

# KÖPEKONTRAKT

## Malmsjö gård

### Parter

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

och

*Köpare:* Holger Brodin 19260307-1016 1/2  
Stig Brodin 19311130-1010 1/2  
Malmsjö Gård  
147 91 Grödinge

### 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.
- "Området"* Fastigheterna Malmsjö 1:4, Vårsta 1:4 och del av Snäckstavik 3:94 (Snäckstavik 3:94 skifte 4) i Botkyrka kommun, se bilaga 1.
- "Köpeskillingen"* Ett belopp om sammanlagt tretioniomiljoner kronor.  
/39 000 000 kr/
- "Köparen"* Holger Brodin och Stig Brodin  
med den adress som anges ovan under Parter.
- "Parterna"* Säljaren och Köparen tillsammans.
- "Tillträdesdagen"* Köparen skall tillträda Området senast 14 dagar efter kommunfullmäktiges beslut vunnit laga kraft.

## 1. Överlåtelse av Området

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

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

## 2. Tillträde

Köparen skall tillträda Området senast 14 dagar efter det att såväl:

1. Kommunfullmäktige i Stockholms kommun genom beslut om godkännande av detta avtal vunnit laga kraft.
2. Beslut lämnats av Botkyrka kommun om avstående från förköp.

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

Vid tillträdet skall Säljaren till Köparen överlämna alla typer av handlingar som Köparen kan behöva i egenskap av ny ägare av Området såsom kartor, m m.

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

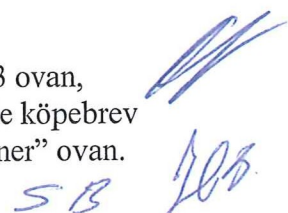
## 3. Köpeskillingen och dess betalning

Köpeskillingen för Området uppgår till tretioniomiljoner kronor /39 000 000 kr/, och skall erläggas på följande sätt:

- a) Köparen betalar såsom handpenning kontant i samband med detta köpekontraktets tecknande ett belopp om **3 900 000 kronor**.
- b) På Tillträdesdagen erlägger Köparen kontant resterande Köpeskillning om **35 100 000 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 Malm sjö IKB 148 800 .
- 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 samtliga registerbeteckningar under rubriken "Området" under punkten "Definitioner" ovan.



## 5. Kommunal förköpsprövning

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

Detta köpekontrakt är till alla delar förfallet utan annan ersättningsrätt för någondera part, än återbetalning av erlagd del av köpeskillingen jämte ränta till insättarens konto, om Botkyrka kommun utnyttjar sin förköpsrätt.

## 6. Kostnader och intäkter; avräkning

Skatter och övriga avgifter som belastar Området 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 Områdets avkastning (jämför dock punkten 7).

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.

## 7. Faran för Området, försäkring m.m.

Säljaren står faran för Området intill Tillträdesdagen. Köparen står faran för Området från och med Tillträdesdagen. Faran övergår nämnda dag på Köparen även om denne tillträtt Området senare, och dröjsmålet beror på Köparen.

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

Säljaren skall i efterhand, mot av Köparen utfärdad faktura, som regleras i likvidavräkningen eller separat efter tillträdet, ersätta köparen 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 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.

50  
MB

## 8. Förvaltning m.m.

Säljaren förbinder sig att fram till Tillträdesdagen förvalta Området 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 godkännande. Säljaren får ej ingå nya avtal eller förändra villkoren för avtalen utan Köparens medgivande.

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

Köparen äger ej utföra åtgärd som kan minska Områdets värde förrän Köparen erhållit full lagfart för Området.

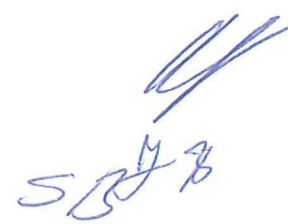
## 9. Köparens undersökningsplikt, Områdets skick, Friskrivning

Köparen har beretts möjlighet att grundligt besiktiga Området 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.

Området överläts i det skick det befinner sig i på Tillträdesdagen och Säljaren garanterar inte något förhållande avseende Områdets jämte på Området uppförda byggnaders och markanläggningars skick eller några andra omständigheter i övrigt. 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 Området 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. Inskrivna rättigheter, inteckningar

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



## 11. Befintliga avtal, nyttjanderätter, servitut

Säljaren garanterar att Fastigheten inte är belastad av några andra rättigheter eller inskrivningar, än de som framgår av bifogat utdrag ur Lantmäteriverkets fastighetsregister, bilaga 2 samt bifogad förteckning av nyttjanderättsavtal, bilaga 3.

	<u>Upplåtelse:</u>	<u>Namn:</u>	<u>Kontraksnummer:</u>
Bilaga 3.	Gårdsarrende,	Holger och Stig Brodin	5002726
	Hyreskontrakt	Yamina Hamid	1004754
	Hyreskontrakt	Tobias Källander	1002149
	Hyreskontrakt	Margareta Malmborg	1001978
	Hyreskontrakt	Lars Nylén	1001979
	Hyreskontrakt	Pia Ålander	1001977
	Lokalkontrakt	Pc Lack och Smide	1001980
	Nyttjanderätt jakt	Snäckstaviks jaktklubb	5002775
	Nyttjanderätt jakt	Stockholms kortjaktklubb	5005226
	Lägenhetsarrende väg	Ribacken	5002517
	Överenskommelse	Banverket	
	Dikningsföretag		
	Syneprotokoll 1998		
	Syneprotokoll 2008		

Nyttjanderätt jakt för Snäckstaviks jaktklubb avser även andra fastigheter som ej ingår i detta avtal.

Säljaren förbinder sig att fram till Tillträdesdagen förvalta hyres- och arrendeavtal på samma sätt och i samma omfattning som skett under tiden före denna dag. Säljaren äger ej rätt att vidta andra åtgärder än 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.

## 12. Pantbrev- inteckningar

Säljaren svarar för att Området på Tillträdesdagen är fritt från penninginteckningar.

## 13. Fastighetsbildning

Säljaren inger ansökan om fastighetsbildning. Köparen biträder ansökan genom sin underskrift av detta avtal. Säljaren svarar för kostnaden för förrättningen, inklusive kostnaden för kopia av förrättningshandlingar och karta. Parterna ska tåla de mindre jämkningar ifråga om gränser, areal eller dylikt vilka kan komma att bestämmas vid förrättningen. I det fall fastighetsbildning inte kan ske, annulleras köpet och erlagd köpeskilling återbetalas utan ränta.

## 14. Fastighetsreglering

Köparen ges möjlighet att fastighetsreglera Området eller del av Området 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 fastighetsreglering.

## 15. Stödrätter

De stödrätter som finns för Områdets 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. 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

## 18. Hävning, skadestånd

Skulle Köparen brista i fullgörandet av betalningen enligt punkten 3 äger Säljaren rätt att häva köpet och därvid erhålla skadestånd ur erlagd handpenning. Om Säljarens skada överstiger handpenningbeloppet har Säljaren rätt till ersättning även för överstigande belopp.

## 19. Kontraktsbrott, garantibrist, reklamation m.m.

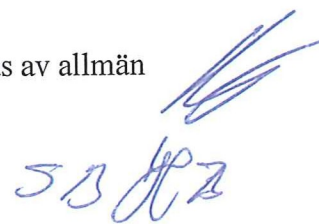
Vid garantibrist eller kontraktsbrott i övrigt skall Säljaren, genom avdrag på Köpeskillingen, kompensera Köparen för den direkta skada som Köparen åsamkas. Sådana avdrag på Köpeskillingen skall vara Köparens enda påföljd.

Köparen förlorar rätten att göra påföljd gällande om inte Köparen reklamerar garantibrist eller kontraktsbrott senast inom 12 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.

## 20. Tvist


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



**21. Villkor**

Detta köpekontrakt är till alla delar förfallet utan annan ersättningsrätt för någondera part, än återbetalning av erlagd del av köpeskillingen jämte ränta till insättarens konto, om inte Fastighetsnämnden i Stockholms kommun och Kommunfullmäktige i Stockholms kommun senast den 30 september 2009 genom beslut som senare vinner laga kraft godkänner detta köpekontrakt.

----- 000 -----



SR JA

Detta köpekontrakt har upprättats i två exemplar, ett till vardera parten.

Stockholm den 18 februari 2009

Stockholm den 18 februari 2009

För Stockholms kommun genom dess  
fastighetsnämnd

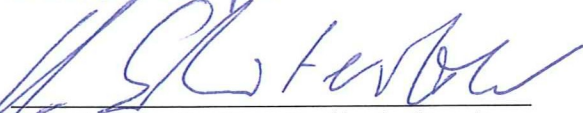
Säljare

Köpare

 TF

Mikael Forkner, Fastighetschef

~~Gunnar Kemppe TF~~



Henrik Schmitterlöw, Jordbruksförvaltare




Holger Brodin, Köpare



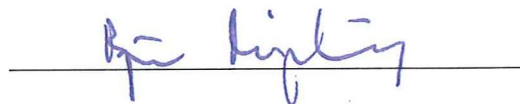
Stig Brodin, Köpare

Ovanstående Säljares namnteckningar bevittnas:



Christer Gustaf

Namnförtydligande

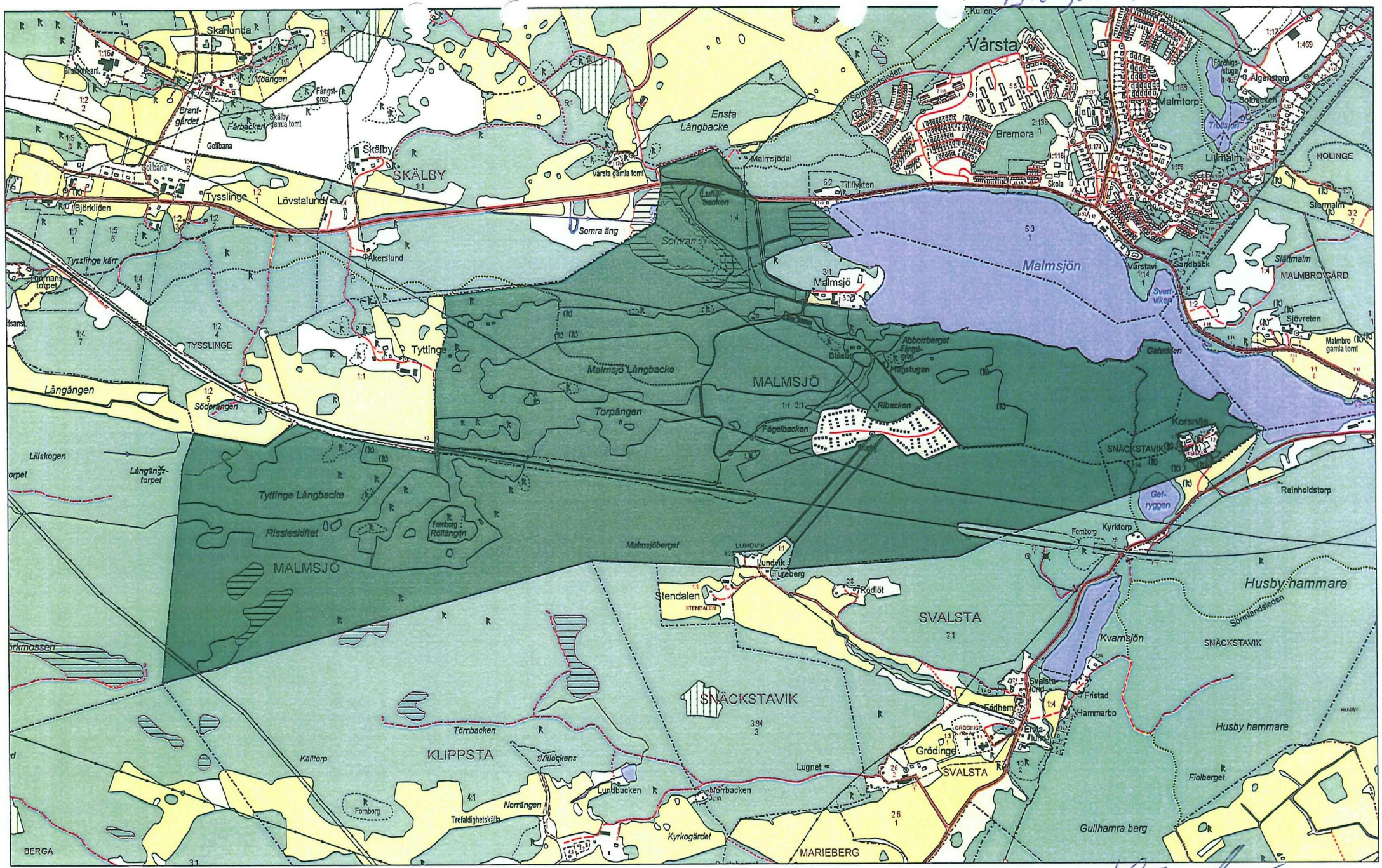


Björn Rispling

Namnförtydligande



15.04.08 1



Gatu & Fastighetskontoret 2008-06-17 Skala = 1:20000

SB [Signature]

# Beskrivning

## Värderingsobjekt

Fastigheterna Botkyrka Malmsjö 1:4 (ursprung 1:1, 2:1), del av Snäckstavik 3:94, del av Vårsta 1:4 såsom ett objekt, i Botkyrka kommun, Stockholms län, se karta bilaga 2.

## Fastighetsägare

Stockholms Stad.

## Besiktning

Värderingsobjektets byggnader besiktigades den 28/8 2008 av undertecknad. Besiktningen är ej av sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt Jordabalken.

Värderingsobjektets skog har utifrån befintlig plan besiktigats under september 2008.

Utlåtandet grundas på iakttagelser vid besiktningen samt de i övrigt angivna källorna av vilka den viktigaste är värdeutlåtandet från Svefa AB.

## Övriga källor

- Värdeutlåtande med värdetidpunkt augusti 2008 upprättat av Svefa AB
- FDS-utdrag
- Taxeringsinformation
- Riktvärdestabeller (inägomark) från Förenklade FastighetsTaxeringen (FFT) 2008
- SAM-ansökan 2008
- Skogsbruksplan
- "Skogens Pärlor" (nyckelbiotopsregister)
- Prisstatistik från Ljungkvists ortsprisstatistik
- Lantmäteriverkets minienkät avseende prisbilden på lantbruksfastigheter
- LRF Konsult Skogsbyråns egen köpeskillingsstatistik

## Arealer

Arealer enligt nyupprättad skogsbruksplan samt SAM-ansökan.

Produktiv skogsmark	298,4 ha
Skogs imp.	8,1 ha
Åkermark	109,7 ha
Övrig mark	15,9 ha

**Summa** 432,1 ha

Övrig mark utgörs främst av brukningscentrum och vägar samt en del ledningsgator.

### Taxeringsvärden

Det omräknade taxeringsvärdet för 2008 har grovt proportionerats på de ingående delarna i värderingsobjektet och fördelar sig enligt följande:

Bostadsbyggnadsvärde inkl torpstugor	1 555 000 kr
Tomtmarksvärde	1 979 000 kr
Skogsbruksvärde	7 816 000 kr
Åkermarksvärde	3 165 000 kr
Ekonomibyggnadsvärde	918 000 kr
<b>Summa</b>	<b>15 326 000 kr<sup>1</sup></b>

### Planer och bestämmelser

Värderingsobjektet berörs ej i dagsläget av några detalplaner.

### Servitut och dylikt

Se utdrag ur fastighetsregistret (bilaga 1).

### Nyttjanderätter

I värderingen bortses från gällande gårdsarrende, det tas dock upp i följande sammanställning. Här sker en sammanställning av samtliga f. n. upplåtna nyttjanderätter och intäkter från dessa. Alla intäkter förutom de som belöper på bostadshus är exkl. moms (för bostadshus utgår ej moms).

<u>Namn/område</u>	<u>Avtalstyp</u>	<u>Period</u>	<u>Intäkt kr/år</u>
Arrendebostad	Gårdsarrende	080314-130314	140 000
Hagstugan	Hyresavtal	080101-	18 000
Malmsjö-Blåsut	lgh 1	Hyresavtal 990801-	48 296
Malmsjö-Blåsut	lgh 2	Hyresavtal 910201-	30 993
Lundgrens stuga	Hyresavtal	950401-	19 249
F.d ladugård	Hyresavtal	910101-	93 256
<u>Dagsaktuella intäkter/år, avrundat</u>			<u>349 794</u>

I arrendatorns gårdsarrende ingår arrendebostad, uthus till arrendebostad, garage med verkstad, maskinhall/verkstad, magasin/vagnslider med torkhus. I arrendet ingår även jordbruksmarken.

<sup>1</sup> Siffror hämtade från Svefas utlåtande, undertecknad är medveten om att summan ej stämmer med delvärden.

## Bostadsbyggnader

### *Arrendebostad (fotografi se sid 1)*

Beläget i anslutning till gårdscentrum. Boyta om 160 kvm, byggnaden uppförd kring år 1900. Fasad av stående och liggande träpanel under tegeltak. Källare under del av huset, delvis kryppgrund. Tvåglasfönster. Oljepanna från 1963 med en ny brännare. Oljetanken är besiktigad och rymmer 3m<sup>3</sup>. Ny varmvattenberedare.

Entré genom inbyggd veranda med ovanliggande balkong.

En av de två skorstenarna läcker och är ur funktion.

Huset är invändigt i behov av renovering, bla så finns flera vattenskador synliga i taket på övervåningen som bör ses över.

Nedre plan: Kök med kyl och frys. Äldre skåpluckor, relativt ny spis/ugn (Electrolux), ny liten diskmaskin och en ny köksfläkt. Köksingång med förråd, toaletterum med handfat i enkel standard. Mindre sovrums i anslutning till kök och köksentré. Stor hall med trappa till övervåning i anslutning till större allrum med öppen spis. Ytterligare två allrum i anslutning där kakelugn finns i båda.

Övre plan: Hall/allrum i anslutning till trappa. Sovrum med kakelugn. Delvis fuktskada i takvägg. Stort sovrums med kakelugn, trasiga tapeter pga av vattenskada (läckande expansionskärl). Badrum med wc, handfat och badkar, enkel standard, äldre plastmatta. Ytterligare sovrums med balkong. Vind fylld med mineralull.

Till huset finns mindre uthus/flygelbyggnad om ca 70 kvm ståendes på torpargrund med liggande träpanel, äldre tegeltak. Byggnaden är i dåligt skick och används som förråd. Vidare finns i anslutning även garage och mindre förrådsbyggnad (gamla hönshuset) i sämre skick.

Tomten är stor, trevlig och avskild.

### *Torp vid Blåsut*

Enklare sommarbostad om 85 kvm byggt på torpargrund i trä med plåttak beläget ett par hundra meter öster om gårdscentrum. Kök med vedspis och äldre spis/ugn. Sovrum med äldre braskamin. Mindre hall med allrum samt sovrums i anslutning. Badrum i sämre skick, duschhörna med handfat och tvättmaskin. Genomgående trägolv. Ny varmvattenberedare om 100 liter. Bristfällig isolering, delvis är byggnaden angripen av myror. Oinredd vind, kommunalt vatten. Torrdass.

Bod om ca 50 kvm i trä med skadat papptak. Påbörjad inredning, mögeldoft i lokalen.



*Torp vid Blåsut*

### *Blåsut*

Beläget i anslutning till torpet. Byggnad i trä uppförd på torpargrund med plåttak i tegelimitation innehållandes två lägenheter belägna på varsitt plan. Nyligen bytta hänggrännor och ny bergvärmeanläggning som är gemensam för hela huset.

Nedre plan. Lägenhet om ca 98 kvm. Kök med diskmaskin, ugn/spis, äldre vedspis och kylskåp. Ventilation genom självdrag. Diskmaskin och kyl tillhör hyresgästen. Matrum med fin ny ekparkett och fina tapeter. Allrum i anslutning med ekparkett. Ytterligare kök från gammal rumsindelning används i dagsläget som förråd. Äldre badrum med badkar, wc och handfat, våtrumsmatta och plastvägg. Sovrum med ytterligare badrum i anslutning. Nyligen renoverat helkaklat med klinkers, duschkabin, wc, handfat och golvvärme.

Lägenheten på ovanvåningen är ej invändigt besiktad men har enligt uppgift liknande standard som NB.

Tomten delas med torpet och här finns även uthus/förrådsbyggnad.

### *Hagstugan*

Torp beläget ca 150 meter öster om ovan nämnda byggnader, stående på torpargrund med liggande träpanel och tegeltak. Byggnaden omfattar ca 55 kvm. Ny skorstensplåt. Äldre byggnad som ej lämpar sig för åretruntboende. El finns, ej V/A.

Ej invändigt besiktad men enligt uppgift från hyresgäst enkel standard på inredning samt problem med läcka i taket.

Några mindre förrådshus finns på tomten som är relativt avskild även om den ligger intill genomfartsväg.

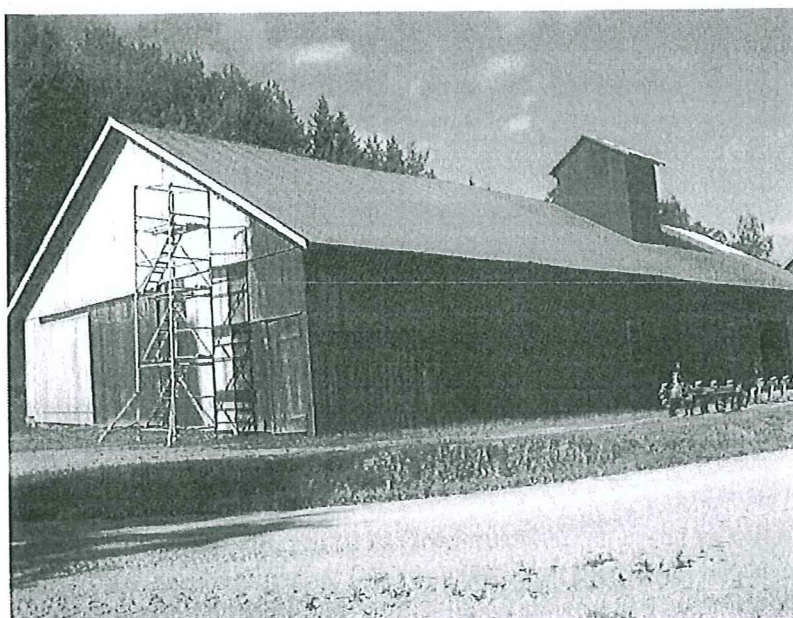


*Blåsut*

## **Ekonomibyggnader**

### *Ekonomibyggnad/vagnslider*

Byggnadsyta ca 50 x 20 meter med timmerstomme, stående träfasad och plåttak. Delvis stampat jordgolv och delvis betonggolv. Östra delen används som vagnslider och den västra delen inrymmer torkanläggning samt utlastnings- och lagringsfickor för spannmål. Fyra lagringsfickor och tre utlastningsfickor varav två tillhör arrendatorn. Satstork med skopelevator och gjuten tappficka. El finns indragen. Äldre byggnad i normalt skick. Fasaden nymålad.



*Ekonomibyggnad/Vagnslider*



## Avtal om jordbruksarrende (gårdsarrende)

Kontrakts nr 5002726  
IKB 48 000

Arrendeställe Malmköping

Jordägare Stockholms stad organisationsnummer 212000-0142  
Postadress Box 8312, 104 20 Stockholm

Arrendator Holger Brodin personnummer 260307-1016  
Arrendator Stig Brodin personnummer 311130-1010  
Postadress Malmköping Gård  
147 91 Grödinge

Tel 08-530 258 38

Fastigheter Malmköping 1:1 Vårsta 1:4  
Kommun Botkyrka

### 1) Arrendets omfattning

Upplåtelsen som avser jordbruk omfattar ca 106 ha åker och ca 0 ha betesmark. Se orange markerat område på karta, bilaga 1.

Arrendet omfattar bostad åt arrendatorn

I arrendet ingår följande byggnader:

Arrendatorbostad	? kvm	48 001
Flygel	? kvm	48 002
Höns- och svinhus	? kvm	48 003
Garage	? kvm	48 004
Verkstad	? kvm	48 005
Loge	? kvm	48 006

Varmluftstork, torkpanna, lagringsfickor, utlastningsfickor, elevator, aspirator, sug och tryckfläkt är arrendatorns egendom.

Arrendatorn har inte rätt till jakt och fiske på arrendestället.

Följande gäller om arrendatorn inte har jakträtten på arrendestället:

Arrendeavgiften är överenskommen med hänsyn till för orten och arrendestället normala viltskador. Anser arrendatorn att viltskadorna på arrendestället överstiger det som parterna var överens om vid arrendeavgiftens fastställande ska han meddela jordägaren. Jordägaren ska då visa att han gjort rimliga ansträngningar för att skadan borde ha förhindrats. Har jordägaren inte gjort dessa ansträngningar ska han ersätta arrendatorn för de uppkomna viltskadorna som överstiger vad parterna överenskommit då arrendeavgiften fastställdes. I det fall arrendatorn yrkar ersättning för uppkomna viltskador ska arrendatorn påkalla besiktning genom av parterna godkänd besiktningsman.

## 2) Arrendetid

Upplåtelsen gäller för en tid av 5 år, med tillträdesdag den 14 mars 2008.

Arrendatorerna har rätt att säga upp avtalet med ett års varsel.

## 3) Uppsägning och villkorsändring

Uppsägning eller begäran om villkorsändring ska ske skriftligt senast ett år före arrendetidens utgång. Arrendator har möjlighet att med ett års varsel säga upp avtalet före arrendetidens utgång. Uppsäges inte avtalet förlängs det med en tid motsvarande arrendeperioden, dock längst fem år.

## 4) Arrendeavgift

Arrendeavgiften är 140 000 kronor exklusive mervärdesskatt för varje arrendeår.

*Arrende är utgår arrende avgiften med 100.000kr exkl moms*

## 5) Betalning av arrendeavgift

Betalning av arrendeavgiften jämte lagstadgad mervärdesskatt ska ske i efterskott senast den 13 mars. Vid sen betalning av arrendeavgiften utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635).

## 6) Försäkringar

Jordägaren svarar för försäkringar av honom tillhöriga byggnader och anläggningar (som regel har Fastighetskontoret inga byggnader försäkrade). Arrendatorn svarar för försäkringar på sina inventarier, byggnadsinventarier, anläggningar och driftstillhörigheter på arrendestället. I det fall det krävs extra försäkring på grund av arrendatorns driftsinriktning ska arrendatorn även svara för den.

## 7) Säkerhet

För arrenden som betalas i efterskott ska arrendatorn vid avtalets undertecknande ställa av jordägaren godkänd säkerhet motsvarande ett års arrendeavgift för avtalets fullgörande.

## 8) Vägar, diken, el, vatten m.m.

Arrendatorn svarar för de enskilda icke samfälliga vägar som erfordras för jordbruksdriften. För kostnader eller förpliktelser avseende vägsamfälligheter, samfälliga dikningsföretag och andra samfälligheter svarar jordägaren. Arrendatorn svarar för jordmassor upplagda på jordbruksmark till följd av dikesrensning. Arrendatorn svarar för alla kostnader för förbrukning av ström, vatten, avlopp och dylikt samt fasta avgifter härför men ej anslutningsavgift. Arrendatorn svarar för avgifter och kostnader avseende renhållning, soptömning, sotning och annat dylikt.



### 9) Arrendeställets hävd

Arrendatorn har fri brukningsrätt med undantag av:

Arrendatorn äger ej rätt att utan jordägarens skriftliga tillstånd bedriva djurhållning på arrendestället.

För plantering av fleråriga energiväxter, exempelvis salix, krävs jordägarens skriftliga medgivande.

Hälften av den sammanlagda jordbruksmarken ska brukas varje år.

Jordbruksmark i träda får inte lämnas obrukad mer än två år följd.

Arrendatorn får ej utan jordägarens skriftliga tillstånd sprida eller upplägga rötslam inom arrendestället.

Arrendatorn ska vårda och underhålla arrendestället.

Arrendatorn ska bruka arrendestället med sådan växtföljd att god hävd upprätthålls.

Arrendatorn ska underhålla täckta ledningar med tillhörande brunnar samt regelbundet rensa dessa.

Arrendatorn ska bekämpa flyghavre.

Arrendatorn har ej rätt att bortföra jord, sten eller grus från arrendestället.

Arrendatorn ska vid frånträddandet utan rätt till ersättning lämna dels en sjätte del av åkermarken bevuxen med höstsådda grödor, en sjätte del av åkermarken insådd med gräsfrö samt övrig mark väl höstbrukad enligt ortens sed.

### 10) Stängsel

I fråga om stängselhållning gäller följande: Befintliga stängsel på arrendestället är jordägarens egendom. Stängselskyldigheten åvilar dock arrendatorn som svarar för löpande underhåll och ska hålla stängslet i god kondition. Stängsel uppförda av arrendatorn är dennes egendom och ska vid avträdet avlägsnas från arrendestället om ingen separat överenskommelse träffats med jordägaren.

Om stängsel inte längre används i arrendatorns verksamhet ska de borttagas på jordägarens anmaning oavsett om det tillhör jordägaren eller arrendatorn.

### 11) Röjning

Den del av jordägarens tillhörig skogsmark som gränsar till arrendeställets åker, får av arrendatorn hållas fri från träd och buskar enligt följande: Från åkerkant får en zon om 5 meter hållas fri från träd och buskar dock gäller för träd med större dimension än 10 cm i brösthöjd ej får borttagas av arrendatorn utan överenskommelse med jordägaren.

### 12) Utforsling av skogsprodukter

Jordägaren förbehåller sig rätt att för utforsling av skogsprodukter mm nyttja arrendeställets vägar samt efter samråd med arrendatorn taga tillfällig väg över arrendestället och göra tillfälliga upplag, allt mot ersättning till arrendatorn för härigenom uppkomna skador.

### 13) Stödrätter

Samtliga stödrätter avseende arrendestället är arrendatorns egendom.



#### **14) Investeringar**

För ny täckdikning, nybyggnation samt investeringar påfordrade av myndighet finns särskilda regler i Jordabalken. Före investeringen ska parterna träffa frivillig överenskommelse, alternativt ska arrendatorn ha erhållit arrendenämndens godkännande.

Beträffande övriga investeringar samt investeringar som inrymmer inom JB 9:21 andra stycket ska följande gälla:

Skriftligt godkännande från jordägaren ska erhållas i förväg.

#### **15) Övriga villkor**

För arrendet gäller härutöver följande villkor:

På grund av arrendeställets geografiska läge och allmänhetens friluftsliv är det av synnerlig vikt för jordägaren att arrendestället sköts på ett ansvarsfullt sätt genom att:

Om jordägaren lämnat tillstånd för djurhållning ska arrendatorn anpassa antalet betande djur i inhägnader så att marken är gräsbevuxen.

I den mån maskiner, redskap och vagnar uppställs utomhus, ska detta ske på avsedda platser och med iakttagande av god ordning.

Kasserade maskiner och redskap samt skräp får ej förvaras utomhus.

Arrendatorn ansvarar för att hans verksamhet icke strider mot lag och förordning samt svarar för kostnader som kan föranledas av åtgärder som påfordras av myndighet.

Arrendatorn får ej väsentligen ändra byggnader utan jordägarens medgivande.

Arrendatorn har rätt att från arrendestället bortföra hö och halm.

Om arrendatorn tar ensilage på arrendestället ska upplaget med ensilagebalarna ske på anvisad plats. För ensilagebalar som är kasserade eller äldre än 2 år ska plast och snören tas bort och lämnas till återvinning. Ensilagebalar komposteras på anvisad plats.

Om arrendatorn ej iakttar dessa föreskrifter kan jordägaren säga upp avtalet för förverkande i enlighet med JB 8:23.

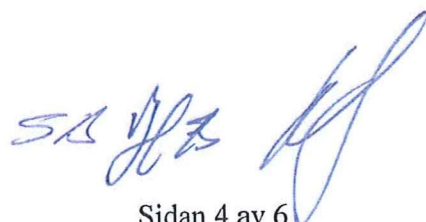
#### **16) Underhåll och syn**

Arrendatorn ska vårda och underhålla arrendestället. Försämras det genom att arrendatorn eftersätter vad som sålunda åligger honom har jordägaren rätt till ersättning. Avhjälper arrendatorn brist som fanns vid tillträdet har arrendatorn rätt till ersättning. Syn ska hållas för bestämmande av arrendeställets skick vid till- och avträdet och ska utgöra grund för avräkning. Syn ska även hållas vid avräkningsperiodens början och slut.

Jordägaren har rätt till att påkalla avräkning under löpande arrendeperiod om väsentliga brister uppkommit sedan föregående avräkning.

Följande byggnader är undantagna från arrendatorns underhållsskyldighet och omfattas därmed inte heller av jordägarens nybyggnadsskyldighet:

För dessa byggnader kvarstår arrendatorns vårdnadsskyldighet.



### **17) Avräkning**

De vid tillträdet fastställda bristbeloppen ska vid avräkning omräknas med hänsyn till kostnadsförändringar under avräkningsperioden. Omräkning ska ske med förändringen av konsumentprisindex (KPI) genom jämförelse av kalenderårsmedeltal för året före tillträdet och året före avträdet.

Följande särskilda villkor gäller för botande av tillträdesbrister och utbetalning av bristbelopp: Om arrendatorn inom 2 år efter tillträdesdagen eller senaste avräkning avhjälpes antecknade brister på arrendeobjekten, är han berättigad att efter besiktning direkt utfå ersättning motsvarande antecknade bristbelopp, varefter dessa ska avföras. Med arrendeobjekt avses i syneprotokollet förtecknad hel byggnad eller åkerskifte.

### **18) Tvister**

Tvister med anledning av det genom detta kontrakt uppkomna arrendeförhållandet ska i den utsträckning som 8:28 JB medger avgöras enligt lag om skiljemän. Länets arrendenämnd ska vara skiljenämnd.

### **19) Inskrivning**

Detta avtal får ej inskrivas, dock har gårdsarrendatorer rätt att utöva sin förköpsrätt.

### **20) Upplåtelse i andra hand**

Arrendatorn, hans dödsbo eller konkursbo, får ej helt eller delvis överlåta arrendet eller eljest sätta annan i sitt ställe utan jordägarens skriftliga medgivande.

### **21) Dispens**

Vardera parten äger rätt att hos arrendenämnden ansöka om dispens för:

Återtagande av arrendestället, eller del därav, under arrendetiden om del ifråga ska användas för annat ändamål, exempelvis för byggnation, väg- eller ledningsanläggning. Jordägaren ska underrätta arrendatorn senast tre månader före återtagandet. Arrendatorn äger rätt till skäligen nedsättning av arrendeavgiften samt ersättning för nedlagda kostnader och arbete som blir onyttiga på grund av återtagandet. För denna paragrafs giltighet fordras arrendenämndens godkännande.

### **22) Intrång**

Jordägaren äger rätt till arrendestället för utförande av arbete, anordnade av upplag, besiktning mm utan annan ersättning till arrendatorn än för skada på gröda, mark, diken och vägar.

Jordägaren och den som härleder rätt från denne har rätt att fritt ta väg som ingår i arrendet.

Jakträttsinnehavaren förbehålles rätt att beträda arrendestället, men äger ersättningsskyldighet för därvid uppkommen skada.

### **23) Brand**

Jordägaren ska vid tillträdet tillhandahålla de brandredskap som erfordras för arrendet ingående byggnader och för jordbruksdriften, dock att arrendatorn ska anskaffa sådan

brandutrustning som föranleds av hantering av oljor, drivmedel och dylikt. Arrendatorn ska även anskaffa sådan brandutrustning som föranleds av verksamhet utöver jordbruksdriften. Arrendatorn svarar för att samtliga brandredskap under arrendetiden alltid är i användbart skick. Arrendatorn är ansvarig för skada som uppkommer till följd av att han underlåter vad sålunda åligger honom.

#### 24) Ändring eller tillägg

Ändringar eller tillägg i detta kontrakt ska ske skriftligen samt dateras och undertecknas av parterna för att gälla.

Detta kontrakt är upprättat i två exemplar varav parterna tagit var sitt.

*Stockholm 2008-10-06*

Ort och datum

*[Signature]*

Jordägare  
Henrik Schmitterlöw  
Jordbruksförvaltare

*Stockholm 6/10-08*

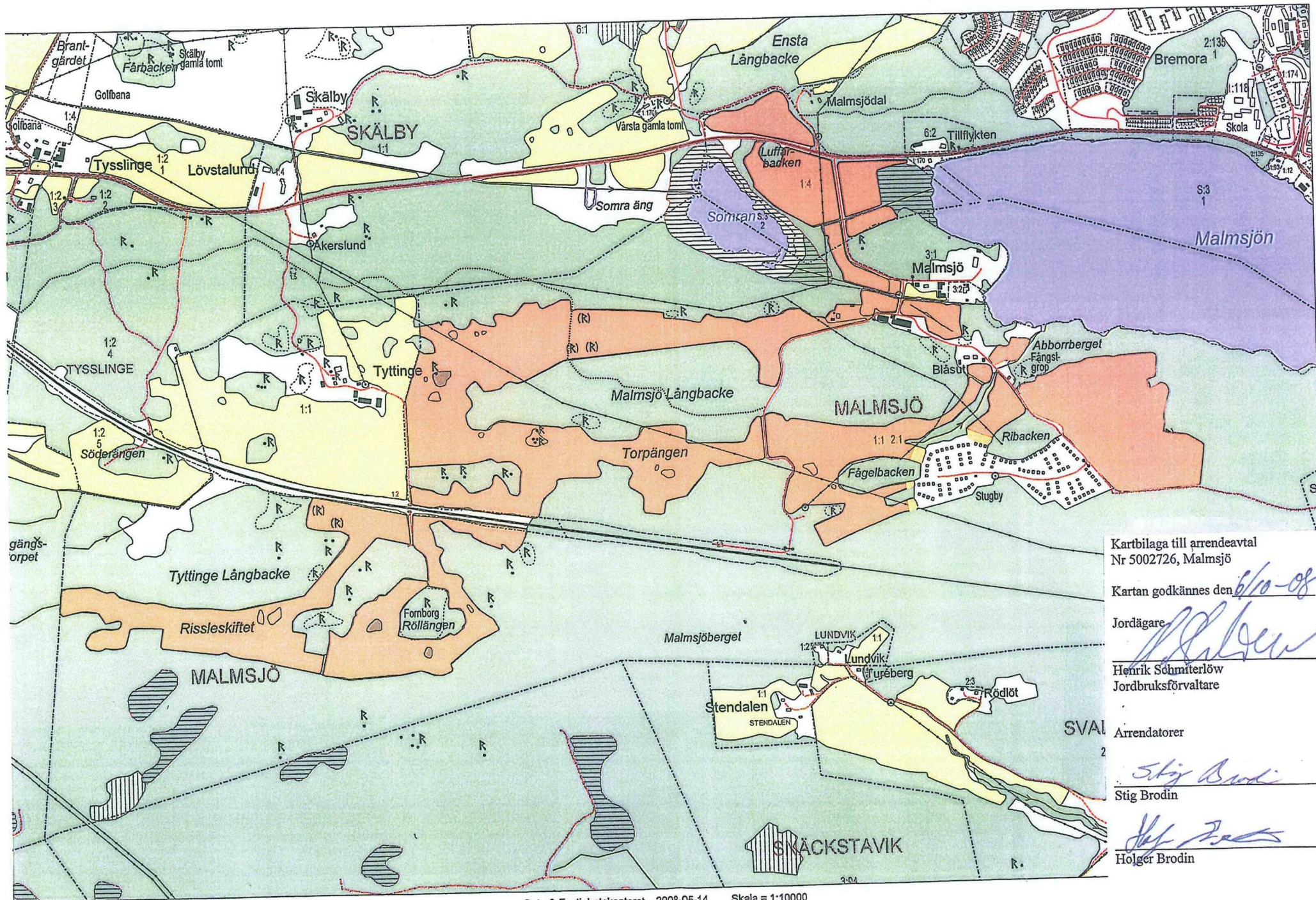
Ort och datum

*[Signature]*

Arrendator  
Holger Brodin

*[Signature]*

Arrendator  
Stig Brodin



Kartbilaga till arrendeavtal  
Nr 5002726, Malmösjö

Kartan godkännes den *6/10-08*

Jordägare *[Signature]*

Henrik Schmitterlöw  
Jordbruksförvaltare

Arrendatorer  
*[Signature]*  
Stig Brodin

*[Signature]*  
Holger Brodin