

KÖPEKONTRAKT

Husa gård

Parter

Säljare:

Stockholms kommun genom dess fastighetsnämnd
Box 8312
104 20 Stockholm

och

Köpare:

Lagrummet December nr 1588 AB (556777-8849)
(under namnändring)
Birger Jarlsgatan 4
114 34 Stockholm

Definitioner

I detta avtal skall följande uttryck ha den betydelse som nedan anges.

"Avtalsdagen"

Dagen för detta köpekontrakts ingående och undertecknande

"Säljaren"

Stockholms kommun genom dess fastighetsnämnd samt med den adress som anges ovan under Parter.

"Fastigheten"

Fastigheterna Husa 1:1, Husa 2:5 samt del av Lussinge 1:7 samtliga i Vallentuna kommun, se bilagd karta, bilaga 4.

"Köpeskillingen"

Ett belopp om sammanlagt FEMTIO TRE MILJONER kronor.
/53 000 000 kr/

"Köparen"

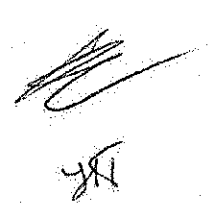
Lagrummet December nr 1588 AB (556777-8849) med den adress som anges ovan under Parter.

"Parterna"

Säljaren och Köparen tillsammans.

"Tillträdesdagen"

Den dag Köparen skall tillträda Fastigheten enligt punkt 2.



1. Överlåtelse av Fastigheten

Säljaren är civilrättslig och lagfaren ägare till Fastigheten. Säljaren överlåter och försäljer härmed Fastigheten till Köparen med full äganderätt och i övrigt på de villkor som anges i detta köpekontrakt.

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

2. Tillträde

Köparen skall tillträda Fastigheten senast 14 dagar efter det att följande villkor är uppfyllda, dock tidigast den 15 februari 2010:

1. Stockholms kommunfullmäktiges beslut om godkännande av detta avtal vunnit laga kraft.
2. Vallentuna kommuns lagliga förköpsrätt förfallit.
3. Gårdsarrendatorns lagliga förköpsrätt förfallit.
4. Fastighetsregleringen avseende del av Lussinge 1:7 till Husa 1:1 vunnit laga kraft.

På Tillträdesdagen kl 11.00 övergår faran för Fastigheten från Säljaren till Köparen, oavsett om Köpeskillingen till fullo är erlagd eller ej.

På Tillträdesdagen skall Säljaren till Köparen överlämna alla typer av handlingar som Köparen kan behöva i egenskap av ny ägare av Fastigheten såsom pantbrev, kartor, m m.

Parterna är överens om att äganderätten till Fastigheten övergår på Köparen först på Tillträdesdagen, sedan köpeskillingen tillfullo erlagts till Säljaren.

3. Köpeskillingen och dess betalning

Köpeskillingen för Fastigheten uppgår till FEMTIO TRE MILJONER kronor /53 000 000 kr/, och skall erläggas på följande sätt:

- a) Köparen betalar såsom handpenning kontant dagen för detta köpekontraktets tecknande ett belopp om **5 300 000 kronor**.
- b) På Tillträdesdagen erlägger Köparen kontant resterande Köpeskillning om **47 700 000 kronor**.
- c) Handpenningen och slutlikviden skall betalas genom inbetalning till Säljarens konto hos Nordea bank nr. 62003-9. På avierna för handpenning och slutlikvid skall anges att beloppet avser Husa IKB 138190.
- d) Är köpeskillingen inte till fullo betald på Tillträdesdagen utgår därefter dröjsmålsränta enligt räntelagen.

4. Köpebrev

Sedan Köparen på Tillträdesdagen erlagt Köpeskillingen på sätt som anges i punkten 3 ovan, skall Säljaren kvittera Köpeskillingen genom att till Köparen överlämna undertecknade köpebrev



för fastigheterna Husa 1:1 och Husa 2:5. Separata köpebrev kan komma att upprättas om Köparen så önskar.

5. Kommunal förköpsprövning

Båda Parter är medvetna om att överlåtelsen av Fastigheten till Köparen kan vara beroende av att Vallentuna kommun inte utövar sin förköpsrätt. Köparen åtar sig att snarast möjligt anmäla förvärvet till Vallentuna kommun. Säljaren förbinder sig att vara Köparen behjälplig.

6. Kostnader och intäkter; avräkning

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 nämnda dag. Motsvarande skall gälla beträffande Fastighetens avkastning (jämför dock punkten 7).

Likvidavräkning skall upprättas på Tillträdesdagen, varvid fördelningen av kostnader och intäkter enligt ovan skall regleras. Fastighetsavgift utgör kostnad för Fastigheten. Det belopp som endera part har att erlagga enligt upprättad likvidavräkning skall erläggas kontant på Tillträdesdagen.

7. Faran för Fastigheten, försäkring m.m.

Säljaren står faran för Fastigheten intill 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.

Köparen skall från Avtalsdagen och fram till Tillträdesdagen hålla Fastigheten fullvärdesförsäkrat inklusive skogen (brand, vattenskada, skadegörelse, inbrott, storm, mm).

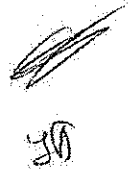
Säljaren skall i efterhand, mot av Köparen utfärdad faktura, som regleras i likvidavräkningen, ersätta köparen för försäkringspremien fram till Tillträdesdagen. Ersättning utgår om premiebeloppet för denna tid uppgår till mer än 100 kronor.

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 ersättning för skadan, och äger ej rätt att ställa ytterligare krav på Säljaren med anledning av skadan.

Köparen äger således inte rätt till nedsättning av köpeskillingen, ytterligare skadestånd eller hävning av köpekontraktet vid skada. Säljaren svarar för självriskkostnaden vid eventuell skada före Tillträdesdagen.

8. Förvaltning m.m.

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 ej rätt att vidta andra åtgärder än åtgärder av rutinmässig karaktär, utan att dessförinnan ha inhämtat Köparens



skriftliga godkännande. Säljaren får ej ingå nya hyres- och/eller arrendeavtal eller förändra villkoren för avtalen utan Köparens skriftliga medgivande.

Säljaren äger ej utföra åtgärd som kan minska Fastighetens värde från och med Avtalsdagen. Säljaren garanterar att försäljning av rotstående skog eller övrig avverkning ej skett sedan köparen tagit del av försäljningsprospekten.

9. Köparens undersökningsplikt, Fastighetens skick, Friskrivning

Köparen har beretts möjlighet att grundligt besiktiga Fastigheten och dess anläggningar och byggnader. Köparen har därigenom bl.a. skaffat sig kännedom om byggnadernas och markanläggningarnas skick. Köparen har haft möjlighet att skaffa sig kännedom om planbestämmelser, myndighetsbeslut (bygglov mm) och övriga förhållanden som rör Fastigheten.

Fastigheten överläts i det skick den befinner sig i på Tillträdesdagen och Säljaren garanterar inte något förhållande avseende Fastighetens jämte på Fastigheten uppförda byggnaders och markanläggningars skick eller några andra omständigheter i övrigt, utöver vad som angivits i detta köpekontrakt. Köparen avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Säljaren med anledning av eventuella faktiska fel och brister av vad slag de vara må i Fastigheten eller som medföljer överlåtelsen, inklusive ansvar för dolda fel och brister. Köparen avstår vidare med bindande verkan från alla anspråk på Säljaren p.g.a. så kallade rättsliga fel eller rådighetsfel.

10. Miljö

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 avhjälpande-åtgärden 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.

11. Inskrivna rättigheter, inteckningar

Säljaren garanterar att Säljaren är ensam civilrättslig och lagfaren ägare till Fastigheten och att Fastigheten inte belastas av andra inteckningar eller inskrivningar än de som framgår av bilagt registerutdrag, bilaga 1, eller av detta köpekontrakt.

12. Befintliga avtal, nyttjanderätter, servitut

Säljaren garanterar att Fastigheten inte är belastad av några andra rättigheter eller avtal, än de som framgår av bifogat utdrag ur Lantmäteriverkets fastighetsregister, bilaga 1 samt bifogad förteckning av nyttjanderättsavtal, bilaga 2. Köparen har även tagit del av skrivelse från Länsstyrelsen angående eventuell reservatsbildning, bilaga 3.

Köparen har tagit del av bilagorna 1-3 och kommer från och med Tillträdesdagen ta över ansvaret för de avtal som förtecknas där.

Bilaga 1. Utdrag ur fastighetsregistret

Bilaga 2. Nyttjanderättsavtal

Bilaga 3. Eventuell reservatsbildning.

Bilaga 5 Syneprotokoll (tre delar)

13. Pantbrev- inteckningar

I Fastigheten finns inga pantbrev uttagna.

14. Fastighetsreglering

Säljaren skall före tillträdet tillse att den del av Lussinge 1:7 som ingår i Fastigheten sammanläggs med Husa 1:1 och stå alla kostnader härför.

Köparen ges möjlighet att efter Tillträdesdagen fastighetsreglera Fastigheten eller del av Fastigheten till av Köparen valfri fastighet som ingår i detta avtal, eller fastighet där Köparen är lagfaren ägare. Säljaren ger i och med undertecknandet av detta köpekontrakt sitt godkännande till fastighetsregleringen. Köparen svarar för samtliga kostnader som uppkommer i samband med en sådan fastighetsreglering.

15. Stödrätter

De stödrätter som finns för Fastighetens åker och betesmark tillhör arrendatorerna och ingår ej i köpet.

16. Ändringar och tillägg

Detta köpekontrakt utgör parternas fullständiga reglering avseende överlåtelsen av Fastigheten och några andra muntliga eller skriftliga överenskommelser eller garantier har inte ingåtts eller lämnats.

Samtliga eventuella ändringar eller tillägg till detta köpekontrakt, inklusive dess bilagor skall vara skriftliga samt undertecknade av bägge parter för att kunna göras gällande.

17. Arrendatorns rätt att förvärva arrendestället

Köparen är medveten om Säljarens skyldighet att, enligt lagen om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället, lämna hembud till Fastighetens gårdsarrendator. Köpekontraktets giltighet är villkorad härav i enlighet med punkt 23.

18. Lagfart

Köparen förbinder sig att inom tre månader efter tillträdet ansöka om lagfart, alternativt fastighetsreglering. Köparen skall erlagga samtliga kostnader som är förenade med ansökan och erhållande av lagfart och/eller fastighetsreglering. Lagfart får inte sökas på denna handling utan först sedan köpebrev utfärdats.

19. Hävning, skadestånd

Skulle Köparen på Tillträdesdagen brista i rätta fullgörandet av erläggande av betalning enligt punkten 3 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 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. Säljaren har rätt att ta ersättning ur erlagd handpenning. Om Säljarens skada överstiger handpenningbeloppet har Säljaren rätt till ersättning även för överstigande belopp.

20. Offentliggörande

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

21. Kontraktsbrott, garantibrist, reklamation m.m.

Vid garantibrist eller kontraktsbrott i övrigt 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.

22. Tvist

Eventuell tvist rörande tillämpning eller tolkning av detta köpekontrakt skall avgöras av allmän svensk domstol.

23. Övriga villkor

Detta köpekontrakt är till alla delar förfallet utan annan ersättningsrätt för någondera part, än återbetalning av erlagd del av köpeskillingen jämte ränta, om inte

- 1) Fastighetsnämnden i Stockholms kommun och Kommunfullmäktige i Stockholms kommun senast den 31/12 2009 genom beslut som senare vinner laga kraft godkänner detta köpekontrakt,
- 2) Lantmäteriförrättning avseende sammanläggning av del av fastigheten Lussinge 1:7 med Husa 1:1 i Vallentuna kommun registreras i huvudsaklig överensstämmelse med detta avtal.
- 3) Gårdsarrendatorns förköpsrätt enligt lagen (1985:658) om arrendators rätt att förvärva arrendestället har förfallit.

Som säkerhet för Köparens fullgörande av förpliktelserna enligt detta köpekontrakt har Näsudden Investeringar AB tecknat borgensåtagande, bilaga 6.

---- 000 ----

Detta köpekontrakt har upprättats i tre exemplar, ett till vardera parten samt ett till ansvarig mäklare.

Stockholm den 26 juni 2009

För Stockholms kommun genom dess
fastighetsnämnd

Säljare

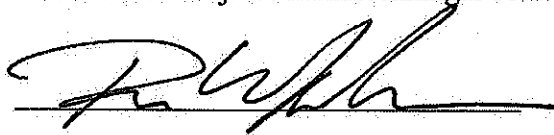
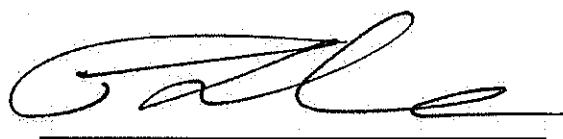

Torbjörn Johansson, Fastighetsdirektör

Lagrummet December nr 1588 AB genom

Köpare


Henrik Toll (*Firmatecknare*), för egen del
och genom skriftlig fullmakt
Henrik Schmiterlöv, Jordbruksförvaltare

Ovanstående Säljares namnteckningar bevittnas:


PER WIKANDER
Namnförtydligande
FREDRIK LUTR
710501-7110
Namnförtydligande