

AVTAL OM FASTIGHETSREGLERING Fituna säteri

Parter

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

och

Tillträdare: 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>"Avträdaren"</i>	Stockholms kommun genom dess fastighetsnämnd med den adress som anges ovan under Parter.
<i>"Tillträdaren"</i>	M & M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB med den adress som anges ovan under Parter.
<i>"Parterna"</i>	Avträdaren och Tillträdaren tillsammans.
<i>"Området"</i>	Fastigheterna Fituna 2:1, Anneberg 1:1, Fräcksta 4:1, Fullbro 8:1, Källsta 1:9 och 3:4, Mora 3:1, Stenby 1:2, 2:1 och 3:1 i Nynäshamns kommun, se <u>Bilaga 1</u> .
<i>"Ersättningen"</i>	Ett belopp om sammanlagt etthundratjugotremiljoner-fyrahundratusen (123 400 000) kronor.
<i>"Avtalsdagen"</i>	Dagen för detta avtals ingående och undertecknande
<i>"Tillträdesdagen"</i>	Den dag Tillträdaren ska tillträda Området enligt andra paragrafen första stycket i avtalet.

dt
dm

1. Marköverföringen

Avträdaren är civilrättslig och lagfaren ägare till Området och överlåter härmed genom försäljning Området till Tillträdaren på de villkor som anges i detta avtal. Under förutsättning att Stockholms kommunfullmäktige beslutar godkänna detta avtal äger Tillträdaren, efter att beslutet vunnit laga kraft, rätt att genom fastighetsreglering överföra Området till av Tillträdaren valfri fastighet som han är lagfaren ägare till.

Tillträdaren äger ej överlåta detta avtal innan hela Ersättningen erlagts. Tillträdaren äger dock rätt att på oförändrade villkor överlåta detta avtal till Michael Lindblom, 621029-0117.

2. Tillträde

Tillträdaren skall tillträda Området senast 60 dagar efter det att följande villkor är uppfyllda, dock tidigast 30 september 2010:

1. Stockholms kommunfullmäktiges beslut om godkännande av detta avtal vunnit laga kraft, och
2. erforderliga fastighetsregleringar har vunnit laga kraft.

På Tillträdesdagen kl 11.00 övergår faran för Området från Avträdaren till Tillträdaren, oavsett om Ersättningen till fullo är erlagd eller ej.

Vid tillträde till Området skall Avträdaren till Tillträdaren överlämna alla typer av handlingar, såsom pantbrev, kartor, m m, som är hänförliga till Området och som Tillträdaren kan behöva i egenskap av ny ägare.

Parterna är överens om att äganderätten till Området övergår till Tillträdaren först på Tillträdesdagen, sedan Ersättningen tillfullo erlagts till Avträdaren.

3. Ersättning

Ersättningen för Området uppgår till ett sammanlagt belopp om etthundratjugotremiljonerfyrahundratusen (123 400 000) kronor, fördelat enligt följande.

Fituna 2:1	58 000 000 kr
Anneberg 1:1	11 500 000 kr
Fräcksta 4:1	26 000 000 kr
Fullbro 8:1	1 800 000 kr
Källsta 1:9	300 000 kr
Källsta 3:4	500 000 kr
Mora 3:1	17 500 000 kr
Stenby 1:2	1 300 000 kr
Stenby 2:1	3 000 000 kr
Stenby 3:1	3 500 000 kr



Ersättningen skall erläggas på följande sätt:

- a) Tillträdaren betalar såsom handpenning kontant senast 21 dagar efter detta avtals tecknande ett belopp om **12 340 000 kr.**
- b) I samband med lantmäteriförrättningens avslutande erlägger Tillträdaren kontant resterande ersättning om **111 060 000 kr.**
- c) Ersättningen skall betalas genom inbetalning till Avträdarens konto hos Nordea bank nr. 62003-9. På avierna skall anges att beloppen avser Fituna IKB 148560.

4. Kostnader och intäkter; avräkning

Skatter och övriga avgifter som belastar Området skall betalas av Avträdaren i den mån de avser och belöper på tiden intill Tillträdesdagen, och av Tillträdaren i vad de belöper på tiden från och med nämnda dag. Motsvarande skall gälla beträffande Fastigheternas avkastning. Jämför dock paragraf 5.

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

Tillträdaren svarar för samtliga kostnader som uppkommer i samband med fastighetsreglering.

5. Faran för Området, försäkring m.m.

Avträdaren står faran för Området intill Tillträdesdagen. Tillträdaren står faran för Området från och med denna dag. Faran övergår på Tillträdaren även om denne tillträder Området senare, om dröjsmålet beror på Tillträdaren.

Tillträdaren skall från Avtalsdagen och fram till Tillträdesdagen hålla Området fullvärdesförsäkrade, inklusive skogen (brand, vattenskada, skadegörelse, inbrott, storm, mm).

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

Skulle Området före Tillträdesdagen drabbas av skada skall Tillträdaren mot erläggande av Ersättningen uppbära utfallande försäkringsersättning som full och slutlig ersättning för skadan, och äger ej rätt att ställa ytterligare krav på Avträdaren med anledning av skadan.

Tillträdaren äger således inte rätt till nedsättning av Ersättningen, ytterligare skadestånd eller hävning av köpekontraktet vid skada. Avträdaren svarar för självriskkostnaden vid eventuell skada före Tillträdesdagen.

6. Befintliga avtal, nyttjanderätter och servitut

Tillträdaren har tagit del av de avtal, nyttjanderätter och servitut som rör Området och som framgår av bilaga 1 och 4 och övertar från och med Tillträdesdagen ansvaret för dem. Samtliga nyttjanderätter och rättigheter som belastar Området skall fortsätta att gälla efter fastighetsregleringen.

7. Förvaltning m.m.

Avträdaren förbinder sig att fram till Tillträdesdagen förvalta Området på samma sätt och i samma omfattning som skett under tiden före Avtalsdagen. Avträdaren äger ej rätt att vidta andra åtgärder än åtgärder av rutinmässig karaktär, utan att dessförinnan ha inhämtat Tillträdarens skriftliga godkännande. Avträdaren får ej ingå nya nyttjanderätts-, hyres- eller arrendeavtal eller förändra villkoren för befintliga avtal utan Tillträdarens skriftliga medgivande.

Avträdaren äger ej utföra åtgärd som kan minska Områdets värde från och med Avtalsdagen. Avträdaren 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, bilaga 3.

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

Tillträdaren äger ej utföra åtgärd som kan minska Områdets värde förrän Tillträdaren tillträtt Området.

Tillträdaren 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 avverkningar skett inom andra områden än vad som angivits ska en prisreduktion ske med 440 kr per m³sk beräknad på avverkad volym utan beloppsbegränsningarna i paragraf 15.

8. Energideklaration

Avträdaren ombesörjer energideklaration av de byggnader som omfattas av lag om energideklaration före tillträdet. Om detta p.g.a. tidsbrist ej är gjort vid tillträdet äger Tillträdaren på Avträdarens bekostnad inom 6 månader efter tillträdet låta göra energibesiktning (i enlighet med lagens bestämmelser).

9. Områdets skick

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

Området överläts i det skick det befinner sig i på Tillträdesdagen och Säljaren garanterar inte något förhållande avseende Området jämte på Området uppförda byggnaders och

markanläggningars skick eller några andra omständigheter i övrigt. Tillträdaren avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Avträdaren med anledning av eventuella fel och brister av vad slag de må vara i Området eller som medföljer överlåtelsen, inklusive ansvar för dolda fel och brister i den mån inte annat följer av uttryckliga garantier i detta avtal.

10. Avträdarens garantier

Avträdaren garanterar:

- att Området inte är belastat av några andra rättigheter eller inskrivningar än de som framgår av bifogat utdrag ur Lantmäteriverkets fastighetsregister, bilaga 1, samt bifogad förteckning av nyttjanderättsavtal, bilaga 4.

-att Avträdaren är ensam civilrättsligt lagfaren ägare till Området.

- att inga myndighetsbeslut föreligger, eller vid kontraktstecknandet kan förväntas komma, som inskränker Områdets nyttjande som jord- och skogsbruksfastighet.

- att erforderliga myndighetstillstånd som erfordras för att Området får användas på sätt som sker vid kontraktstillfället föreligger i dag för Området samt

- att Området på Tillträdesdagen inte är behäftat med miljöbelastningar som Tillträdaren enligt lag eller myndighetsbeslut kan komma att bli skyldig att erlægga ersättning för.

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

11. Stödrätter

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

12. Ansökan om fastighetsreglering

Ansökan om fastighetsreglering får inte ske förrän efter att Kommunfullmäktige i Stockholms kommun godkänt avtalet.

13. Ändringar och tillägg

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

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



14. Hävning, skadestånd

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

15. Offentliggörande

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

16. Kontraktsbrott, garantibrist, reklamation m.m.

Vid garantibrist eller kontraktsbrott i övrigt skall Avträdaren, genom avdrag på Ersättningen, kompensera Tillträdaren för den direkta skada som Tillträdaren åsamkas. Sådana avdrag på Ersättningen skall vara Tillträdarens enda påföljd.

Tillträdaren förlorar rätten att göra påföljd avseende kontraktsbrott gällande om inte Tillträdaren reklamerar till Avträdaren 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.

17. Tvist

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

18. Övriga villkor

Detta avtal är till alla delar förfallet utan annan ersättningsrätt för någondera part, än återbetalning av erlagd del av Ersättningen 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 avtalet.

Som säkerhet för Tillträdarens slutligt fastställda ersättningskyldighet har Michael Lindblom tecknat borgensåtagande, bilaga 5.

Som särskilt villkor gäller att lantmäteriförrättningen inte får avslutas förrän hela Ersättningen för Området är erlagd.

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

Stockholm den 14 april 2009

Avträdare

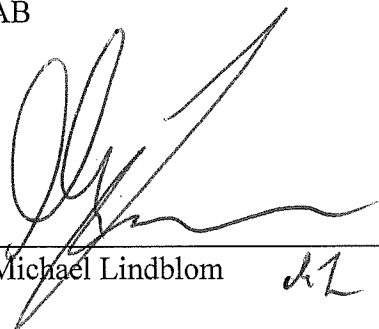
Tillträdare

För Stockholms kommun genom dess
fastighetsnämnd


M & M Fastighetsförvaltning i Stockholm
AB



Torbjörn Johansson, fastighetsdirektör



Michael Lindblom *ML*

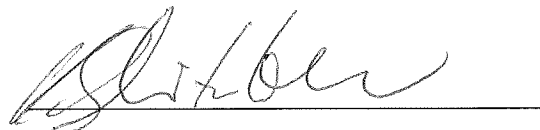


Lars Mattsson, jurist *LM*

Ovanstående Avträdares namnteckningar bevittnas:



Maria Carlsson
Namnförtydligande



Henrik Schmitz
Namnförtydligande

Bilagor:

- 1 Utdrag ur fastighetsregistret
- 2 Gallringar utförda vintern 08/09
- 3 Försäljningsprospekt och tilläggsinformation
- 4 Förteckning nyttjanderätter med underliggande avtal
- 5 Borgensåtagande