigheten finns idag byggnader och temporära paviljonger, som tillsammans inrymmer en förskola, en grundskola och en särskola.
- B. Lokalerna för den nuvarande grundskolan, Ekebyhovsskolan, är föråldrade och behöver ersättas. Skolans kapacitet har utökats under tid med tillfälliga paviljonger. Mot bakgrund av detta har Ekerö kommun påbörjat ett planarbete på del av fastigheten Ekebyhov 1:1, för att bygga en ny Ekebyhovskola, med preliminärt öppningsdatum höstterminen (HT) 2023.
- C. Köparen har för Säljaren presenterat ett utvecklingsförslag för Fastigheten. Köparens utvecklingsförslag omfattar två nya skolbyggnader, en skolbyggnad för cirka 480 grundskoleelever (F-9) och cirka 144 förskoleelever ("**Skola 1**") med preliminär öppning HT 2023 samt en skolbyggnad för cirka 600 grundskoleelever (F-9) ("**Skola 2**") med preliminär öppning under HT 2024. Köparens preliminära processtidsplan framgår av Bilaga C.
- D. Mot bakgrund av ovan har parterna den 31 mars 2020 ingått en avsiktsförklaring avseende förvärv och utveckling av Fastigheten.
- E. Etableringen av Skola 1 och Skola 2 förutsätter att man kan riva befintliga byggnader inom Fastigheten med undantag för den byggnad som idag inrymmer en förskola.
- F. Skola 1 är avsedd för en nyetablering av den inom kommunen befintliga Birkaskolan med Ekerö kommun som hyresgäst till Köparen. Skola 2 avser Köparen att hyra ut till skoloperatören Internationella Engelska Skolan ("**IES**"). Köparen och IES har ingått en avsiktsförklaring avseende etablering av en grundskola inom Ekerö kommun.
- G. Fastigheten är planlagd för skoländamål (S) enligt gällande detaljplan ("**Detaljplanen**"), Bilaga G, vilket bedöms medge etablering av Köparens utvecklingsförslag som omfattar två nya skolbyggnader enligt punkt C ovan utöver den befintliga byggnaden som idag inrymmer en förskola.
- H. Mot bakgrund av ovan har Säljaren och Köparen träffat överenskommelse om att överlåta Fastigheten i enlighet med bestämmelserna i detta Avtal.

## **1 Överlåtelseförklaring**

- 1.1 På de villkor som framgår av detta Avtal överlåter och försäljer härmed Säljaren Fastigheten till Köparen.
- 1.2 Det noteras att inom Fastigheten finns det fristående byggnader som är utmärkta i Bilaga 1.2 ("Paviljongerna"). Paviljongerna utgör lös egendom och ägs inte av Säljaren och ingår inte i överlåtelsen av Fastigheten. Säljarens rätt att kvarhålla Paviljongerna regleras i hyresavtal.

## **2 Köpeskillingen och dess erläggande**

- 2.1 Befintliga byggnader (exklusive befintlig förskola) planeras att rivas och ersättas med nya byggnader, Skola 1 och Skola 2, vilka är kopplade till Säljarens avflytt från Fastigheten. Därför har parterna överenskommit om en köpeskillning för Fastigheten motsvarande dels genomsnittet av två oberoende värderingar av den befintliga förskolan, 7 000 000 kronor, dels och marknadsmässigt byggrättsvärde för Skola 1 och Skola 2, 20 857 500 kronor.
- 2.2 I enlighet med punkt 2.1 ska Köparen erlægga en total köpeskillning för Fastigheten om 27 857 500 kronor ("**Köpeskillingen**"). Köpeskillingen ska erläggas till konto som anvisas av Säljaren genom tre delbetalningar enligt punkt 2.3 till 2.5 nedan.
- 2.3 På Tillträdesdagen ska Köparen erlægga 13 257 250 kronor.
- 2.4 Inom tio (10) dagar från och med erhållet startbesked för byggnad/byggnader för Skola 1 ska Köparen erlægga 7 938 000 kronor. Med startbesked avses det första startbeskedet som meddelas för respektive byggnad oavsett om flera startbesked meddelas för olika byggdelar.
- 2.5 Inom tio (10) dagar från och med erhållet startbesked för byggnad/byggnader för Skola 2 ska Köparen erlægga 6 662 250 kronor. Med startbesked avses det första startbeskedet som meddelas för respektive byggnad oavsett om flera startbesked meddelas för olika byggdelar.
- 2.6 För det fall Köparen inte har erhållit startbesked för Skola 1 och/eller Skola 2 inom 10 år från Tillträdesdagen, av orsaker som Köparen ej kan råda över, ska Köparen inte vara skyldig att erlægga respektive del av Köpeskillingen enligt punkt 2.4 och 2.5 ovan.

### **3 Villkor för överlåtelsen**

- 3.1 Överlåtelsens fullbordan och bestånd är villkorad av att Avtalet godkänns av kommunfullmäktige för Ekerö kommun och vinner laga kraft senast 2022-06-02.
- 3.2 Om villkoret i punkt 3.1 inte har uppfyllts senast den i punkt 3.1 angivna dagen ska detta Avtal förfalla och vara utan verkan varmed eventuellt fullgjorda prestationer ska återgå. Varken Säljaren eller Köparen ska ha rätt att med anledning därav framställa några krav mot den andra Parten.

### **4 Förvaltning av Fastigheten intill Tillträdesdagen**

Säljaren ska förvalta Fastigheten på sedvanligt professionellt och marknadsmässigt sätt fram till Tillträdesdagen. Säljaren äger inte träffa nyttjanderättsavtal eller upplåta andra rättigheter avseende Fastigheten utöver vad som framgår av detta Avtal, eller fatta andra viktiga beslut rörande Fastigheten utan Köparens dessförinnan inhämtade skriftliga godkännande. Sådant godkännande får inte oskäligen förvägras förutsatt att detta inte påverkar Köparens möjlighet att exploatera Fastigheten.

### **5 Kostnader och intäkter avseende Fastigheten**

- 5.1 De kostnader för Fastigheten och de intäkter från Fastigheten som belöper på tiden före Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Säljaren. De kostnader för Fastigheten och de intäkter från Fastigheten som belöper på tiden från och med Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Köparen.
- 5.2 Säljaren ska upprätta en sedvanlig likvidavräkning per Tillträdesdagen. I denna ska Fastighetens kostnader och intäkter fördelas mellan Köparen och Säljaren.

### **6 Tillträde**

- 6.1 Innan Tillträdesdagen ska Parterna överenskomma om godtagbar säkerhet för delbetalning av Köpeskillning enligt punkterna 2.4 och 2.5. Utformningen av säkerheten ska diskuteras i form av modernbolagsborgen alt. bankgaranti. Parterna är överens om att en sådan säkerhet ska begränsas till storleken av delbetalningarna av Köpeskillningen i punkterna 2.4 och 2.5 och vid var tid återstående del av Köpeskillningen. Om bankgaranti överenskommes, och hela Köpeskillningen inte har erlagts per den 1 juli 2023, kan bankgarantin ersättas av alternativa säkerheter som Säljaren kan godta, dock längst till 10 år efter Tillträdesdagen, se

punkt 2.6. Köparen har utöver detta en ensidig rätt att välja att erlægga hela Köpeskillingen på Tillträdesdagen eller när som helst därefter varvid alla eventuella säkerheter ska återgå.

- 6.2 Fastigheten ska av Köparen tillträdas inom tio (10) dagar efter det att villkoret i punkt 3.1 har uppfyllts eller eftergivits, dock tidigast 2020-09-01 eller den tidigare eller senare dag som parterna skriftligen kommer överens om ("**Tillträdesdagen**").
- 6.3 På Tillträdesdagen ska Säljaren, sedan Köparen erlagt Köpeskillingen enligt punkt 2.3, kvittera del av/hela Köpeskillingen på ett särskilt upprättat köpebrev. Detta köpebrev ska Köparen sedan använda för att söka lagfart på Fastigheten. Köparen betalar stämpelskatten.
- 6.4 Vidare ska Säljaren överlämna de handlingar avseende Fastigheten som kan vara av betydelse för Köparen såsom ägare av Fastigheten och som Säljaren innehar i form av exempelvis avtal, hyresavtal och andra nyttjanderättsavtal i original.

## **7 Byggnadernas och Fastighetens skick**

- 7.1 Köparen har beretts tillträde till Fastigheten för syn före undertecknandet av detta Avtal. Säljaren planerar att utföra en miljöinventering av befintliga byggnader i juni 2020 och Köparen planerar att utföra en miljöinventering av marken på Fastigheten under augusti 2020. Parterna bekostar sina respektive miljöinventeringar.
- 7.2 Med undantag för vad som särskilt garanteras av Säljaren i punkt 8 nedan och vad som i övrigt framgår av detta Avtal, godtar Köparen härmed byggnadernas skick och beskaffenhet och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Säljaren på grund av eventuella fel och/eller brister, även dolda fel, i byggnaderna (avser ej mark, se 13.2) inom Fastigheten.

## **8 Garantier, påföljder och ansvarsbegränsningar**

- 8.1 Säljaren lämnar följande garantier avseende Fastigheten till förmån för Köparen. Garantierna avser förhållandena per dagen för detta Avtals undertecknande och per Tillträdesdagen, för såvitt annat inte särskilt anges nedan. Säljaren garanterar således
- 8.1.1 att Säljaren är civilrättslig och lagfaren ägare till Fastigheten;
- 8.1.2 att Fastigheten per Tillträdesdagen inte belastas av in-teckningar och inte av några andra nyttjanderätter eller belastningar utöver vad som framgår av FDS-utdrag, Bilaga 8.1.2, eller detta Avtal;

- 8.1.3 att per dagen för detta Avtals undertecknande har inga krav, förelägganden eller anspråk framställts från någon myndighet eller annan avseende Fastigheten och såvitt Säljaren känner till är inga sådana krav, förelägganden eller anspråk att förvänta på grund av omständighet hänförlig till tiden före Tillträdesdagen;
- 8.1.4 att samtliga uppgifter som Säljaren lämnat till Köparen vid förhandlingarna av och inför ingåendet av detta Avtal är i alla väsentliga avseenden korrekta och inte vilseledande och Säljaren har inte utelämnat någon information som för en professionell köpare är av betydelse vid ett förvärv av Fastigheten; samt
- 8.1.5 att det såvitt Säljaren känner till inte förekommer några fornlämningar inom Fastigheten.
- 8.1.6 Vid avvikelse från lämnad garanti ska Köparen äga rätt till nedsättning av vid var tid erlagd del av Köpeskillingen. Någon annan påföljd kan inte göras gällande. Vid beräkning av det belopp varmed Köpeskillingen skall sättas ned skall hänsyn tas till faktiskt uppkommande skatteeffekter orsakade av att garantiavvikelse består i avdragsgill kostnad eller i frånvaro av skattepliktig intäkt.

En förutsättning för Köparens rätt att åberopa garantibrister är att de totala garantibristerna föranleder en nedsättning av den vid var tid erlagda delen av Köpeskillingen med minst fem (5) procent. Skulle värdet av garantibristerna överstiga nämnda procentsats är Säljaren skyldig att svara för garantibristerna krona för krona. Vid beräkningen av nedsättningsbeloppet skall endast sådana enskilda garantibrister vars värde överstiger noll komma fem (0,5) procent tas med i beräkningen.

- 8.2 Köparen har inte rätt att framställa krav på grund av garantibrister i Säljarens garantier enligt denna punkt 8 om Köparen per dagen för detta Avtals undertecknande har kännedom om de händelser, omständigheter eller förhållanden som föranlett garantibristen.

Krav på grund av garantibrister skall framställas till Säljaren skriftligen tillsammans med grunden därför inom tre (3) månader från den dag Köparen uppmärksammade, eller borde ha uppmärksammat, grunden för kravet, och under inga omständigheter senare än tre (3) år från Tillträdesdagen. Om krav inte framställs inom den tid och på sätt som anges ovan i denna punkt förlorar Köparen sin rätt att åberopa garantibristen och göra gällande kravet.

## **9 Köparens och Säljarens särskilda åtaganden i övrigt**

- 9.1 Köparen och Säljaren ska senast vid tidpunkt för kommunfullmäktiges sammanträde, där ärendet behandlas, ha ingått hyresavtal avseende (i) de byggnader som idag inrymmer den befintliga Ekebyhovsskolan och särskolan, (ii) byggnader som idag inrymmer den befintliga förskolan, (iii) hyresavtal avseende nybyggnad Skola 1.
- 9.2 Köparen ansvarar för och bekostar erforderliga bygglov och myndighetstillstånd för de nya skolbyggnaderna.
- 9.3 Köparen ansvarar och bekostar erforderliga anslutningsavgifter (med undantag för vad som framgår av punkt 12.1), stämpelskatt och eventuella förrättningskostnader om inte annat framgår av detta Avtal.
- 9.4 Köparen ansvarar och bekostar all rivning av befintliga byggnader som ingår i överlåtelsen (ej av kommunen förhyrda paviljonger) och byggnation av nya skolor inom Fastigheten.
- 9.5 Säljaren har skyldighet att tillse att framtida hyresgäster i Skola 1 och Skola 2 kan hyra tider i Mälaröhallen för exempelvis idrottslektioner. Säljaren och Köparen ska så snart som möjligt, dock senast vid erhållet bygglov för Skola 1 (preliminärt 1 september 2021), ha träffat nyttjanderättsavtal som säkerställer att Köparen, eller hyresgäst/er i Skola 1 och Skola 2, har rätt att nyttja Mälaröhallen erforderligt antal timmar för skolverksamheten i Skola 1 respektive Skola 2. För det fall Säljaren skulle överlåta fastigheten Ekerö Ekebyhov 1:508 (eller del därav) där Mälaröhallen är belägen, är Säljaren skyldig att överföra Säljarens skyldigheter enligt denna punkt på ny fastighetsägare.
- 9.6 Säljaren ska bidra med regelbundna projektuppdateringar kring byggnationen av nya Ekebyhovsskolan.
- 9.7 Säljaren ska fortsätta att vara part/hyresgäst för de externt inhyrda Paviljongerna och betalar löpande hyra för nyttjandet av Paviljongerna och bekostar även avetablering av dessa. Säljaren, och tredje man som äger Paviljongerna, ska ha rätt att låta Paviljongerna stå kvar på Fastigheten så länge hyresförhållandet mellan parterna avseende befintlig grundskola och särskola består.
- 9.8 Eventuella flyttar av befintliga Paviljonger, eller uppförande av nya paviljonger till följd av genomförande av utvecklingsförslaget, administreras och bekostas av Köparen.
- 9.9 Köparen ansvarar och bekostar ersättning av befintligt skyddsrum 118221-7 inom Fastigheten när Skola 2 byggs.



## 10 Markområden i Detaljplanen

- 10.1 Två markområden i Detaljplanen, planlagda som kvartersmark för skola, ett gränsande i väster/söder och ett i öster om Fastigheten ska tillföras Fastigheten och användas för skoländamål. Markområdena är markerade med rött i Bilaga 10.1. Ett markområde ingår delvis i anläggningen Närlunda ga:4, markerat med skraffering i Bilaga 10.1. För att marken ska kunna nyttjas som skoländamål måste Närlunda ga:4 omprövas på detta markområde, vilket genomförs i en anläggningsförrättning hos Lantmäteriet. Kostnader kopplat till detta erläggs av Köparen.
- 10.2 Parterna ska verka för att överenskommelse träffas med Närlunda vägförening om att det skrafferade markområdet i ritningsbilaga Bilaga 10.1 ska omprövas till att inte längre ingå i Närlunda ga:4. Säljaren är behjälplig med framtagande av överenskommelse. När Närlunda ga:4 omprövas på det området är Säljaren och Köparen överens om att markområdet med röd markering i Bilaga 10.1 ska regleras över från Ekebyhov 1:508 till Fastigheten till marknadsmässig ersättning. När denna ersättning är fastställd äger Köparen rätt att besluta om regleringen ska ske eller ej.
- 10.3 Säljaren och Närlunda vägförening har en pågående lantmäteriförrättning med ärendenummer AB192780, där omprövning av Närlunda ga:4 berörande en av de närliggande gång- och cykelvägarna ska ske, se blåmarkering i Bilaga 10.1. Den i punkt 10.1 och 10.2 nämnda omprövningen av Närlunda ga:4 ansöks initialt om i den pågående lantmäteriförrättningen AB192780. Köparen står för kostnaden kopplat till den kompletterande anläggningsåtgärden.
- 10.4 En överenskommelse om fastighetsreglering upprättas mellan Köparen och Säljaren. Förutsatt att Lantmäteriet och Närlunda vägförening samtycker ansöks även fastighetsregleringen i den i punkt 10.3 nämnda anläggningsförrättningen, ärendenummer AB192780. Om detta inte är möjligt ska Säljaren skyndsamt lämna in ansökan om fastighetsreglering till Lantmäteriet. Köparen bekostar förrättningskostnader för fastighetsregleringen.

## **11 Parkeringsplatser och gång- och cykelväg**

- 11.1 Utöver parkeringsplatser inom Fastigheten, tillgodoses idag Fastigheten med parkeringsplatser genom att parkeringsplatser på en intilliggande fastighet samnyttjas. För detta parkeringsområde, som framgår av Bilaga 11.1, är Köparen och Säljaren överens om att Säljaren bygger om och parterna delar på kostnaden för ombyggnationen av en utökad parkering. Köparen och Säljaren är vidare överens om att Fastigheten genom avtalsservitut får nyttja parkeringsplatser inom parkeringsområdet som framgår av Bilaga 11.1 på fastigheten Ekerö Ekebyhov 1:508. Servitutet upplåts med ersättning till den tjänande fastigheten för kostnader kopplade till drift och skötsel av parkeringsplatserna uppgående till 50%.
- 11.2 Köparen ska svara för och bekosta eventuella anpassningar av befintlig gång- och cykelväg utmed Fastighetens östra gräns.

## **12 Värme, VA, el m.m.**

- 12.1 Säljaren svarar för att tillse att Fastigheten är ansluten till det kommunala fjärrvärmenätet senast 2022-09-30.
- 12.2 Fastigheten är idag ansluten med VA, el och bredband.

## **13 Hantering av eventuella miljöföroreningar i mark, farligt avfall i byggnader och fornlämningar**

- 13.1 Säljaren har per denna dag ingen kännedom om eventuella miljöföroreningar i mark (inklusive farligt avfall) eller fornlämningar.
- 13.2 Detaljplanen anger markanvändningen till skoländamål. Kravet på markens renhet för skoländamål är att den uppfyller riktvärdena för känslig markanvändning (KM). För det fall sanering av föroreningar (inklusive borttransport, deponi och utbyte av massor) i marken är nödvändigt för att genomföra Köparens utvecklingsförslag av skolor ska Köparen ansvara för att arbetet med sanering av föroreningar och utbyte av massor utförs. Säljaren ska dock svara för samtliga direkta kostnader (självkostnader) hänförliga till sådana saneringsåtgärder och utbyte av massor som erfordras på grund av föroreningar i mark överskridande de gränsvärden som gäller för skolor.
- 13.3 Säljaren ska ha rätt till full insyn vad gäller de undersökningar och saneringsåtgärder som kan bli aktuella att vidta på Fastigheten.

- 13.4 Köparen svarar för erforderliga myndighetskontakter, anmälningar och ansökningar för den händelse att vissa massor är förorenade samt att kopior av samtliga handlingar beträffande ärendet tillsänt samhällsbyggnadskontoret.
- 13.5 I samband med Köparens rivning av befintliga byggnader ansvarar Köparen för erforderligt arbete och kostnader som är hänförliga till sanering och bortforsling av farligt avfall i de befintliga byggnaderna som ska rivas.
- 13.6 För det fall arkeologiska utgrävningar eller liknande åtgärder erfordras med anledning av fornlämningar eller motsvarande ska ansvaret, för såväl åtgärder som kostnader, fördelas lika mellan Köparen och Säljaren.

#### **14 Fullständig reglering och ändringar och tillägg**

- 14.1 Detta Avtal utgör parternas fullständiga reglering av samtliga de frågor som Avtalet berör och detta Avtal ersätter samtliga skriftliga eller muntliga åtaganden och utfästelser som föregått detsamma.
- 14.2 Ändringar av och tillägg till detta Avtal ska för att vara bindande vara skriftligen avfattade och undertecknade av parterna.

#### **15 Meddelanden**

- 15.1 Varje meddelande, begäran, anmälan eller påkallande enligt detta Avtal ska av Part översändas till den andre Parten på sätt som anges i denna punkt och till den adress som angivits nedan (eller till den adress som Part senare skriftligen meddelat den andre Parten, med iakttagande av bestämmelserna i denna punkt). Sådant meddelande ska anses ha kommit mottagaren tillhanda om:
- a) avlämnat med bud; dagen för överlämnandet;
  - b) avsänt med rekommenderat brev; via kvitterat mottagande och vid avsaknad därav tre (3) Bankdagar efter avlämnande för postbefordran; eller
  - c) om skickat med e-post; när mottagaren bekräftar mottagandet.
- 15.2 Alla meddelanden ska skickas till nedan angivna parter, med adresser i enlighet med registrerade uppgifter vid Bolagsverket, med angivande av nedan angivna personer.

Till Säljaren:

Ekerö kommun  
att: Jonas Tingvall Fastighetschef  
Ekerö Kommun Box 205, 178 23 Ekerö  
Besök: Tappströmsvägen 2  
[jonas.tingvall@ekero.se](mailto:jonas.tingvall@ekero.se)

Till Köparen:

Nystad Ekerö Skolfastigheter AB  
c/o Nystads Stadsutveckling AB  
att: Per Ronnevik  
Stureplan 6, 4 tr, 114 35 Stockholm  
[per.ronnevik@nystad.se](mailto:per.ronnevik@nystad.se)

**16 Bestämmelses ogiltighet**

Skulle någon bestämmelse i Avtalet eller del därav befinnas ogiltig, ska detta inte innebära att Avtalet i dess helhet är ogiltigt utan ska, i den mån ogiltigheten väsentligen påverkar Parts utbyte av eller prestation enligt Avtalet, skälig jämkning av Avtalet ske.

**17 Överlåtelse av avtalet**

Köparen äger ej rätt att, utan Säljarens skriftliga medgivande, överlåta avtalet på annan.

**18 Tillämplig lag och tvist**

18.1 Svensk lag ska tillämpas på detta Avtal.

18.2 Tvister som uppstår i anledning av detta Avtal ska slutligt avgöras i svensk allmän domstol.

---

Avtalet har upprättats i två exemplar, av vilka parterna erhållit var sitt exemplar.

---

(Ort och datum)

---

(Ort och datum)

**Ekerö kommun**

**Nystad Ekerö Skolfastigheter AB**

---

---

---

(Namnförtydligande)

---

(Namnförtydligande)

Ovanstående Säljares egenhändiga namnteckning bevittnas:

---

---

---

(Namnförtydligande)

---

(Namnförtydligande)