

KÖPEKONTRAKT

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

Köpare: CV start 252 AB (under namnändring),
org. nr 559107-1427
nedan kallad ("**Köparen**")

Säljaren och Köparen benämns gemensamt ("**Parterna**") och var för sig ("**Part**")

Överlåtelseobjekt:

Fastigheterna; Stockholm Kista Gård 1 och Stockholm Kista Gård 2.
nedan kallad ("**Fastigheterna**")

1. Bakgrund samt Säljarens- och Köparens avsikt med försäljning / förvärv

Säljaren äger i dag Fastigheterna. Fastigheterna är bebyggda med sju byggnader som idag är tomställda. Säljarens syfte med att avyttra fastigheterna och byggnaderna på dessa är att de ska utvecklas med ett bevarande av de stora kulturvärden som finns samt att Köparen ska utveckla verksamheter i dessa byggnader som är förenliga med gällande detaljplan. Detaljplanen från 2008 (Dp 2001-15502-54) styr inriktningen; att det ska vara en publik verksamhet som ska anpassas till bebyggelsens kulturvärde.

Köparens syfte med att förvärva Fastigheterna är att den samlade gårdsbebyggelsen ska bli en attraktiv och unik mötesplats i enlighet med aktuell detaljplan; Dp 2001-15502-54. Köparens avsikt är att bedriva publika verksamheter som café, event och konferensanläggning med en finare restaurang samt ett hotell. Köparen är medveten om att det kulturhistoriska bevarandevärdet är stort och att den äldre bondgårdsmiljön och jordbrukskulturen ska behållas. Området ska fortsätta att vara en publik tillgång för de som verkar och bor i Kistaområdet med omnejd. Köparen är också medveten om att samtliga byggnader på Fastigheterna är märkta med q i gällande detaljplan samt att de har högsta kulturhistoriska skydd enligt Stadsmuseets klassning ("blåmärkta"). Byggnadernas q märkning innebär i enlighet med gällande detaljplan att det är en "kulturhistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas. Exteriör, stomme och ursprunglig planlösning får inte förvanskas. Äldre fast inredning ska bevaras. Vid utvändigt underhåll ska åtgärder beträffande utseende och kvalitet väljas i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Vård- och underhållsarbeten ska ske med traditionella material och metoder."

511
512

2. Överlåtelseförklaring

Säljaren överlåter och försäljer härmed Fastigheterna till Köparen med full äganderätt på de villkor som anges i detta köpekontrakt, nedan kallat (**"Köpekontraktet"**).

Köparen äger inte rätt att överlåta Fastigheterna innan Köpeskillingen (se punkt 3 för definition) erlagts.

3. Köpeskillingen och Köpeskillingens erläggande

Köpeskillingen för Fastigheterna utgör ett belopp om 18 600 000 kronor, nedan kallat (**"Köpeskillingen"**) och ska erläggas på följande sätt:

a) Såsom handpenning en miljon åttahundra sextiotusen kronor (1 860 000 kr) i samband med undertecknandet av detta kontrakt, genom insättning på fastighetsmäklarens klientmedelskonto hos Danske Bank nr 1318 02 08 228. När Fastighetsnämnden i Stockholms kommuns beslut om försäljningen vunnit laga kraft skall beloppet omedelbart utbetalas till stadens konto hos Nordea nr 9960-4200620039. På avin skall anges att beloppet avser FSK 121340 (Kista Gård).

b) Köparen erlägger senast på Tillträdesdagen resterande del av Köpeskillingen om sexton miljoner sjuhundra fyrtyusen kronor (16 740 000 kr) till stadens konto hos Nordea nr 9960-4200620039. På avin skall anges att beloppet avser FSK 121340 (Kista Gård).

4 Tillträdesdag

Fastigheterna ska, under förutsättning att Köpeskillingen erlagts, tillträdas av Köparen senast sextio (60) bankdagar (med bankdag avses här sådan dag då svenska affärsbanker håller öppet för allmänheten) efter att Fastighetsnämnden i Stockholms kommuns beslut om försäljningen vunnit laga kraft (se villkoret i punkt 15), nedan kallat (**"Tillträdesdagen"**).

Äganderätten till Fastigheterna övergår från Säljaren till Köparen på Tillträdesdagen efter att Köpeskillingen erlagts.

5 Hävning, skadestånd

Skulle Köparen på Tillträdesdagen brista i rätta fullgörandet av erläggandet av Köpeskillingen, 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 Köparen ska därmed ersätta Säljaren för all uppkommen skada bristen orsakar. Säljaren är skyldig att i möjligaste mån begränsa sin skada.

6 Köpebrev, övriga handlingar

Sedan Köparen på Tillträdesdagen erlagt Köpeskillingen på sätt som anges ovan, ska av Säljaren upprättat köpebrev undertecknas och överlämnas till Köparen.

JM
SIO

Kostnader och intäkter - likvidavräkning

Skatter och övriga avgifter och kostnader som belastar Fastigheterna, ska betalas av Säljaren i den mån de avser och belöper på tiden före Tillträdesdagen och av Köparen från och med Tillträdesdagen. Motsvarande ska gälla beträffande Fastigheternas intäkter och avkastning.

Vad avser kommunal fastighetsavgift är Parterna införstådda med att betalningsskyldigheten åvilar den som är ägare av Fastigheterna vid ingången av varje kalenderår. Dock har Parterna enats om att avräkning och fördelning av fastighetsavgiften ska ske Parterna emellan per Tillträdesdagen på sätt som angivits ovan.

Likvidavräkning ska upprättas på Tillträdesdagen, varvid fördelningen av kostnader och intäkter ska regleras (fastighetsavgift mm) enligt ovan. Det belopp som endera Part har att erlægga enligt upprättad likvidavräkning ska erläggas kontant på Tillträdesdagen.

Fastigheternas skick

Köparen har beretts möjlighet att skaffa sig kännedom om planbestämmelser, myndighetsbeslut, bygglov och övriga förhållanden som rör Fastigheterna.

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.

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 byggnad och rättsliga belastningar.

Säljaren har inte lämnat, och Köparen har inte förlitat sig på någon garanti eller utfästelse avseende Fastigheterna utöver vad som anges i Köpekontraktet.

Med anledning av det ovanstående förklarar sig Köparen godta Fastigheternas skick och avstår från varje anspråk gentemot Säljaren på grund av fel i Fastigheterna. Säljaren har 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).

Garantier

Säljaren garanterar följande att gälla på Tillträdesdagen:

Att Fastigheterna inte är belastade av inskrivningar, pantbrev, inteckningar eller andra nyttjanderätter utöver vad som framgår av bifogat utdrag ur Lantmäteriets fastighetsregister, se bilaga 1.

10 Servitut, nyttjanderätter - utdrag ur fastighetsregistret

Fastigheterna belastas av servitut enligt bifogade utdrag ur Lantmäteriets fastighetsregister, se **bilaga 1**.

Köparen övertar från och med Tillträdesdagen på Fastigheterna ankommande del av ansvaret för i fastighetsregistret och lantmåteriförrättning redovisade inskrivna rättigheter.

11 Lagfart

Köparen förbinder sig att inom tre (3) månader från Tillträdesdagen ansöka om lagfart samt svara för samtliga kostnader härför. Stämpelskatt och övriga kostnader för inskrivning av Fastigheterna samt kostnader för uttag av pantbrev ska betalas av Köparen.

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

12 Risk och försäkring

Säljaren står faran för Fastigheterna fram till Tillträdesdagen. Faran övergår därefter på Tillträdesdagen till Köparen, även om Fastigheterna ej tillträds på grund av Köparens dröjsmål.

Säljaren förbinder sig att hålla Fastigheterna fullvärdesförsäkrade till och med Tillträdesdagen. Från Tillträdesdagen åligger det Köparen att fullvärdesförsäkra Fastigheterna.

13 Förvaltning mm

Säljaren förbinder sig att fram till Tillträdesdagen förvalta Fastigheterna på samma sätt och i samma omfattning som skett under tiden före dagen för undertecknandet av Köpekontraktet. Säljaren äger ej rätt att ingå nya hyres- och/eller arrendeavtal utan att dessförinnan inhämta Köparens godkännande.

Säljaren äger ej rätt att utföra åtgärd som kan minska Fastigheternas värde från och med dagen för undertecknandet av Köpeavtalet. Köparen äger ej rätt att utföra åtgärd som kan minska Fastigheterna värde, innan Köparen erhållit lagfart för Fastigheterna.

14 Fullständighet, ändring och tillägg

Köpekontraktet utgör en fullständig reglering mellan Säljaren och Köparen och av samtliga de frågor som Köpekontraktet berör i anledning av Säljarens överlåtelse av Fastigheterna till Köparen, och ersätter alla tidigare förhandlingar och överenskommelser rörande innehållet i Köpekontraktet, oavsett om sådan överenskommelse träffats skriftligen eller muntligen.

Ändring av eller tillägg till Köpekontraktet, inklusive dess bilagor, kräver för sin giltighet att en skriftlig överenskommelse undertecknas av Parterna.

15 Villkor

Detta avtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera Part om inte Fastighetsnämnden i Stockholms kommun senast 2017-09-19 genom beslut som senare vinner laga kraft godkänner detta Köpekontrakt.

16 Överlåtelse av Köpekontraktet

Köpekontraktet eller delar av Köpekontraktet får inte överlåtas av någondera Part utan den andre Partens skriftliga medgivande.

17 Tvist

Tvist med anledning av Köpekontraktet ska avgöras enligt svensk rätt av allmän domstol.

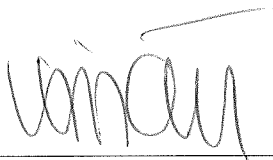
Jm
S.O

Av Köpekontraktet har två (2) likalydande exemplar upprättats och utväxlats.

Säljaren

Stockholms kommun genom dess
Fastighetsnämnd, org.nr 212000-0142

Stockholm den 29/5 - 2017



Åsa Öttenius, Fastighetsdirektör

Köparen

CV start 252 AB (under namnändring)
org. nr 559107-1427

Stockholm den 24/5 - 2017



Sami Rhawi

BILAGA

Bilaga 1. Fastighetsregisterutdrag

BILAGA 1

Jul
8/12

Fastighetsinformation - utökad taxeringsinformation

Fastighet ⓘ

Fastighetsbeteckning: STOCKHOLM KISTA GÅRD *1
Kommun (kommunkod): STOCKHOLM (80)
Senast ajourfört, fastighetsregistret: 1981-02-05
Senast ajourfört, inskrivningsregistret: 2009-06-16
Aktualitetsdatum, inskrivningsregistret: 2017-05-17
Fastighetsnyckel: 010217911

Inskrivningsmyndighet ⓘ

Namn och adress: LANTMÄTERIET
FASTIGHETSINSKRIVNING NORRTÄLJE
BOX 252
761 23 NORRTÄLJE
Telefon: 0771-636363

Ursprung ⓘ

Fastighetsbeteckning
STOCKHOLM AKALLA 4:1

Fastighetens adress ⓘ

Adress	Postnr	Postort	Kommundel	Populärnamn
Kista alléväg 17	164 55	Kista	Stockholm	
Kista alléväg 17	164 55	Kista	Stockholm	
Kista alléväg 17	164 55	Kista	Stockholm	

Areal ⓘ

Område	Totalareal	Varav landareal	Varav vattenareal
Totalt	6.224 m ² (0,62 ha)	6.224 m ² (0,62 ha)	0 m ² (0,00 ha)

Koordinater ⓘ

Koordinatsystem: SWEREF 99 TM

Område	X-koordinat	Y-koordinat	Punkttyp	Registerkarta
1	6589141.4	666926.9	Centralpunkt inom område	-STOCKHOLM

Åtgärder ⓘ

Akt	Åtgärdsdatum	Åtgärd	Anteckning
0180-A19/1981	1981-02-04	Avstyckning	

Planer ⓘ

Plantyp	Beslutsdatum	Akt	Status	Plannamn
Stadsplan	1980-12-22	0180-7788	Avregistrerad	KV KISTA GÅRD MM
Genomförandetid: T o m 1992-06-30				
Detaljplan	2006-09-07	0180K-P2001-15501	Beslut	TORSHAMNSGATAN M M
Genomförandetid: Fr o m 2006-09-08 T o m 2021-09-07				
Detaljplan	2008-06-12	0180K-P2001-15502	Beslut	KISTA GÅRD M M
Genomförandetid: Fr o m 2008-07-12 T o m 2013-07-11				

Lagfart ⓘ

Inskrivningsdatum: 1972-03-08
Akt: 72/331
Personnr/Organisationsnr: 802000-8598
Lagfaren ägare: STOCKHOLMS KOMMUN/ EXPLOATERINGSKONTORET (tidigare namn vid inskrivning STOCKHOLMS KOMMUN)
Adress: BOX 8189
104 20 STOCKHOLM
Fång: Köp 1970-06-18
Typ av köpeskilling: Ingen köpeskilling
Anmärkning / Förbehåll: ID-nummer kompletterat 83/50823

Tidigare ägare ⓘ

Akt: 05/34327
Personnr/Organisationsnr: 556035-1511
Tidigare ägare: AB STADSHOLMEN
Typ av tidigare ägare: Tomrättsinnehavare

Jan
Sia

Fång: Upplåtelse av tomträtt 2005-07-01
Typ av köpeskilling: Ingen köpeskilling

Taxeringsenhet

Taxeringsår: 2016
Taxeringsenhet: 189722-5
Typkod: 313, Hyreshusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr
Taxeringsvärde (SEK): 1.519.000, därav byggnadsvärde 0, markvärde 1.519.000
Uppgiftsår: 2017
Areal (m²): 2000
Industritillbehör: Uppgift saknas
Beskrivning: Del av registerfastighet
Taxeringsenhet avser: Normal enhet (utan samtax)

Taxerad ägare

Juridisk form: Ideella föreningar
Personnr/Organisationsnr: 802003-0956
Taxerad ägare: STOCKHOLMS STADS FASTIGHETSKONTOR
Ägandetyyp: Ägare som förekommer flera gånger på samma fastighet
Andel: 1/1

Värderingsenheter

Typ av värderingsenhet: Hyreshusmark för bostäder
Taxeringsvärde (SEK): 681.000
Byggrätt ovan mark (m²): 262
Klassificering av byggrätt: Uppgift saknas
Riktvärde byggrätt (SEK/m²): 2.600
Riktvärdesområde: 180112
Skatteförvaltningens ID: 300933892
Koppling till värderingsenhet byggnad:

Typ av värderingsenhet: Hyreshusmark för lokaler
Taxeringsvärde (SEK): 838.000
Byggrätt ovan mark (m²): 262
Klassificering av byggrätt: Uppgift saknas
Riktvärde byggrätt (SEK/m²): 3.200
Riktvärdesområde: 180112
Skatteförvaltningens ID: 301250477
Koppling till värderingsenhet byggnad:

Taxeringsenhet

Taxeringsår: 2016
Taxeringsenhet: 189723-5
Typkod: 325, Hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler
Taxeringsvärde (SEK): 1.900.000, därav byggnadsvärde 249.000, markvärde 1.651.000
Uppgiftsår: 2017
Areal (m²): 4224
Industritillbehör: Uppgift saknas
Beskrivning: Del av registerfastighet
Taxeringsenhet avser: Normal enhet (utan samtax)

Taxerad ägare

Juridisk form: Ideella föreningar
Personnr/Organisationsnr: 802003-0956
Taxerad ägare: STOCKHOLMS STADS FASTIGHETSKONTOR
Ägandetyyp: Ägare som förekommer flera gånger på samma fastighet
Andel: 1/1

Värderingsenheter

Typ av värderingsenhet: Hyreshusmark för lokaler
Taxeringsvärde (SEK): 1.651.000
Byggrätt ovan mark (m²): 516
Klassificering av byggrätt: Uppgift saknas
Riktvärde byggrätt (SEK/m²): 3.200
Riktvärdesområde: 180112
Skatteförvaltningens ID: 300481568
Koppling till värderingsenhet byggnad: 301250478

Typ av värderingsenhet: Hyreshusbyggnad för lokaler
Taxeringsvärde (SEK): 249.000
Under byggnad: Nej

JM
Sa

Nybyggnadsår:	1929
Värdeår:	1929
Affärslokalyta (m²):	430
Hysesintäkt (SEK):	50.000
Skatteförvaltningens ID:	301250478
Koppling till värderingsenhet mark:	300481568

Byggnader

Levande	Planerade	Avregistrerade
6	0	0

© Bisnode Sverige AB | 169 93 Solna | 08-558 059 00 | information.se@bisnode.com | Ansvarig utgivare Eric Wallin, Bisnode Sverige AB

SM
Syl

Fastighetsinformation - utökad taxeringsinformation

Fastighet ⓘ

Fastighetsbeteckning:	STOCKHOLM KISTA GÅRD *2
Kommun (kommunkod):	STOCKHOLM (80)
Senast ajourfört, fastighetsregistret:	2016-06-02
Senast ajourfört, inskrivningsregistret:	2016-06-09
Aktualitetsdatum, inskrivningsregistret:	2017-05-17
Fastighetsnyckel:	010509027

Inskrivningsmyndighet ⓘ

Namn och adress:	LANTMÄTERIET FASTIGHETSINSKRIVNING NORRTÄLJE BOX 252 761 23 NORRTÄLJE
Telefon:	0771-636363

Ursprung ⓘ

Fastighetsbeteckning
STOCKHOLM AKALLA 4:1

Fastighetens adress ⓘ

Adress	Postnr	Postort	Kommundel	Populärnamn
Kista gårdsväg 13	164 55	Kista	Stockholm	
Kista gårdsväg 15	164 55	Kista	Stockholm	
Kista gårdsväg 11	164 55	Kista	Stockholm	

Areal ⓘ

Område	Totalareal	Varav landareal	Varav vattenareal
Totalt	3,509 m² (0,35 ha)	3,509 m² (0,35 ha)	0 m² (0,00 ha)

Koordinater ⓘ

Koordinatsystem: SWEREF 99 TM

Område	X-koordinat	Y-koordinat	Punkttyp	Registerkarta
1	6589146,3	667007,7	Centralpunkt inom område	-STOCKHOLM

Åtgärder ⓘ

Akt	Åtgärdsdatum	Åtgärd	Anteckning
0180K-2008-39705	2008-08-20	Avstyckning	
0180K-2015-00338	2016-06-02	Fastighetsreglering	

Rättigheter ⓘ

Ändamål	Akt	Åtgärdsdatum	Typ	Förhållande	Åtgärd	Status
GÅNGVÄG	0180K-2008-39705.1	2008-08-20	Officialservitut	Last	Avstyckning	Levande
Beskrivning:	RÄTT TILL ALLMÄN GÅNG- OCH CYKELVÄG INOM OMRÅDE, BETECKNAT MED 1SV PÅ KARTAN, AKTBILAGA KA.					

Planer ⓘ

Plantyp	Beslutsdatum	Akt	Status	Plannamn
Detaljplan	2008-06-12	0180K-P2001-15502	Beslut	KISTA GÅRD M M
Genomförandetid:	Fr o m 2008-07-12 T o m 2013-07-11			

Fornlämningar ⓘ

Plantyp	Akt	Status	Plannamn
Fornlämning	3047:0164:0001	Beslut	

Lagfart ⓘ

Inskrivningsdatum:	1972-03-08
Akt:	72/331
Personnr/Organisationsnr:	802000-8598
Lagfaren ägare:	STOCKHOLMS KOMMUN/ EXPLOATERINGSKONTORET (tidigare namn vid inskrivning STOCKHOLMS KOMMUN)
Adress:	BOX 8189 104 20 STOCKHOLM
Fång:	Köp 1970-06-18
Typ av köpeskilling:	Ingen köpeskilling
Anmärkning / Förbehåll:	ID-nummer kompletterat 84/25425

JM
SOL

Taxeringsenhet ⓘ

Taxeringsår:	2016
Taxeringsenhet:	723324-5
Typkod:	325, Hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler
Taxeringsvärde (SEK):	2.333.000, därav byggnadsvärde 109.000, markvärde 2.224.000
Uppgiftsår:	2017
Areal (m²):	3535
Industritillbehör:	Uppgift saknas
Beskrivning:	Hel registerfastighet
Taxeringsenhet avser:	Normal enhet (utan samtax)

Taxerad ägare

Juridisk form:	Juridisk form ej utredd
Personnr/Organisationsnr:	802000-8598
Taxerad ägare:	STOCKHOLMS KOMMUN/
Ägandetyp:	Lagfart, taxerad
Andel:	1/1

Värderingsenheter

Typ av värderingsenhet:	Hyreshusmark för lokaler
Taxeringsvärde (SEK):	2.224.000
Byggrätt ovan mark (m²):	695
Klassificering av byggrätt:	Uppgift saknas
Riktvärde byggrätt (SEK/m²):	3.200
Riktvärdesområde:	180112
Skatteförvaltningens ID:	301037054
Koppling till värderingsenhet byggnad:	301267700

Typ av värderingsenhet:	Hyreshusbyggnad för lokaler
Taxeringsvärde (SEK):	109.000
Under byggnad:	Nej
Nybyggnadsår:	1946
Värdeår:	1946
Affärslokalyta (m²):	50
Hyresintäkt (SEK):	22.000
Skatteförvaltningens ID:	301267700
Koppling till värderingsenhet mark:	301037054

Byggnader ⓘ

Levande	Planerade	Avregistrerade
3	0	0

SM

SIN