

KÖPEKONTRAKT

Parter

Säljare: Stockholms kommun genom dess fastighetsnämnd
Box 8312
104 20 Stockholm

och

Köpare: M & M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB
Org.nr. 556752-7253
Rådmansgatan 18
114 25 Stockholm

Definitioner

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

<i>"Säljaren"</i>	Stockholms kommun genom dess fastighetsnämnd med den adress som anges ovan under Parter.
<i>"Köparen"</i>	M & M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB med den adress som anges ovan under Parter.
<i>"Parterna"</i>	Säljaren och Köparen tillsammans.
<i>"Fastigheten"</i>	Fastigheten Fullbro 2:5 i Nynäshamns kommun, se <u>Bilaga 1</u> .
<i>"Köpeskillingen"</i>	Ett belopp om en miljon (1 000 000) kronor.
<i>"Avtalsdagen"</i>	Dagen för detta köpekontrakts ingående och undertecknande.
<i>"Tillträdesdagen"</i>	Den dag Köparen skall tillträda Fastigheten enligt andra paragrafen första stycket i köpekontraktet.

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 Köpeskillingen erlagts. Detta gäller även transport av överlåtelsen. Köparen äger dock rätt att på oförändrade villkor transportera köpet till Michael Lindblom, 621029-0117.

2. Tillträde

Köparen ska tillträda Fastigheten senast 90 dagar efter att Stockholms kommunfullmäktiges beslut om godkännande av detta avtal 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, såsom kartor m m, som är hänförliga till Fastigheten och som Köparen kan behöva i egenskap av ny ägare.

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

3. Köpeskillning

Köpeskillingen för Fastigheten uppgår till en miljon (1 000 000) kronor och skall erläggas av Köparen enligt följande.

- 1) Köparen betalar såsom handpenning kontant senast 21 dagar efter Avtalsdagen ett belopp om **100 000 kr.**
- 2) Köparen betalar kontant på Tillträdesdagen resterande köpeskillning, **900 000 kr.**

Köpeskillingen ska betalas genom inbetalning till Säljarens konto hos Nordea bank nr. 62003-9. På avin skall anges att beloppen avser Fituna IKB 148560.

4. Köpebrev

Sedan Köparen på Tillträdesdagen erlagt Köpeskillingen skall Säljaren kvittera Köpeskillingen genom att till Köparen överlämna undertecknat köpebrev.

5. 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 Fastigheternas avkastning. Jämför dock paragraf 6.

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

6. Faran för Fastigheten, försäkring m.m.

Säljaren står faran för Fastigheten intill Tillträdesdagen. Köparen står faran för Fastigheten från och med denna dag. Faran övergår på Köparen även om denne tillträder Fastigheten senare, om dröjsmålet beror på Köparen.

Köparen skall från Avtalsdagen och fram till Tillträdesdagen hålla Fastigheten fullvärdesförsäkrad, 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 sker 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 uppstår 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.

7. Förvaltning m.m.

Säljaren förbinder sig att fram till Tillträdesdagen förvalta Fastigheten på samma sätt och i samma omfattning som skett under tiden före Avtalsdagen. 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 nyttjanderätts-, hyres- eller arrendeavtal eller förändra villkoren för befintliga avtal 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 den skogsbruksplan som ingår i prospekt inventerades i fält, förutom vad som anges i bifogad uppställning, bilaga 2, och vad som angivits i försäljningsprospekt, se utdrag, bilaga 3.

Säljaren förbinder sig att inte avverka eller upplåta avverkningsrätter under tiden fram till Tillträdesdagen.

Köparen äger ej utföra åtgärd som kan minska Fastighetens värde förrän Köparen erhållit full lagfart för Fastigheten.

Köparen äger rätt att omhänderta vindfällan och dessutom i övrigt avverka insektsangripen skog som krävs för att hindra spridandet av insekter och/eller skogsskador.

Utan hinder av vad som ovan angivits för det fall att per m³sk avverkningar skett inom andra områden än vad som angivits ska en prisreduktion ske med 440 kr beräknad på avverkad volym utan beloppsbegränsningarna i paragraf 14.

8. Köparens undersökningsplikt, Fastighetens skick, Friskrivning

Köparen har beretts möjlighet att grundligt besiktiga Fastigheten. 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 Fastigheten eller några andra omständigheter i övrigt. Köparen avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Säljaren med anledning av eventuella fel och brister av vad slag de må vara i Fastigheten eller som medföljer överlåtelsen, inklusive ansvar för dolda fel och brister, i den mån inte annat följer av uttryckliga garantier i detta köpekontrakt.

9. Säljarens garantier

Säljaren garanterar att Fastigheten inte är belastad av några andra rättigheter eller inskrivningar än de som framgår av bifogat utdrag ur Lantmäteriverkets fastighetsregister, bilaga 1, samt nyttjanderättsavtal, Bilaga 4.

Säljaren garanterar vidare:

- att Säljaren är ensam civilrättsligt lagfaren ägare till Fastigheten.
- att inga myndighetsbeslut föreligger, eller vid kontraktstecknandet kan förväntas komma, som inskränker Fastighetens nyttjande som skogsbruksfastighet.
- att erforderliga myndighetstillstånd som erfordras för att Fastigheten får användas på sätt som sker vid kontraktstillfället föreligger i dag för Fastigheten och samt
- att Fastigheten på Tillträdesdagen inte är behäftad med miljöbelastningar som Köparen enligt lag eller myndighetsbeslut kan komma att bli skyldig att erlagga ersättning för.

Köparen har tagit del av Bilagorna 1 och 4 och kommer från och med Tillträdesdagen ta över ansvaret för de avtal som förtecknas där.

10. 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.

11. Lagfart

Köparen förbinder sig att senast inom tre månader efter Tillträdesdagen ansöka om lagfart för Fastigheten. Köparen svarar för samtliga kostnader som är förenade med ansökan och erhållande av lagfart. Lagfart får inte sökas på denna handling utan först sedan köpebrev utfärdats.

12. Hävning, skadestånd

Skulle Köparen brista i rätta fullgörandet av erläggande av betalning enligt punkten 3 ovan, eller i fullgörandet av andra åtaganden enligt detta köpekontrakt, och försummelsen ej är oväsentlig, äger Säljaren rätt till skälig ersättning. Avser försummelsen erläggande av betalning ska ersättningen motsvara dröjsmålsränta enligt räntelagen. I det fall bristen eller försummelsen inte är av ringa betydelse äger Säljaren rätt att omedelbart häva köpet och ersättas för all uppkommen skada bristen eller försummelsen orsakat, upp till handpenningsbeloppet. Säljaren har rätt att ta ersättning ur erlagd handpenning.

13. Offentliggörande

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

14. 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 avseende kontraktsbrott gällande om inte Köparen reklamerar till Säljaren senast inom 18 månader från Tillträdesdagen.

Garantibrist och kontraktsbrott skall endast bli föremål för reglering om varje enskild skada överstiger 50 000 kronor och om den sammanlagda skadan överstiger 200 000 kronor. I sådant fall skall skadan ersättas från första kronan. Krav som grundas på detta avtal skall framställas skriftligen för att gälla som reklamation.

15. Tvist

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

16. 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 Fastighetsnämnden i

Stockholms kommun och Kommunfullmäktige i Stockholms kommun senast den 15 juni 2009 genom beslut som senare vinner laga kraft godkänner köpekontraktet.

----- 000 -----

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

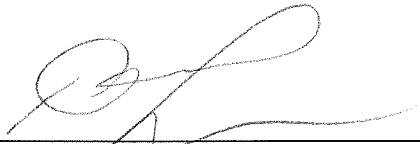
Stockholm den 14 april 2009

Säljare

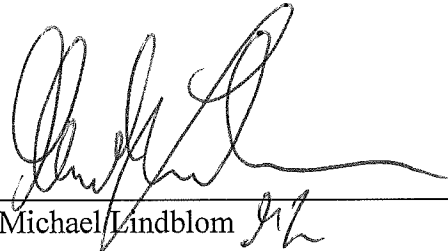
Köpare

För Stockholms kommun genom dess fastighetsnämnd

M & M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB



Torbjörn Johansson, fastighetsdirektör



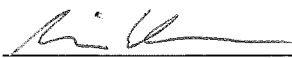
Michael Lindblom



Lars Mattsson, jurist

LM

Ovanstående Säljares namnteckningar bevitnas:



Maria Carlsson
Namnförtydligande



Henrika Schmitz
Namnförtydligande

Bilagor:

- 1 Utdrag ur fastighetsregistret
- 2 Gallringar utförda vintern 08/09
- 3 Utdrag ur försäljningsprospekt
- 4 Nyttjanderättsavtal