

**KÖPEKONTRAKT**

Mellan

Arla Foods AB, org.nr: 556579-4400 (nedan kallad "Säljaren"), med adress 105 46 Stockholm,

och

Stockholms Stad, genom dess Gatu- och Fastighetsnämnd, (nedan kallad "Köparen"), med adress Box 8311, 104 20 Stockholm,

har denna dag träffats följande avtal.

**1 INLEDNING****1.1 OBJEKT**

Objektet för detta köpekontrakt utgörs av fastigheten Mejeristen 1, Stockholms kommun, nedan benämnd Fastigheten.

**1.2 ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING**

Säljaren överlåter och försäljer härmed Fastigheten till Köparen för en överenskommen köpeskilling om nittiomiljoner (90 000 000) kronor (Köpeskillingen).

**1.3 TILLTRÄDE OCH ÄGANDERÄTTSOVERGÅNG**

Fastigheten skall tillträdas dagen efter den dag då Stockholms gatu- och fastighetsnämnds beslut att godkänna detta avtal vunnit laga kraft, dock senast den 8 oktober 2004 (Tillträdesdagen).

Äganderätten till Fastigheten går över på Tillträdesdagen.

**1.4 BETALNING AV KÖPESKILLINGEN**

Köparen skall erlägga Köpeskillingen senast den 14 januari 2005 genom insättning, valuterad före kl. 11.00, på Säljarens konto med kontonummer 6114 255 479 808 i Svenska Handelsbanken, varvid Säljaren till Köparen skall överlämna kvitterat köpebrev.

**1.5 VILLKOR**

Detta avtal är för sin giltighet beroende av

att Stockholms gatu- och fastighetsnämnd senast den 7 september 2004 godkänner avtalet genom beslut som senast den 7 oktober 2004 vinner laga kraft,

samt att Säljarens moderbolags styrelse senast den 3 augusti 2004 beslutar att godkänna avtalet samt att affären genomförs.

Nämnden skall sända kopia av det lagakraftvunna beslutet till Säljaren. Säljaren skall snarast meddela Köparen moderbolagets styrelses beslut enligt ovan.

För det fall nämnden inte fattar dylikt beslut eller beslutet inte vinner laga kraft inom utsatt tid äger respektive part säga upp detta avtal till omedelbart upphörande varvid ingendera part skall utge någon ersättning till den andre parten.

För det fall Säljarens moderbolags styrelse beslutar att inte godkänna avtalet och affären skall avtalet per automatik upphöra att gälla. Under sådant förhållande skall ingendera part äga rätt till ersättning från den andre parten.

*Originalt vid KF. Säg*

## 2 KOSTNADER OCH RISKÖVERGÅNG M M

### 2.1 KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kostnader för och intäkter av Fastigheten skall fördelas mellan Säljaren och Köparen med hänsyn till vad som belöper sig på tiden före respektive efter Tillträdesdagen, därvid Säljaren skall svara för vad som belöper på tiden före Tillträdesdagen och Köparen för vad som belöper på tiden därefter.

Parterna skall gemensamt per Tillträdesdagen läsa av Fastighetens mätare för (i förekommande fall) förbrukning av el, vatten, värme, olja och liknande.

Fördelning av kostnader och intäkter regleras i särskild likvidavräkning på Tillträdesdagen, eller om detta inte kan ske senast inom 14 dagar från nämnda tidpunkt.

Samtliga med köpet eventuellt förenade lagfarts- och inteckningskostnader betalas av Köparen ensam.

### 2.2 FARAN M M

Säljaren står faran för att Fastigheten skadas före den avtalade Tillträdesdagen. Det åligger Säljaren att hålla Fastigheten fullvärdesförsäkrad fram till och med Tillträdesdagen.

Skulle Fastigheten genom olyckshändelse skadas eller försämrats före Tillträdesdagen, skall köpet ändå fullföljas. Ersättning som utgår på grund av försäkring (inklusive självriskbelopp) eller från någon som vållat skadan skall tillfalla Köparen. I den mån hela eller delar av försäkringsersättningen enligt lag utbetalats till panträttshavare, har Köparen rätt till ersättning med motsvarande belopp av Säljaren. Köparen har härutöver inte rätt till ytterligare kompensation för skadan och Köparen får godta Fastigheten i dess förändrade skick. Utgår ingen ersättning har Köparen rätt till avdrag på köpeskillingen beräknat enligt 4:19 c jordabalken.

Är ersättningsbeloppet som nämns i andra stycket tillgängligt för lyftning före Tillträdesdagen, skall beloppet fram till tillträdet deponeras hos bank för parternas gemensamma räkning.

Skulle Köparen inte fullfölja köpet och Säljaren på den grunden häver köpet, skall ersättningsbeloppet som nämns i andra stycket tillfalla Säljaren.

### 2.3 SÄLJARENS RÄTTSLIGA DISPOSITIONER

Säljaren förbinder sig

att från och med dagen för detta köpeavtal inte ingå avtal med tredje man rörande Fastigheten, utan att dessförinnan ha inhämtat Köparens skriftliga godkännande.

att för tiden intill Tillträdesdagen i övrigt endast vidta sedvanliga förvaltningsåtgärder avseende Fastigheten.

## 3 FASTIGHETENS SKICK M M

### 3.1 BESIKTNING

Köparen har beretts tillfälle att tillsammans med sakkunnig noggrant besiktiga Fastigheten både in- och utvändigt. Köparen har vidare bl.a. tagit del av samtliga de hyresavtal som gäller för förhyrningar av lokaler i Fastigheten, bilaga 2.

### 3.2 BEFINTLIGT SKICK SAMT FRISKRIVNING

Det är mot ovanstående bakgrund mellan Säljaren och Köparen överenskommet att Fastigheten överlätas i av Köparen godkänt och besiktigt befintligt skick.

Köparen avstår med bindande verkan från varje anspråk på Säljaren hänförligt till eventuella fel och/eller brister i Fastigheten i den mån inte annat följer av Säljarens uttryckliga garantier enligt detta avtal. Friskrivningen avser alla typer av fel, dvs. inte bara faktiska fel utan även rättsliga fel och rådighetsfel.

Köparen har av Säljaren särskilt upplysts om

att, det på Fastigheten funnits bensin-/dieselpumpar samt tankar till dessa, samt att Säljaren inte vidtagit undersökningar för att säkerställa huruvida dessa anläggningar kan ha medfört någon form av förorening,

att, Säljaren inte äger kunskap om asbest kan förekomma i byggnaden eller i övrigt på Fastigheten samt

att underhållet avseende taken till byggnaderna A och B på Fastigheten är eftersatt och att reparationer behöver vidtas.

Köparen har tagit del av den tekniska utredningen samt rapport avseende miljöinventeringen för Fastigheten (bilaga 3). Det är överenskommet mellan parterna att innehållet i dessa handlingar ej skall utgöra garanti eller enuntiation avseende Fastighetens skick eller andra förhållanden.

Köparen påtar sig allt ansvar och samtliga kostnader för eventuell efterbehandling av föroreningar inom Fastigheten eller till följd av verksamhet inom Fastigheten. Köparen avstår vidare med bindande verkan från samtliga övriga anspråk som skulle kunna göras gällande med stöd av Miljöbalkens bestämmelser och förbinder sig att överta det ansvar som Säljaren kan ha enligt nämnda bestämmelser och att ersätta Säljarens efterbehandlingskostnader i det fall Säljaren åsamkas sådana i anledning av krav från tredje man eller myndighet. Säljaren förbinder sig att skriftligen meddela Köparen i fall krav riktas mot Säljaren med anledning av sådana föroreningar.

Köparens ansvar i förhållande till Säljaren enligt föregående stycke kvarstår även om Säljaren överläter Fastigheten och preskriberas tidigast 25 år efter Tillträdesdagen.

### 3.3 PÅFÖLJD

Om Fastigheten avviker från en i detta avtal lämnad garanti har Köparen rätt att få avdrag på köpeskillingen.

Avdraget skall beräknas enligt 4:19 c jordabalken. Vid prisavdrag skall endast fel som enskilt uppgår till 100 000 kronor beaktas. Om avvikelserna är väsentliga har Köparen rätt att häva köpet och erhålla skadestånd.

### 3.4 FASTIGHETENS SKICK PÅ TILLTRÄDESDAGEN

Säljaren skall avträda Fastigheten senast på Tillträdesdagen. Vid Tillträdesdagen skall Säljaren ha avlägsnat all egendom som tillhör honom och som inte enligt lag eller detta avtal ingår i köpet. Det föreligger inte någon skyldighet för Säljaren att på Tillträdesdagen ha städat, grovstädat byggnader och/eller mark som hör till Fastigheten.

### 3.5 GARANTIER

Säljaren garanterar

- att Fastigheten inte belastas av andra inteckningar eller pantbrev än som nämnts i bilaga 1, samt att samtliga uttagna pantbrev i Fastigheten på Tillträdesdagen inte är pantförskrivna.
- att Fastigheten inte belastas av rättigheter, nyttjanderätter eller hyresavtal än som angivits i bilaga 1 och 2.
- att Säljaren såväl på dagen för detta avtal som på Tillträdesdagen är civilrättslig och lagfaren ägare av Fastigheten.
- att Fastigheten och därtill hörande avtal vid detta avtals tecknande inte är föremål för rättegång.
- att Fastigheten inte belastas av förelägganden från Miljö- och hälsoskyddsnämnden eller annan myndighet.

### 3.6 REKLAMATION OCH PRESKRIPTION

Vill Köparen göra anspråk gällande på grund av avvikelser från en i detta avtal lämnad garanti eller på grund av fel i rättslig mening i något annat avseende, skall han framställa sitt krav skriftligt snarast efter det att han upptäckt eller bort upptäcka felet och senast inom tolv (12) månader från Tillträdesdagen.

### 3.7 HANDLINGAR SOM RÖR FASTIGHETEN

Vid tillträdet skall Säljaren till Köparen överlämna alla typer av handlingar som Köparen kan behöva i egenskap av ny ägare av Fastigheten såsom t ex kartor, hyresavtal, konstruktionsritningar och bygglovshandlingar samt va- och ventilationsritningar.

### 3.8 AVTAL MED TREDJE MAN

Köparen har tagit del av samtliga för Fastigheten gällande plan- och byggnadsbestämmelser, hyresavtal samt andra för Fastigheten gällande avtal.

Parterna är överens om att Köparen per Tillträdesdagen skall inträda i Säljarens ställe i de avtal som omnämns ovan i denna punkt och att avtalen således skall följa med Fastigheten.

### 3.9 MERVÄRDESSKATT

Köparen garanterar att Köparen på Tillträdesdagen är skattskyldig enligt Mervärdesskattelagen. Parterna är eniga om att Köparen, enligt 8 a kap. 12 § mervärdesskattelagen per Tillträdesdagen skall överta Säljarens rättigheter och skyldighet att jämka avdrag för ingående mervärdesskatt enligt 8 a kap. 1-6 §§.

Säljaren skall senast på Tillträdesdagen till Köparen överlämna, och skall Köparen skriftligen erkänna mottagandet av, de handlingar som avses i 8 kap. 20 § samt 11 kap. 9-11 §§ mervärdesskattelagen. Säljaren har rätt att ställa ut kompletterande jämkningshandlingar om det därefter visar sig att ytterligare ingående mervärdesskatt hade bort tagas med i sådana handlingar.

Köpare och Säljare skall båda anmäla till Skatteverket att Fastigheten överlåts.

## 4 ÖVRIGT

### 4.1 REKLAMATIONER OCH ANDRA MEDDELANDEN

Reklamationer och andra meddelanden skall lämnas genom rekommenderat brev till parts i ingressen angivna eller senare uppgivna adress.

Reklamationen/meddelandet skall anses ha kommit mottagaren tillhanda tre (3) dagar efter det att brevet avlämnats till postbefordran förutsatt att detta sänts rekommenderat.

#### 4.2 KÖPARENS KONTRAKTSBROTT

Skulle Köparen inte fullgöra sina åtaganden enligt detta avtal äger Säljaren rätt till skadestånd. Skulle Köparens åsidosättande vara av icke oväsentlig betydelse äger Säljare dessutom rätt att omedelbart häva avtalet, varvid Köparen skall erlägga skadestånd.

#### 4.3 ÄNDRINGAR

Ändringar i och tillägg till detta avtal skall för att vara bindande avtalas skriftligen och undertecknas av båda parter.

#### 4.4 FULLSTÄNDIG REGLERING

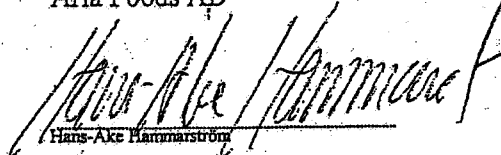
Parterna är införstådda med att denna kontraktshandling med bilagor utgör en uttömmande reglering av samtliga frågor som har betydelse för köpet. Detta innebär att alla åtaganden som gjorts eller uppgifter som lämnats - skriftligen eller muntligen - före kontraktsskrivningen medvetet har utelämnats och skall sakna rättslig verkan.

Uppkommer efter köpet frågor som inte diskuterats under förhandlingarna före köpet och som inte heller reglerats i avtalet, skall denna fråga lösas i enlighet med de principer som avtalet grundas på.

### 5 UNDERSKRIFTER

Av detta avtal har två originalexemplar upprättats och utväxlats mellan parterna.

Arla Foods AB

  
Hans-Ake Hammarström

Datum: 2004-07-29

Ort: Stockholm

Stockholms stad

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande

Datum:


Ort: Stockholm

Ovanstående säljares egenhändiga  
namnteckning bevitnas:

Ovanstående köparens egenhändiga  
namnteckning bevitnas:

  
Johan Isaksson  
Namnförtydligande

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande

  
Emma Gustafsson  
Namnförtydligande

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande