

Dagtecknat den 15 oktober 2008

---

(1) STOCKHOLMS KOMMUN

och

(2) GOLDCUP J 4248 AB under namnändring till HÄSSELBY SLOTT AB

---

KÖPEKONTRAKT

---

1/10

**Säljare:** Stockholms kommun, genom dess  
Fastighetsnämnd ("Säljaren")  
Box 470  
101 29 STOCKHOLM

**Köpare:** Goldcup J 4248 AB, 556762-6758 under  
namnändring till Hässelby Slott AB ("Köparen")  
c/o Svensk Inredning  
Gasverksvägen 1  
115 42 STOCKHOLM

**Fastighet:** Hässelby Slott 1 ("Fastigheten")

**Köpeskillning:** "Köpeskillning"

## 1. Bakgrund

- 1.1 Säljaren äger i dag Fastigheten.
- 1.2 Köparen avser att förvärva Fastigheten i syfte att på Fastigheten bedriva konferensverksamhet i samtliga byggnader på Fastigheten och om möjligt exploatera ett område av Fastigheten utmärkt på bilaga 1.2.
- 1.3 Mot den bakgrunden har Köparen och Säljaren denna dag träffat följande Köpekontrakt.

## 2. Överlåtelsemening

Säljaren överlåter härmed Fastigheten till Köparen på nedan angivna villkor mot ett vederlag uppgående till Köpeskillingen. Köparen äger ej överlåta fastigheten vidare innan hela Köpeskillingen erlagts. Detta gäller även transport av överlåtelsen.

### 3. Tillträde

3.1 Köparen tillträder Fastigheten senast den tionde bankdagen efter det att följande villkor är uppfyllda ("Tillträdesdagen"):

3.1.1 Samtliga villkor i p. 19 är uppfyllda.

3.1.2 Kommunfullmäktiges i Stockholms kommun beslut om godkännande av detta köpekontrakt vunnit laga kraft.

3.1.3 Säljaren meddelat köparen att villkoren i p. 3.1.1 och p. 3.1.2 är uppfyllda.

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

### 4. Betalning av Köpeskillingen

Köpeskillingen skall erläggas i följande ordning:

- Såsom handpenning genom insättning på stadens konto hos Nordea nr 62003-9. På avin skall anges att beloppet avser FSK 104256 (Hässelby Slott 1), i samband med undertecknandet av detta kontrakt, 2.500.000 kronor.
- Kontant på Tillträdesdagen till av säljaren anvisat konto i svensk bank, 47.500.000 kronor.
- Summa: 50.000.000 kronor.

## 5. Fastighetens skick m m

- 5.1 Fastigheten överläts i nu befintligt skick. Köparen och Säljaren är medvetna om sin undersöknings- respektive upplysningsplikt. Köparen bekräftar att Köparen haft möjlighet göra undersökning av Fastigheten samt att även undersöka de förhållanden som kan ha betydelse för nyttjandet av och rådigheten över Fastigheten.
- 5.2 Med anledning av det ovanstående förklarar sig Köparen godta Fastighetens skick och förklarar sig härmed avstå från varje anspråk gentemot 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 p g a så kallade rättsliga fel eller rådighetsfel. Denna friskrivning innebär inte någon inskränkning av säljarens garantier enligt p. 6 eller frihet från ansvar vid brist i sådan garanti.

## 6. Säljarens garantier m.m.

- 6.1 Säljarens garantier enligt denna p. 6 avser förhållandena per Tillträdesdagen om inte annat särskilt framgår av en särskild garanti.
- 6.2 Säljaren garanterar att;
- 6.2.1 Säljaren är civilrättslig och lagfaren ägare till Fastigheten och alla sådana föremål på Fastighetens mark och byggnader som enligt jordabalken kan vara fastighets-, byggnads- eller industri-tillbehör ingår i denna och övergår på köparen i samband med köpet;
- 6.2.2 samtliga för Fastigheten gällande hyresavtal och nyttjanderättsavtal framgår av Bilaga 6.2.2A och för Fastigheten utgående hyror under fjärde kvartalet 2008 uppgår till belopp som framgår av

**Bilaga 6.2.2B.** Angivna hyror är såväl avtalsenliga som lagenliga och på avtalsdagen är inget av de angivna hyresavtalen uppsagda från någondera partens sida och säljaren förväntar heller inte någon sådan uppsägning. Bilagda hyresavtal återger på ett korrekt sätt hyresvärdens samtliga rättigheter och skyldigheter gentemot hyresgästen;

- 6.2.3 samtliga för Fastigheten gällande leverans-, drifts- och serviceavtal framgår av **Bilaga 6.2.3**. Bilagda leverans- drifts- och serviceavtal återger på ett korrekt sätt fastighetsägarens samtliga rättigheter och skyldigheter gentemot respektive avtalspart;
- 6.2.4 Fastigheten är t.o.m. Tillträdesdagen försäkrad i enlighet med **Bilaga 6.2.4**;
- 6.2.5 all väsentlig dokumentation rörande Fastigheten, såsom ritningar finns i behåll hos Säljaren;
- 6.2.6 det på avtalsdagen inte föreligger tvist avseende Fastigheten eller avseende fastighetens hyresavtal, leverans-, service- och driftsavtal och att det inte heller, såvitt Säljaren känner till, finns några omständigheter hänförliga till tiden före avtalsdagen som kan medföra tvist;
- 6.2.7 Fastigheten inte är belastad av inskrivningar, pantbrev, inteckningar eller andra belastningar eller nyttjanderätter utöver vad som framgår av bifogat utdrag ur Lantmäteriverkets fastighetsregister **Bilaga 6.2.7A**, den fjärrvärmeledning som framgår av **Bilaga 6.2.7B** och till detta köpekontrakt bilagda avtal;
- 6.2.8 att samtliga obligatoriska ventilationskontroller (OVK) har utförts, se **Bilaga 6.2.8** och att alla brister av kategori 2 som framkommit vid OVK-besiktningar, förutom i byggnaden "Plaisiren" har åtgärdats på Tillträdesdagen på ett fackmannamässigt sätt;

- 6.2.9 ingen person äger rätt till anställning hos Köparen i anledning av denna överlåtelse;
- 6.2.10 alla åtgärder i Fastigheten som före Tillträdesdagen skett, har skett i enlighet med bygglov och myndighetsbeslut och att lokalerna i Fastigheten endast används i enlighet med bygglov och myndighetsbeslut;
- 6.2.11 samtliga debiterade avgifter för gatukostnadsersättning, gatubyggnadsersättning eller dylikt, anslutning för VA, el och fjärrvärme är betalda;
- 6.2.12 inget utfärdat föreläggande beträffande Fastigheten föreligger på avtalsdagen, och att det, såvitt Säljaren känner till, inte heller föreligger några omständigheter hänförliga till tiden före avtalsdagen som kan medföra utfärdande av föreläggande;
- 6.2.13 samtliga skyldigheter avseende skydd mot olyckor som åligger fastighetsägare enligt lag om skydd mot olyckor, är uppfyllda och att systematiskt brandskyddsarbete, som kommun eller annan myndighet kräver, har utförts;
- 6.2.14 samtliga anmärkningar vid (i) brandlarmbesiktningar av den 31 januari 2006, den 2 februari 2006 och den 3 februari 2006 (ii) vid revisionsbesiktning avseende elanläggningen av den 24 december 2006 och (iii) vid besiktning av personhiss av den 25 februari 2008 har åtgärdats på ett fackmannamässigt sätt;
- 6.2.15 beslut eller framställan från myndighet eller annan om fastighetsbildning, expropriationsåtgärd, vägrätt, bildande av samfällighet eller inrättande av gemensamhetsanläggning rörande Fastigheten inte föreligger på avtalsdagen och att inga sådana beslut eller framställningar såvitt Säljaren känner till är att förvänta för tiden fram till tillträdesdagen;

- 6.2.16 det i Fastigheten inte förekommer sådana köldmedier, som är förbjudna att använda enligt förordningen (2002:187) om ämnen som bryter ned ozonskiktet och att all utrustning på Fastigheten i övrigt uppfyller kraven enligt nämnda förordning samt att föreskriven återkommande kontroll av kylanläggningarna enligt köldmediekungörelsen (SNFS 1992:16) har genomförts. Dock ansvarar inte säljaren för vad enskild hyresgäst har installerat i förhyrd lokal;
- 6.2.17 Säljaren ansvarar för det eventuella ansvar att avhjälpa föroreningsskada eller allvarlig miljöskada avseende Fastigheten som kan komma att åläggas enligt 10 kap miljöbalken enligt dess lydelse och tillämpning på Avtalsdagen och som följer av föroreningar eller miljöskador som uppkommit genom den verksamhet som Säljaren bedrivit eller, under den tid Säljaren ägt Fastigheten, låtit annan bedriva på Fastigheten. Skulle ett avhjälpande visa sig vara nödvändig genom att tillsynsmyndigheten framställer krav härom skall Säljarens avhjälpandeansvar vara begränsat till den del som motsvarar det krav på avhjälpande som skulle ha framställts av tillsynsmyndigheten vid en oförändrad markanvändning. Köparen skall bekosta avhjälpandeåtgärden till den del kraven beror på Köparens planerade ändrade markanvändning. Säljarens ansvar enligt föregående stycke inträder först sedan bindande beslut från tillsynsmyndighet utfärdats. För det fall Säljaren genom bindande myndighetsbeslut föreläggs att avhjälpa föroreningsskada eller allvarlig miljöskada enligt föregående stycke har Säljaren rätt till tillträde till Fastigheten under tiden som åtgärderna genomförs samt rätt att i samarbete med berörda myndigheter planera och genomföra avhjälpanDET;
- 6.2.18 Säljaren inte känner till förekomsten av andra forn- eller kulturminnen än de som förtecknats i Bilaga 6.2.18 och som kan

7/0  
B

komma att medföra begränsningar i nyttjanderätten av Fastigheten eller hinder mot exploatering av Fastigheten.

## 7. Kontraktsbrott, garantibrist, reklamation m.m.

- 7.1 Vid garantibrist eller kontraktsbrott i övrigt skall Säljaren, genom avdrag på Köpeskillingen, kompensera Köparen för den skada som Köparen åsamkas. Sådana avdrag på Köpeskillingen skall vara Köparens enda påföljd.
- 7.2 Köparen förlorar rätten att göra påföljd gällande om inte Köparen reklamerar garantibrist eller kontraktsbrott senast inom 18 månader från Tillträdesdagen.
- 7.3 Garantibrist och kontraktsbrott skall endast bli föremål för reglering om varje enskild skada överstiger 50 000 kronor och om den sammanlagda skadan överstiger 250 000 kronor, i vilket fall ersättning skall utgå fr o m första kronan. De nu nämnda beloppsgränserna tillämpas dock inte beträffande säljarens garantier rörande utgående hyra, in-teckningsbelastning och äganderätt till Fastigheten (garantisatserna 6.2.1, 6.2.2 och 6.2.7). För eventuell avvikelse från dessa garantier svarar Säljaren således fr o m första kronan.
- 7.4 Krav som grundas på detta avtal skall framställas skriftligen för att gälla som reklamation.

## 8. Köpebrev m.m.

Sedan Köpeskillingen erlagts på sätt som anges i p. 3, skall Säljaren upp-rätta köpebrev i två exemplar som undertecknas och utväxlas mellan par-terna.



## 9. Lagfart, pantbrev m.m.

9.1 Lagfart får inte sökas på denna handling utan först sedan köpebrev utfärdats. Kostnaderna för lagfart betalas av köparen.

9.2 Säljaren förbinder sig att på begäran av Köparen medverka vid ansökan om in-teckning för uttag av nya pantbrev. Säljaren förbinder sig vidare att i rimlig omfattning medverka vid upplåtelse av panträtt i Fastigheten i den mån Köparens kreditgivare begär det.

## 10. Försäkring

10.1 Säljaren står faran för att Fastigheten samt på Fastigheten uppförd byggnad skadas eller försämras före Tillträdesdagen.

10.2 Säljaren garanterar att Fastigheten samt på Fastigheten uppförd byggnad t o m Tillträdesdagen är fullvärdesförsäkrad och att premien till dess kommer att betalas.

10.3 Skulle ersättningsgill skada inträffa före Tillträdesdagen skall köpet ändå fullföljas. Mot erläggande av Köpeskillingen minus den självrisk som utgår, erhåller Köparen Säljarens rätt till ersättning enligt försäkringen.

10.4 Skulle någon av byggnaderna (med undantag för Plaisiren och Smedjan) totalförstöras före Tillträdesdagen eller sådant försäkringsfall inträffa som innebär att den konferensverksamhet Köparen avser att bedriva efter Tillträdesdagen inte kan bedrivas, i allt väsentligt enligt Köparens planer, vid tidpunkten för Tillträdesdagen har köparen rätt att frånträda avtalet. Handpenningen ska då återbetalas med sex procents ränta.

## 11. Utgifter och inkomster

- 11.1 Skatter, räntor, avgifter, försäkringspremier och andra kostnader för Fastigheten som belöper på tiden före Tillträdesdagen betalas av Säljaren och från och med Tillträdesdagen av Köparen. Fastighetskostnader utgör kostnad för Fastigheten. Inkomster från Fastigheten fördelas på samma sätt som utgifterna. Parterna är överens om att på Tillträdesdagen låta verkställa avläsning av eventuell vatten-, gas-, värme- och elförbrukning.
- 11.2 Parterna skall på Tillträdesdagen upprätta och underteckna sedvanlig likvidavräkning.

## 12. Övertagande av avtal

- 12.1 Med Fastigheten följer rättigheter och skyldigheter enligt hyresavtal, nyttjanderättsavtal, leverans-, drifts- och serviceavtal, vilka avtal framgår av bilagorna 6.2.2 A och 6.2.3 ovan.
- 12.2 Köparen skall på Tillträdesdagen överta de i p. 12.1 angivna avtalen. Köparen skall, om det erfordras, snarast möjligt efter övertagande inhämta samtycke till partsbyte. Vägrar någon lämna samtycke skall Köparen informera Säljaren om det. Säljaren skall i så fall se till att det ifrågakommande avtalet sägs upp.
- 12.3 Rättigheter och skyldigheter enligt de i p. 12.1 angivna avtalen som hänförs till tiden före Tillträdesdagen, samt eventuella krav med anledning av dessa, tillkommer respektive åvilar Säljaren.
- 12.4 Köparen övertar från och med Tillträdesdagen samtliga rättigheter och skyldigheter som intill dess tillkommit respektive åvilat Säljaren till följd av de i p. 12.1 angivna avtalen.

### 13. Hantering av drift och serviceavtal före tillträdesdagen

13.1 Efter underskrift av detta avtal får inte Säljaren göra ändringar i befintliga avtal gällande Fastigheten eller vidta några åtgärder som inte är att anse som sedvanliga, eller nödvändiga, förvaltningsåtgärder utan Köparens i förväg inhämtade godkännande. Vidare ska säljaren i rimlig omfattning verkställa de åtgärder som Köparen önskar avseende exempelvis befintliga driftavtal och hyresavtal. Säljaren är också skyldig att informera Köparen, och inhämta Köparens godkännande inför beslut i frågor, om varje begäran, uppsägning eller liknande från avtalspart rörande Fastighetens hyresavtal eller driftavtal, exempelvis eventuella framställningar från hyresgäster om önskemål att överlåta hyreskontrakt.

13.2 Säljaren skall ombesörja och bekosta all sedvanlig drift och skötsel av Fastigheten, inklusive städning och hisservice fram till Tillträdesdagen. Säljaren skall vidare ombesörja och bekosta sedvanliga och nödvändiga underhålls- och förvaltningsåtgärder avseende Fastigheten fram till Tillträdesdagen (innefattande, utan att någon begränsning avsetts, avhjälpande av eventuella förelägganden och besiktnings- eller kontrollanmärkingar som Säljaren får del av efter underskrift av detta avtal men innan Tillträdesdagen).

### 14. Beslut om byggnadsminnesförklaring

Som villkor för detta köpekontrakt erfordras att Länsstyrelsens i Stockholms län beslut om byggnadsminnesförklaring, se Bilaga 14 vinner laga kraft.

### 15. Borttagning av A-märkning

Som villkor för detta köpekontrakt erfordras en ändrad detaljplan. Enligt nu gällande detaljplan antagen 1983 (0180-8016) anges att Fastigheten endast får användas för allmänt ändamål (s.k. A-märkning). Säljaren har ansökt om att

detaljplanen ändras på så sätt att den A-märkningen avlägsnas. Köparen är medveten om att Säljaren inte har något inflytande över detaljplaneprocessen.

#### 16. Fullständighet, ändring och tillägg

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

#### 17. Offentliggörande

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

#### 18. Meddelanden

Alla meddelanden och annan kommunikation enligt detta avtal skall anses ha blivit vederbörligen lämnad eller utförd:

- vid avlämnande för hand, vid tidpunkt för avlämnandet;
- vid skickande via telefax under normal kontorstid, då det skickats och vederbörlig sändningskvittens mottagits
- vid skickande av rekommenderat brev före kl 10.00, fem bankdagar efter postandet;

och i varje fall adresserat som följer:

*Till Köparen:*

Enligt i ingress angiven adress.

Attn: Torbjörn Blomqvist

Telefax nr: 08-545 25 329

*Till Säljaren:*

Enligt i ingress angiven adress.

Attn: Förvaltningschefen Torbjörn Johansson

Telefax nr: 08-508 27 070

## 19. Villkor

- 19.1 Detta avtal är till alla delar förfallet utan ytterligare ersättningsrätt för någondera part om inte samtliga nedanstående villkor uppfylls:
- 19.1.1 Fastighetsnämnden i Stockholms kommun och Kommunfullmäktige i Stockholms kommun senast 31 mars 2009 genom beslut som senare vinner laga kraft godkänner detta köpekontrakt.
  - 19.1.2 Länsstyrelsens i Stockholms län beslut om byggnadsminnesförklaring enligt p. 14 vinner laga kraft.
  - 19.1.3 Stadsbyggnadsnämnden i Stockholms kommun avlägsnar den s.k. A-märkningen, som beskrivs i p. 15 genom ett detaljplanebeslut som vinner laga kraft.
- 19.2 Köparen äger rätt att frånträda avtalet om inte Stadsbyggnadsnämnden i Stockholms kommun senast den 1 juni 2009 har avlägsnat den s.k. A-märkningen genom ett detaljplanebeslut som vunnit laga kraft. Det åligger Köparen att senast den 12 juni 2009 meddela Säljaren om denne vill frånträda avtalet av denna anledning.
- 19.3 Om köpet blir ogiltigt på grund av att villkoren i p. 19.1 ej uppfylls eller om köparen frånträder avtalet enligt p. 19.2 svarar vardera parten själv

för sina kostnader med anledning av detta. Det åligger dock Säljaren att återbetala erlagd handpenning med sex procents ränta.

## 20. Lös egendom i byggnaderna

20.1 I byggnaderna finns det lös egendom i form av konst (tavlor, skulpturer m.m.) konstföremål och möbler. För dessa saker gäller följande:

20.1.1 De saker som är märkta med Säljarens markering eller som Säljaren kan visa utgör gåva eller arv till Säljaren utgör Säljarens egendom och ingår inte i överlåtelsen. Köparen och Säljaren ska snarast och senast den 16 januari 2009 besluta vilka saker som ska överlåtas separat till Köparen, återtas av Säljaren och vilka som kan deponeras av Säljaren hos Köparen. För de saker som ska deponeras hos Köparen ska upprättas en förteckning av Säljaren och Köparen.

20.1.2 Därutöver finns det i byggnaderna lös egendom som tillhör hyresgästen Fazer Amica AB, se bilaga 20.1.2. Dessa saker ingår inte i överlåtelsen.

20.1.3 Övriga inventarier ingår i överlåtelsen.

20.2 Köparen förbinder sig att vid en överlåtelse av Fastigheten tillse att den nye ägaren informeras om Säljarens äganderätt till den lösa egendomen som framgår av den förteckning och överenskommelse som kommer att upprättas enligt p. 20.1.1. Det åligger dessutom Köparen att före en överlåtelse informera Säljaren om överlåtelsen. Vidare förbinder sig Köparen att i överlåtelseavtalet införa denna bestämmelse. Motsvarande skyldighet ska därefter åvila varje ny köpare. Den förteckning och överenskommelse som nämns ovan ska medfölja vid varje överlåtelse.

21. **Hävning, skadestånd m m**

Skulle Köparen på Tillträdesdagen brista i rätta fullgörandet av erläggande av betalning enligt p. 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.

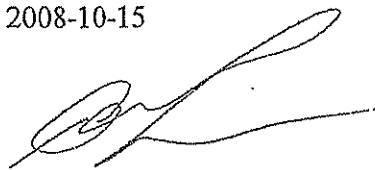
22. **Tvist**

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

Detta köpekontrakt har upprättas i två exemplar, varav vardera parten tagit var sitt.

STOCKHOLMS KOMMUN GENOM DESS  
FASTIGHETSNAÄMND

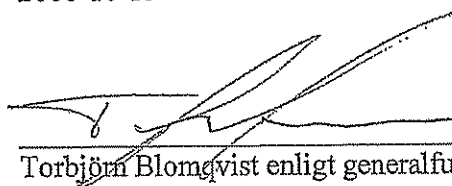
Stockholm  
2008-10-15



Fastighetsdirektör Torbjörn Johansson

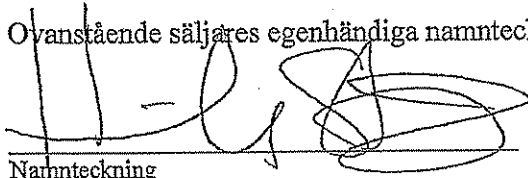
GOLDCUP J 4248 AB, under namnändring till  
Hässelby Slott AB.

Stockholm  
2008-10-15



Torbjörn Blomqvist enligt generalfullmakt

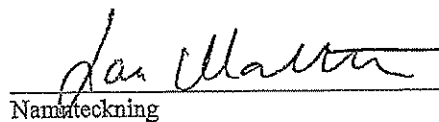
Ovanstående säljares egenhändiga namnteckning bevitnas



Namnteckning

Henrik Ståhlberg

Namnförtydligande



Namnteckning

Lars Mattsson

Namnförtydligande

## ÄNDRINGSAVTAL

Mellan Stockholms kommun, genom dess Fastighetsnämnd ("Säljaren") å ena sidan, och Svensk Inredning Fastighets AB (tidigare Goldcup J 4248), org nr 556762-6758, ("Köparen") å andra sidan, har denna dag träffats följande ändringsavtal till avtal om överlåtelse av fastigheten Hässelby Slott 1 i Stockholm.

### 1 Bakgrund

- 1.1 Köparen och Säljaren har den 15 oktober 2008 träffat ett köpekontrakt enligt vilket Säljaren överlåtit fastigheten Hässelby Slott 1 ("Fastigheten") till Köparen ("Köpekontraktet").
- 1.2 På grund av efter undertecknandet av Köpekontraktet inträffade omständigheter är Köparen och Säljaren nu överens om att ändra vissa villkor i Köpekontraktet enligt nedan.

### 2 Ändring

- 2.1 Med ändring av tidpunkten i punkten 19.1.1 i Köpekontraktet är Parterna överens om att överlåtelsens bestånd skall vara villkorat av att Fastighetsnämnden i Stockholms kommun och Kommunfullmäktige i Stockholms kommun senast den 31 oktober 2009 genom beslut som senare vinner laga kraft godkänner Köpekontraktet.
- 2.2 Med ändring av punkten 3.1 gäller att Tillträdesdagen skall, förutsatt att villkoren i punkten 3.1.1 – 3.1.3 (med ändringen ovan) är uppfyllda då, ske den 1 september 2010.
- 2.3 Det noteras att handpenningen enligt punkten 4 i Köpekontraktet betalades i samband med undertecknandet av Köpekontraktet. Med ändring av övriga punkter i punkten 4 i Köpekontraktet är Parterna överens om att resterande del av köpeskillingen skall erläggas i följande ordning:
  - Kontant på Tillträdesdagen till av Säljaren anvisat konto i svensk bank, 47.500.000 kronor.






- 2.4 Köparen avstår genom detta ändringsavtal med bindande verkan och oåterkalleligt från sin rätt att ensidigt frånträda Köpekontraktet enligt punkten 19.2.
- 2.5 Från och med den dag samtliga villkor för tillträde enligt den som ovan ändrade punkten 3.1 är uppfyllda och under perioden fram till Tillträdesdagen äger Köparen rätt att nyttja Fastigheten i syfte att förbereda den för den verksamhet som Köparen avser att bedriva efter Tillträdesdagen. Köparen skall därvid äga rätt att, efter Säljarens godkännande, utföra eller låta utföra renoverings-, upprustnings- och reparationsarbeten i och på byggnaderna på Fastigheten och även utföra eller låta utföra andra anpassningsåtgärder. För det fall Köparen utfört sådana arbeten och tillträde inte sker skall Säljaren utge ersättning till Köparen för sådana arbeten som skett med Säljarens godkännande. Ersättningen skall motsvara Köparens faktiska och styrkta kostnader jämte ett skäligt arvode för nedlagt eget arbete och skall utbetalas efter Köparens redovisning av kostnaderna och arvodet.
- 3 **Övriga villkor i Avtalet**
- 3.1 Köpekontraktet skall i övrigt gälla mellan Köparen och Säljaren på oförändrade villkor.
- 4 **Tvist**
- 4.1 Tvist i anledning av detta ändringsavtal skall avgöras enligt svensk rätt av allmän domstol.

---

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den 27 mars 2009

STOCKHOLMS KOMMUN GENOM DESS  
FASTIGHETSNÄMND

  
Fastighetsdirektör Torbjörn Johansson

  
Avdelningschef Mikael Forkner

SVENSK INREDNING  
FASTIGHETS AB

  
Göte Dahlin

  
Torbjörn Blomqvist



LÄNSSTYRELSEN  
I STOCKHOLMS LÄN

Kulturmiljöenheten  
Britta Roos  
08-785 40 51

Stockholms stads fastighetskontor	
2008 -10- 0 2	
Dnr	1008/2008/044
Fastighet	
Handläggare	B. Melin

## BESLUT

1 (6)

Datum  
2008-10-01

Beleggnings  
2031-00-54131

Delgivningskvitto

Stockholms fastighetskontor  
Box 8312  
104 20 STOCKHOLM

Exploateringskontoret  
Box 8189  
104 20 STOCKHOLM

Byggnadsminnesförklaring av Hässelby slott på  
fastigheten Hässelby slott 1, Vällingby, Stockholms stad

## BESLUT

Länstyrelsen förklarar med stöd av 3 kap 1 § lagen (1988:950) om kulturminnen m m (KML) Hässelby slott på fastigheten Hässelby slott 1 för byggnadsminne. Enligt 3 kap 2 § samma lag meddelas skyddsbestämmelser för nedan uppräknade och numrerade byggnader. Byggnaderna har även markerats på bilagd situationsplan (bilaga 1.) Till byggnadsminnet hör ett skyddsområde vilket likaså markerats på bilagd situationsplan.

## SKYDDSBESTÄMMELSER

För byggnadsminnet gäller följande skyddsbestämmelser:

- Byggnaderna ska underhållas så att de inte förfaller. Vård- och underhållsarbeten ska ske på ett sådant sätt att det kulturhistoriska värdet inte minskar. Underhållet ska ske med material och metoder som är anpassade till byggnadens egenart.
- För huvudbyggnaden (nr 1 på bifogad karta) gäller att:
  - Byggnaden får inte rivas eller flyttas.
  - Ingrepp får inte göras i stommen.
  - Exteriören får inte förändras.
  - Äldre planlösning får inte förändras.
  - Äldre fast inredning inklusive ytskikt får inte förändras, ej heller sentida inredning efter äldre modell.
- För flyglarna (nr 2 och 3 på bifogad karta) gäller att:
  - Byggnaderna får inte rivas eller flyttas.
  - Ingrepp i stommen får inte göras.

Postadress  
Länstyrelsen  
Kulturmiljöenheten  
Box 22067  
104 22 STOCKHOLM

Besöksadress  
Hantverkargatan 29

Telefon  
08-785 40 00 (vxl)

Telefax  
08-785 44 10 (exp)

E-post/webbplats  
lnmk@ab.lst.se (exp)  
www.ab.lst.se



- Exteriörerna får inte förändras.
  - Äldre väggar får inte rivas.
  - Äldre fast inredning får inte förändras.
4. För smedjan (nr 4 på bifogad karta) gäller att:
- Byggnaden får inte rivas eller flyttas.
  - Exteriören får inte förändras.
  - Spis med murad kåpa i nordöstra rummet ska bevaras.
5. För Apelberg (nr 5 på bifogad karta) gäller att:
- Byggnaden får inte rivas eller flyttas.
  - Exteriören får inte förändras.
  - Murstockar ska bevaras.
6. För Plaisiren (nr 6 på bifogad karta) gäller att:
- Byggnaden får inte rivas eller flyttas.
  - Exteriören får inte förändras.
  - I källaren får ingrepp inte göras i stommen.
7. För slottsområdet som helhet (markerat som skyddsområde på bifogad karta) gäller att:
- Borggårdens förbindelsemurar mot norr och söder får inte förändras.
  - Gården får inte planteras.
  - Parken och trädgården får inte ytterligare bebyggas och ska underhållas så att byggnadsminnets utseende och karaktär inte förvanskas.

## MOTIVERING

Hässelby slott med flyglar inklusive slottsområdet med parken, smedjan, Apelberg och Plaisiren har ett synnerligen högt kulturhistoriskt värde. Hässelby slott var under 1600- och 1700-talen ett av de praktfullaste i Stockholmstrakten och ett av familjen Bondes huvudslott. Det är ett representativt minnesmärke från den tid då den svenska adeln skaffade sig stora gods i Stockholmstrakten och är därför ett viktigt historiskt dokument. Slottet med sina flyglar har, trots huvudbyggnadens förändring på 1720-talet, kvar en barockkaraktär och i huvudbyggnadens interiör kan man fortfarande uppleva de gamla rumsformerna. Den fasta inredningen är i stor utsträckning förändrad men möjligen kan de



nuvarande ytskikten dölja äldre lämningar. De övriga byggnaderna, smedjan, Apelberg och Pläisiren, har också välbevarade exteriörer och utgör viktiga delar i upplevelsen och förståelsen av Hässelby slott som en lantbruksegendom.

## HISTORIK

Hässelby slott uppfördes av släkten Bonde i mitten av 1650-talet. Riksrådet Carl Bonde förvärvade omkring 1640 de olika gårdar som då utgjorde Hässelby och lät förmodligen också påbörja slottsbygget som slutfördes under 1650-talet av hans son Gustaf Bonde. Det finns inga entydiga bevis för vem som är slottets arkitekt men på stilistiska grunder har slottet tillskrivits Simon de la Vallée. Ansvarig arkitekt kan då ha varit Jean de la Vallée. Huvudbyggnadens yttre förändrades efter den brand som 1721 ödelade hela vindsvåningen. Vid återuppbyggnaden ändrades takets form vilket gav byggnaden dess nuvarande utseende.

Slottet bör ursprungligen ha haft påkostade inredningar men av detta finns idag mycket litet kvar. Huvudbyggnaden bär istället en prägel av 1800-talets inredningar samtidigt som den moderna tiden också gör sig påmind genom den ombyggnad som skedde i början av 1960-talet. Flyglarnas interiörer är i det närmaste helt förändrade genom ombyggnadsarbeten under 1900-talets senare hälft. Trots dessa förändringar bevarar slottsbyggnaderna utvändigt, och huvudbyggnaden även invändigt, en äldre karaktär.

Det finns numera endast ett fåtal byggnader kvar av alla dem som en gång har hört till slottet. De utgörs av en smedja från 1700-talet, en statbyggnad, Apelberg, som troligen uppfördes 1791 samt ett spannmålsmagasin, Pläisiren, uppfört 1869. Till slottsmiljön hör dessutom en stor ladugård av sten från 1860-talet som idag ligger inom en annan fastighet.

Parken anlades troligen under 1600-talets andra hälft men hade störst omfattning under 1700-talet när medlemmar av familjen Bonde lät anlägga bl a stora fruktodlingar. Trädgården och parken har under årens lopp förändrats. Vid ombyggnaden av slottet till nordiskt kulturcentrum i början av 1960-talet anlades en ny trädgård med barockkaraktär mot parksidan av trädgårdsarkitekten Sven Hermelin. Bakom trädgården finns delar av den gamla parken med lövträd kvar och ner mot vattnet leder en allé av ekar. Den gamla fruktträdgården väster om slottet utnyttjas numera som kolonilotter.

## ÄRENDETS HANDLÄGGNING

Hässelby slott (huvudbyggnad och flyglar) ingår i den överenskommelse om byggnadsminnesförklaring som finns mellan Stockholms stad och Länsstyrelsen, *Kommunstyrelsens utlåtande 1992:215 RII*.



Fråga om byggnadsminnesförklaring av Hässelby slott väcktes med stöd av 3 kap 1 § lagen (1988:950) om kulturminnen m m (KML) den 1 november 2000 av fil dr Kersti Blidberg, Höglunda, Skå.

Stockholms stadsmuseums kulturmiljöavdelning har på uppdrag av Gatu- och fastighetskontoret gjort en byggnadshistorisk inventering av Hässelby slott, *Byggnadshistorisk rapport 2002:3* samt den 12 mars 2002 utarbetat skyddsbestämmelser för anläggningen.

Den 13 december 2004 inkom från Vänföreningen Hässelby slott genom Torbjörn Forsell, Hässelby, en begäran om att Länsstyrelsen skulle dels påskynda ärendet, dels utreda om de byggnader som uppfördes vid mitten av 1980-talet kunde ingå i byggnadsminnesförklaringen. Länsstyrelsen har efter utredning beslutat att inte föreslå att den s k Konferensen får ett särskilt skydd i byggnadsminnesförklaringen.

Länsstyrelsen föreslog i skrivelse till Stockholms stad den 15 november 2006 skyddsföreskrifter och skyddsområde för byggnadsminnet. Genom beslut i exploateringsnämnden den 15 februari 2007 accepterade Stockholms stad förslaget till skydd för byggnader och skyddsföreskrifter för dessa. Det skyddsområde som föreslagits av Länsstyrelsen accepterades dock endast i viss utsträckning, och ett inskränkt skyddsområde föreslogs av nämnden. Med detta beslut godtar Länsstyrelsen exploateringsnämndens förslag rörande skyddsområdets omfattning.

## UPPLYSNINGAR

Om det finns särskilda skäl, kan Länsstyrelsen enligt 3 kap 14 § lagen (1988:950) om kulturminnen m m lämna tillstånd till att ett byggnadsminne ändras i strid med skyddsbestämmelserna. Länsstyrelsen får ställa de villkor för tillståndet som är skäligen med hänsyn till de förhållanden som föranleder ändringen. Villkoren får avse hur ändringen skall utföras samt den dokumentation som behövs.

Länsstyrelsen lämnar råd och anvisningar råd ifråga om underhåll av byggnadsminnet.

Inom slottsområdet finns två fornlämningar, dels Hässelby gamla bytomt, (RAÄ 373:1) dels ett gravfält med runsten (RAÄ 23:1). De registrerade fornlämningarna är skyddade enligt KML och tillstånd skall inhämtas från Länsstyrelsen inför ev markarbeten i dess närhet. Inom området finns även ett minnesmärke (RAÄ 306:1).


En vårdplan för parken bör upprättas i samråd med Länsstyrelsen. Rester av den gamla parkanläggningen kan finnas under mark varför stor försiktighet måste




iakttas vid förändringar. Kontakt bör tas med Stockholms stadsmuseum inför varje form av ingrepp i parken.

Beslutet kan överklagas hos Länsrätten i Stockholms län enligt anvisningar på bilaga.

Beslut i detta ärende har fattats av tf länsöverdirektör Rutger Öijerholm. I beslutet har även deltagit länsantikvarie Mats Jonsäter samt förste antikvarie Britta Roos, föredragande.

  
Rutger Öijerholm

  
Britta Roos

Källor:

Stockholms stadsmuseum, Kulturmiljöavdelningen: *Hässelby slott, Byggnadshistorisk inventering* av Hedvig Schönbäck (text) & Ingrid Johansson (foto), Byggnadshistorisk rapport 2002:3

Bilaga:

1. Karta över skyddsområdet
2. Besvärshänvisning
3. Delgivningskvitto

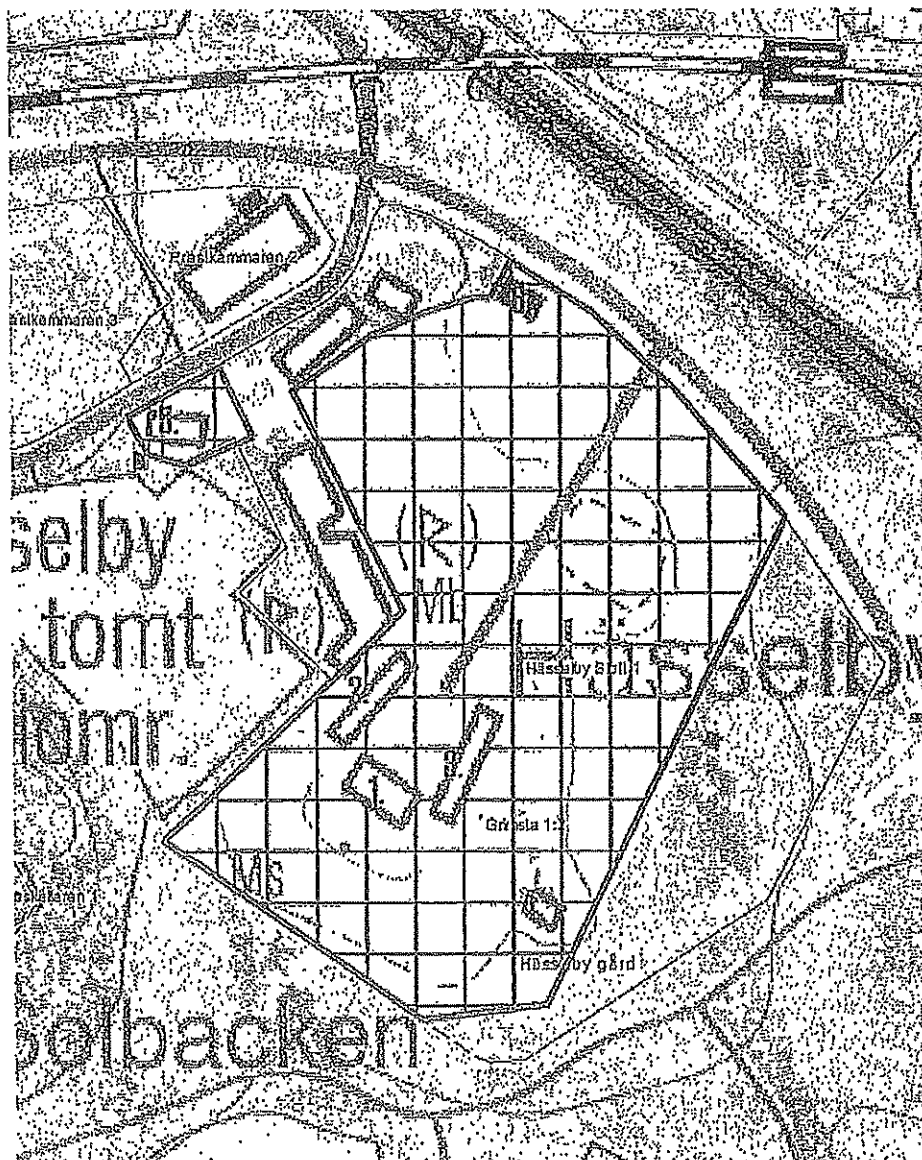
Kopia till:

Mk (exp, hla, br)  
Stockholms stad  
Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun  
Stockholms stadsmuseum  
Riksantikvarieämbetet  
Kersti Blidberg, Höglunda, 179 75 Skå



Bilaga 1.

Till byggnadsminnet hörande skyddsområde



Följande byggnader omfattas av skyddet:

1. Huvudbyggnaden
- 2-3. Slottsflyglarna
4. Smedjan
5. Apelberg
6. Plaisiren