

(1) STOCKHOLMS KOMMUN

och

(2) NÄSLANDETS SKOGSFÖRVALTNING AB

KÖPEKONTRAKT – ”Näslandet – Skogsskiften”

Avser del av fastigheterna:

- Botkyrka Hörningsholm 2:44
 - Botkyrka Näs 1:5
 - Botkyrka Näs 1:65
 - Botkyrka Näs 2:1
-

SK UH

SÄLJARE: Stockholms kommun, genom dess fastighetsnämnd,
Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 STOCKHOLM

Nedan kallad "Säljaren"

KÖPARE Näslandets Skogsförvaltning AB,
org. nr. 556345-9840
ett helägt dotterbolag till Sabis Aktiebolag
c/o Sabis Aktiebolag
Box 7039
121 07 STOCKHOLM GLOBEN

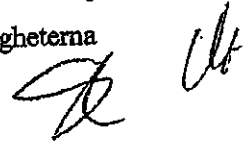
Nedan kallad "Köparen"

KÖPEOBJEKT Del av fastigheterna:
Botkyrka Hömingsholm 2:44
Botkyrka Näs 1:5
Botkyrka Näs 1:65
Botkyrka Näs 2:1
Nedan kallade "Fastigheten"

§ 1 Bakgrund

Säljaren är lagfaren ägare till merparten av marken på Näslandet i Botkyrka kommun. Fastighetsnämnden i Stockholms kommun har vid olika tillfällen fattat inriktningsbeslut om försäljning av det befintliga markinnehavet. På Näslandet i Botkyrka kommun pågår därför för närvarande ett stort antal lantmäteriförrättningar, som avser pågående, beslutade eller planerade försäljningar avseende delar av fastigheter som är upplåtna till gårdsarrenden, bostadsarrenden, mm.

Sedan dessa försäljningar genomförts och därtill hörande lantmäteriförrättningar registrerats återstår ett ca 500 ha stort område, omfattande del av fastigheterna



Botkyrka Hörningsholm 2:44, Botkyrka Näs 1:5, Botkyrka Näs 1:65 samt Botkyrka Näs 2:1 med vissa vattenområden.

Säljaren och Sabis Aktiebolag har kommit överens om ett avtalspaket innehållande ett flertal avtal genom vilka Säljaren och ett av Säljaren ägt bolag å ena sidan, och Sabis Aktiebolag och Köparen å andra sidan, ömsom säljer, ömsom köper fastigheter och bolag. Detta köpekontrakt är en del av detta avtalspaket.

§ 2 Överlåtelseförklaring

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 avtal.

I överlåtelsen ingår befintliga byggnader och anläggningar och i förekommande fall, vissa tillhörande vattenområden. Fastigheten redovisas på bifogad karta, Bilaga 2.

Fastighetens närmare avgränsning skall avgöras vid de pågående lantmäteriförrättningarna, varvid parterna är skyldiga att tåla smärre justeringar av areal, gränser eller dylikt i förhållande till detta köpekontrakt. Säljaren ska hålla Köparen kontinuerligt informerad om vad Säljaren får kännedom om avseende lantmäteriförrättningarna.

Köparen äger ej rätt att överlåta Fastigheten vidare innan hela Köpeskillingen har erlagts.

§ 3 Köpeskillning och betalning

Köpeskillingen utgör trettioåttamiljoner (38.000.000) kronor, och skall erläggas kontant på Tillträdesdagen, mot att Säljaren till Köparen överlämnar kvitterat köpebrev ("Köpeskillingen").

Köpeskillingen skall inbetalas på fastighetskontorets konto hos Nordea nr 62003-9. På avin skall anges att beloppet avser FSK 180004 (Näslandet - skogsskiften).

§ 4 Tillträdesdag

Köparen skall tillträda Fastigheten senast fem bankdagar efter det att samtliga villkor i §19 är uppfyllda och kommunfullmäktiges beslut vunnit laga kraft ("Tillträdesdagen"). Äganderätten till Fastigheten övergår till Köparen på Tillträdesdagen.

§ 5 Säljarens garantier

Garantierna avser omständigheter och förhållanden per Tillträdesdagen, om inget annat anges.

Säljaren lämnar inga garantier utöver vad som uttryckligen framgår av följande utt-
sats. Säljaren påtar sig inte heller i övrigt något ansvar än vad som uttryckligen anges
i detta avtal.

Säljaren garanterar

1. att Säljaren är civilrättslig och lagfaren ägare till Fastigheten;
2. att Fastigheten inte besväras av in-teckningar, vilket även framgår av bifogade utdrag ur fastighetsregistret Bilaga 5 (2);
3. att de i Bilaga 5 (3) bilagda hyresavtalen och arrendeavtalen är samtliga per denna dag gällande hyres- och arrendeavtal för Fastigheten och att dessa avtal per denna dag är gällande gentemot respektive hyresgäst/arrendator enligt de villkor som anges i respektive bilagda avtal;
4. att gällande hyra och arrendeavgift enligt respektive avtal framgår av bilagda sammanställning för andra kvartalet 2008, Bilaga 5 (4), och att Säljaren enligt respektive avtal, har rätt att ta ut de hyror, arrendeavgifter och tillägg som framgår av bilagda aviseringslista;
5. att samtliga per denna dag förfallna hyror och avgifter är betalda;

SK OK

6. att det på Fastigheten inte finns några upplåtna avverkningsrätter och att upplåten jakträtt är uppsagd, Bilaga 5 (6);
7. att Köparen inte genom ifrågavarande förvärv ådrager sig någon anställningskyldighet eller andra skyldigheter, enligt lag eller annorledes, gentemot personal som är anställd (eller som tidigare varit anställd) av Säljaren eller av annan juridisk person;
8. att det inte finns och att det inte heller kan förväntas förlägganden eller motsvarande från domstol eller myndighet beträffande Fastigheten och
9. att Säljaren per denna dag inte är part i någon domstolstvist, skiljetvist, administrativt eller annat förfarande rörande Fastigheten och att det inte finns skäl att anta att sådant förfarande skall uppkomma.

§ 6 Fastighetens skick – friskrivning m.m.

- Köparen är medveten om sin plikt att undersöka Fastigheten.
- Köparen är medveten om samtliga de försäljningar, som Säljaren avser att genomföra på Näslandet och att lantmäteri-förrättningar härför pågår (Näs by, Getryggen, Grönslätt, Radön, Björndammen, Hörningsnäs gård, marken runt reningsverket, samtliga bostadsarrenden mm).
- Köparen är införstådd med att det inom Fastighetens gränser finns mark upplåten till gårdsarrenden, bostadsarrenden, mm, som inte ingår i försäljningen. Om fastighetsbildning i något fall inte kan genomföras skall befintliga arrendeobjekt mm vederlagsfritt införlivas i Fastigheten. Köparen skall därefter träda i Säljarens ställe som arrendeupplåtare.
- Köparen är medveten om att Sörmlandsleden går genom Fastigheten.
- Köparen är medveten om den befintliga vatten- och avloppstunneln, som korsar Fastigheten till och från fastigheterna Botkyrka Hömingsholm 2:45 m.fl.

 Ut

- Köparen har haft möjlighet att skaffa sig kännedom om planbestämmelser, myndighetsbeslut (bygglov mm) och övriga förhållanden som rör Fastigheten.
- Såväl Säljaren som Köparen förbinder sig att efter detta avtals undertecknande och intill Tillträdesdagen inte avverka eller upplåta avverkningsrätter på Fastigheten eller vidta annan åtgärd som påverkar Fastighetens värde.
- Köparen, som har beretts möjlighet att på egen hand eller genom konsult före köpet undersöka Fastigheten med dess byggnader och befintliga anläggningar, förklarar sig härmed godta Fastighetens skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Säljaren på grund av fel eller brister i Fastigheten. Med fel eller brister avses såväl sådana som parterna känt till eller bort uppmärksamma vid besiktning som sådana eventuella fel eller brister som ingendera parten känt till eller bort känna till vid besiktning (s k dolda fel). Köparen avstår vidare med bindande verkan från alla anspråk på Säljaren p.g.a så kallade rättsliga fel eller rådighetsfel. Denna friskrivning innebär inte någon inskränkning av Säljarens garantier enligt § 5.

§ 7 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 10 000 kronor och om den sammanlagda skadan överstiger 500 000 kronor. I sådant fall skall skadan ersättas från första kronan. De nu nämnda beloppsgränserna tillämpas dock inte beträffande Säljarens garantier rörande äganderätt till Fastigheten, in-teckningsbelastning och utgående hyra och arrendeavgifter (garantisatserna 5.1., 5.2., 5.3. och 5.4.). Krav som grundas på detta avtal skall framställas skriftligen för att gälla som reklamation.

§ 8 Inskrivnings- och inteckningskostnader / lagfart

Köparen skall inom tre månader från Tillträdesdagen ansöka om lagfart. Stämpelskatt och övriga kostnader för inskrivning av detta fäng samt kostnader för uttag av pantbrev skall betalas av Köparen ensam. Köparen skall ensam stå kostnaderna för lagfart.

§ 9 Förköpsprövning

Köparen är medveten om att köpet kan komma att prövas enligt förköpslagen. Det åligger Säljaren att utan dröjsmål anmäla detta köpekontrakt för förköpsprövning till Botkyrka kommun.

§ 10 Skatter, avgifter och intäkter

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 § 11).

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 erlagga enligt upprättad likvidavräkning skall erläggas kontant på Tillträdesdagen.

§ 11 Farans övergång och försäkring

Köparen står faran för Fastigheten från dagen för detta köpekontrakts undertecknande.

Köparen skall från dagen för detta köpekontrakts undertecknande hålla Fastigheten fullvärdesförsäkrad inklusive skogsförsäkring (brand, vattenskada, skadegörelse, inbrott, storm mm) fram till Tillträdesdagen. Säljaren skall i efterhand, mot av Köparen utfärdad faktura, ersätta Köparen för försäkringspremien fram till Tillträdesdagen. Skulle Fastigheten före Tillträdesdagen drabbas av skada skall Köparen som full och slutlig ersättning uppbära utfallande försäkringsersättning och ej äga rätt att ställa



ytterligare krav på Säljaren med anledning av skadan. Köparen äger således inte rätt till nedsättning av Köpeskillingen, skadestånd eller hävning av avtalet vid skada.

Säljaren svarar för självrisken vid eventuell skada före Tillträdesdagen.

För det fall detta avtal av någon anledning inte blir bestående, skall oaktat § 19 Säljaren ersätta Köparen för samtliga försäkringspremier enligt ovan.

§ 12 Lantmäteriförättningar, gemensamhetsanläggningar, servitut mm

Erforderliga lantmäteriförättningar, som Säljaren har ansökt om, pågår men är ännu inte avslutade. Kostnaderna härför skall betalas av Säljaren. Köparen skall på Säljarens bekostnad erhålla ett exemplar av karta och handlingar för Fastigheten.

Köparen förbinder sig att tåla bildandet av erforderliga servitut (för vägar, vattentäcker, befintliga anläggningar mm), ändringar av andelstal i samfälligheter och gemensamhetsanläggningar mm, som kommer att bestämmas vid lantmäteriförättningen.

Med Fastigheten följer således skyldighet att till förmån för blivande angränsande fastigheter upplåta servitutsrätt att nyttja, bibehålla och underhålla befintliga vattentäcker, vattenledningar, vägar för utfart mm. Köparen är medveten om och godtar att gemensamhetsanläggningar härför kan komma att bildas.

Med Fastigheten följer vidare skyldighet att, medge eventuella ledningsägare servitutsrätt att för all framtid dels framdraga, bibehålla, underhålla och förnya befintliga luftledningar med för ledningen nödiga stolpar och stag, dels borttaga för ledningen och dess säkerhet farliga träd och buskar. Köparen är medveten om de rättigheter och skyldigheter som gäller för såväl ledningshavare som för ägare av belastade fastigheter.

§ 13 Förvaltning

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 godkännande. Säljaren får ej ingå nya avtal eller förändra villkoren

för avtalen utan Köparens medgivande. Säljaren förbinder sig att omgående informera Köparen i det fall något inträffar, som kan ha en negativ inverkan på Fastighetens värde.

§ 14 Överlämnande av köpebrev m.m.

Sedan Köparen på Tillträdesdagen erlagt Köpeskillingen på sätt som anges i § 3 ovan, skall Säljaren kvittera Köpeskillingen genom att till Köparen överlämna undertecknat köpebrev. Säljaren skall vidare på Tillträdesdagen till Köparen överlämna hyresavtal och arrendeavtal i original och övriga handlingar som är av betydelse för Köparen i egenskap av ägare till Fastigheten och som Säljaren har i sin besittning. Säljaren skall vid behov biträda Köparen med uttagande och pantförskrivning av pantbrev.

§ 15 Köparens åtagande avseende "bryggarrandatorer"

Köparen åtar sig oåterkalleligt att behandla de 12 arrendatorer som har arrendekontrakt avseende mark för bryggor enligt Bilaga 5 (3) på ett allmänt godtagbart sätt.

§ 16 Offentliggörande

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

§ 17 Meddelanden

Alla meddelanden och annan kommunikation enligt detta avtal skall anses ha blivit vederbörligen lämnad eller utförd:

- vid avlämnande för hand, vid tidpunkt för avlämnandet;
- vid skickande via telefax under normal kontorstid, då det skickats och vederbörlig sändningskvittens mottagits
- vid skickande av rekommenderat brev före kl 10.00, fem bankdagar efter postandet;

tandet;

och i varje fall adresserat som följer:

Till Köparen:

Enligt i ingress angiven adress.

Attn: Verkställande direktören

Telefax nr: 08-587 05 070

Till Säljaren:

Enligt i ingress angiven adress.

Attn: Förvaltningschefen

Telefax nr: 08-508 27 070

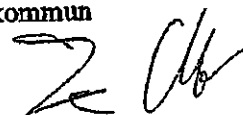
§ 18 Tvist

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

§ 19 Villkor

Detta avtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera part om inte samtliga nedanstående villkor uppfylls:

1. Fastighetsnämnden i Stockholms kommun och Kommunfullmäktige i Stockholms kommun senast den 30 september 2008 genom beslut som senare vinner laga kraft godkänner detta köpekontrakt.
2. Kommunfullmäktige i Stockholms kommun senast den 30 september 2008 genom beslut som senare vinner laga kraft godkänner överlåtelseavtal avseende aktierna i bolaget Fastighets AB Styckmästaren till Stockholm 2004 Aktiebolag.
3. Samtliga erforderliga lantmäteriförrättningar avseende del av fastigheterna Hörningsholm 2:44, Näs 1:5, Näs 1:65 och Näs 2:1 i Botkyrka kommun



registreras i huvudsaklig överensstämmelse med detta avtal.

----- 000 -----

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna erhållit var sitt.

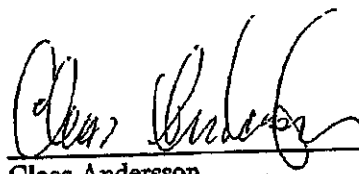
Stockholm den 7/5-2008

Stockholm den 7/5 2008

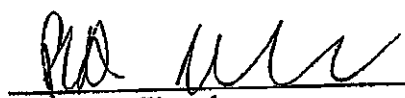
För Stockholms kommun genom dess
fastighetsnämnd


För Näslandets Skogsförvaltning AB


Sten Wetterblad


Claes Andersson

Ovanstående säljares egenhändiga namnteckning bevittnas


Namnförtydligande:
PETER INGEMARSSON


Namnförtydligande:
Lars Mattsson

(1) STOCKHOLM 2004 AKTIEBOLAG

och

(2) SABIS AKTIEBOLAG

**Avtal om överlåtelse av aktiebolag
– ”Fastighets Aktiebolag Styckmästaren”**

UH
EG

Detta aktieöverlåtelseavtal ("Avtalet") har ingåtts denna dag ("Avtalsdagen") mellan

Sabis Aktiebolag, org nr. 556165-9888
Slakthusgatan 15
121 62 JOHANNESHOV ("Säljaren"), och

Stockholm 2004 Aktiebolag, org nr. 556529-4625
co/ Stockholms stad
Stadsledningskontoret
105 35 STOCKHOLM ("Köparen").

1. BAKGRUND

- 1.1 Säljaren äger samtliga aktier i Fastighets Aktiebolag Styckmästaren org. nr. 556026-2049 ("Bolaget"). Bolaget har ett registrerat aktiekapital om 100 000 kronor fördelat på 1 000 aktier ("Aktierna"). Bolagets verksamhet består i att äga och förvalta fast egendom, aktier och andra värdepapper. Bolaget är inskriven tomträttsinnehavare till fastigheten Stockholm Styckmästaren 1, ("Tomträffen").
- 1.2 Säljaren önskar till Köparen överlåta Aktierna i Bolaget och Köparen önskar från Säljaren förvärva Aktierna i Bolaget. Mot denna bakgrund avtalar Säljaren och Köparen följande.

2. ÖVERLÅTELSE

Säljaren överlåter härmed Aktierna till Köparen på de villkor och förutsättningar som anges i detta avtal.

3. TILLTRÄDESDAG

Säljaren skall avlämna och Köparen skall tillträda Aktierna den dag som infaller fem bankdagar efter det att samtliga villkoren i p 13 har uppfyllts ("Tillträdesdagen"), om ej annat skriftligen överenskommes.

4. FASTSTÄLLANDE AV KÖPESKILLING OCH BETALNING

- 4.1 På Tillträdesdagen skall Köparen till Säljaren betala en preliminär köpeskillning för Aktierna om 26 960 000 (tjugosexmiljonerniohundrasextiotusen) kronor ("Preliminär Köpeskillning"), beräknad enligt Bilaga 4.1 (i). Den Preliminära Köpeskillningen utgör summan av det egna kapitalet per den 31 augusti 2008 ("Balansdagen") enligt bifogade proformabalansräkning, Bilaga 4.1 (ii) ("Proformabalansräkningen"), plus skillnaden mellan det överenskomna värdet på Tomträtten, d.v.s. 25 800 000 (tjugofemmiljoneråttahundratusen) kronor, och det bokförda värdet på Tomträtten d.v.s., 0 (noll) kronor. I det egna kapitalet ingår Bolagets preliminära löpande resultat fram till Balansdagen med avdrag för beräknad skatt.
- 4.2 Den slutliga köpeskillningen ("Slutlig Köpeskillning") för Aktierna skall motsvara den Preliminära Köpeskillningen plus/minus skillnaden mellan det angivna preliminära egna kapitalet i Proformabalansräkningen vilket är 1 160 000 (enmiljonetthundrasextiotusen) kronor, och det justerade egna kapitalet enligt en resultat- och balansräkning upprättad per Tillträdesdagen ("Tillträdesbalansräkningen"). Tillträdesbalansräkningen, som enligt p 4.3 skall upprättas av Säljaren, skall revideras av Bolagets revisor. Tillträdesbalansräkningen skall upprättas enligt samma principer som använts vid årsredovisningen för år 2006 och Proformabalansräkningen. Tomträtten skall upptas till 0 (noll) kronor. I det egna kapitalet skall ingå Bolagets löpande resultat fram till Tillträdesdagen med avdrag för beräknad bolagsskatt.
- 4.3 Tillträdesbalansräkningen skall upprättas av Säljaren och skall lämnas av Säljaren till Köparen inom sextio (60) kalenderdagar från Tillträdesdagen. För att möjliggöra för Säljaren att upprätta Tillträdesbalansräkningen skall Köparen för Säljaren hålla tillgängligt samtliga räkenskaper, bokföringsmaterial och övrig information avseende Bolaget som Säljaren begär.
- 4.4 Om Köparen har några anmärkningar mot Tillträdesbalansräkningen skall Köparen skriftligen meddela Säljaren om dessa anmärkningar senast trettio (30) kalenderdagar efter det att Tillträdesbalansräkningen överlämnades till Köparen. Lämnas inget sådant meddelande inom nämnda tid, skall Tillträdesbalans-

OK
ES GS

räkningen anses ha godkänts av Köparen. Skulle Köparen i rätt tid meddela Säljaren om att Köparen inte godkänner Tillträdesbalansräkningen, skall parterna anstränga sig för att försöka komma överens om innehållet i Tillträdesbalansräkningen. Har parterna inte kunnat komma till en överenskommelse avseende Tillträdesbalansräkningen inom sextio (60) kalenderdagar efter det att Köparen framställde invändningen, skall Tillträdesbalansräkningen slutligen och med undantag av vad som anges i punkten 12 nedan avseende tvister, avgöras genom skiljedom av en av parterna gemensamt utsedd opartisk revisor. Kan parterna inte enas i valet av revisor skall denne utses av Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut på begäran av någon av parterna. Kostnaderna för sådan opartisk revisor skall bäras lika av parterna.

- 4.5 Tillträdesbalansräkningen, fastställd enligt ovan, skall vara bindande och slutligt avgörande för fastställande av den Slutliga Köpeskillingen för Aktierna. Eventuella skillnader mellan den Preliminära Köpeskillingen och den Slutliga Köpeskillingen skall regleras inom tio (10) bankdagar efter det att parterna har överenskommit om Tillträdesbalansräkningen eller, i förekommande fall, denna har fastställts genom skiljedom. Betalning enligt denna punkt skall erläggas tillsammans med ränta om fem (5) procent per år från Tillträdesdagen till dess att betalning sker.
- 4.6 Samtliga betalningar enligt denna punkt 4 skall erläggas till av respektive part angivet konto.

Säljaren anger följande konto i Nordea:

Kontonummer: 3214-17-07765

Köparen anger följande Plusgirokonto i Nordea:

Kontonummer: 310243-1

5. TILLTRÄDE TILL AKTIERNA OCH ÖVRIGA ÅTGÄRDER PÅ TILLTRÄDESDAGEN

- 5.1 Köparen skall tillträda aktierna på Tillträdesdagen sedan den Preliminära Köpeskillingen erlagts till Säljaren.

5.2 Köparen skall på Tillträdesdagen;

- (a) erlägga den kontanta betalning som följer av punkten 4.1 ovan,
- (b) hålla extra bolagsstämma i Bolaget vid vilken ny styrelse utses,
- (c) faxa in anmälan med ändringarna till Bolagsverket och till Säljaren överlämna kopia av mottagningskvitto,
- (d) till Säljaren överlämna kopior på de protokoll och ändringsanmälningar som skall tas fram enligt denna punkt.

5.3 Säljaren skall på Tillträdesdagen, mot Köparens fullgörande av sina skyldigheter enligt punkt 5.2, ovan;

- (a) tillse att Aktierna vederbörligen transporteras till Köparen,
- (b) överlämna samtliga pantbrev i Tomträtten eller motsvarande leveransförbindelse utställd av bank,
- (c) tillse att alla utfärdade fullmakter i Bolaget återkallas,
- (d) tillse att generalfullmakter utfärdas för Bolaget i enlighet med Köparens anvisningar, vilka skall kunna användas till dess att Bolagets nya styrelse har registrerats,
- (e) tillse att Köparen förs in i aktieboken för Bolaget, och
- (f) överlämna samtliga övriga handlingar och material som kan vara av betydelse för Köparen och som Säljaren innehar, såsom redovisningshandlingar och bolagshandlingar dock att verifikationshandlingar avseende innevarande räkenskapsår överlämnas tillsammans med Tillträdesbalansräkningen.

6. ATGÄRDER EFTER TILLTRÄDESDAGEN

- 6.1 Köparen skall, på första årsstämman i Bolaget efter Tillträdesdagen, se till att tidigare valda och därvid avträdde styrelseledamöter och suppleanter beviljas ansvarsfrihet för sin förvaltning av Bolaget under förutsättning att Bolagets revisorer tillstyrker detta. Köparen skall inte vidta några rättsliga åtgärder gentemot någon av de avträdande styrelseledamöterna, oavsett om dessa avgått i

anslutning till denna transaktion eller inte, på grund av någon handling eller underlåtenhet att vidta någon handling under deras ämbets tid fram till Tillträdesdagen. Detta gäller dock inte krav som baseras på att någon av dem med uppsåt eller grov oaktsamhet begått en handling eller underlåtit att vidta en handling för vilken Bolagets revisor förklarat sig ej vara beredd att föreslå ansvarsfrihet.

- 6.2 Varje avgående styrelseledamot skall på Tillträdesdagen skriftligen bekräfta att han eller hon inte har några krav mot Bolaget.
- 6.3 Parterna skall vidta de åtgärder som krävs enligt punkt 4 ovan för att fastställa och reglera den Slutliga Köpeskillingen.

7. SÄLJARENS GARANTIER

7.1 Aktierna

Säljaren garanterar:

7.1.1 att Säljaren är ägare till Aktierna, vilka har giltigt utfärdats och betalats till fullo och är fria från alla belastningar, samt att äganderätten till Aktierna är antecknad i Bolagets aktiebok, och

7.1.2 att Aktierna fritt kan överlåtas.

7.2 Bolaget

Säljaren garanterar:

7.2.1 att Bolaget har ett aktiekapital om 100 000 (etthundratusen) kronor;

7.2.2 att Bolaget har utfärdat aktiebrev för Aktierna;

7.2.3 att Bolaget inte har emitterat konvertibler, teckningsoptioner, kapitalandelsbevis eller vinstandelsbevis;

7.2.4 att Bolagets gällande bolagsordning är den som framgår av Bilaga 7.2.4.

9
CF
J

- 7.2.5 att Bolagets aktuella uppgifter är de som framgår av registreringsbevis, Bilaga 7.2.5.;
- 7.2.6 att Bolaget inte har någon personal anställd;
- 7.2.7 att det inte finns några utestående krav på ersättning mot Bolaget från tidigare anställda, styrelseledamöter, konsulter eller andra uppdragstagare;
- 7.2.8 att Bolaget per denna dag inte är föremål för skatterevision;
- 7.2.9 att Bolaget i den mån detta aktualiserats (i) ingivit deklARATIONER till berörda skattemyndigheter, jämte sådana rapporter och härmed jämförligt material såvitt avser samtliga skatter för vilka ingivande av handlingar till sådana myndigheter föreskrivs. Härvid ingivna handlingar innehåller inte några felaktiga uttalanden och har inte uteslutit någon information om väsentliga fakta, (ii) till relevanta skattemyndigheter betalat samtliga skatter där betalning erfordras till dessa i enlighet med ingivna deklARATIONER eller enligt förelägganden att betala som utfärdats av skattemyndigheten, och (iii) Bolaget har inte underlåtit att betala några skatter som förfallit före Tillträdesdagen;
- 7.2.10 att Bolaget har full och oinskränkt rätt till de tillgångar som kommer att upptas i Tillträdesbalansräkningen;
- 7.2.11 att Bolaget fram till Tillträdesdagen bedrivit sin verksamhet på ett för fastighetsbranschen sedvanligt sätt och inga, med hänsyn till Bolagets verksamhet, osedvanliga transaktioner eller rättshandlingar har förekommit;
- 7.2.12 att Bolaget per denna dag inte har erhållit några förbud eller förelägganden från någon myndighet;
- 7.2.13 att Bolaget inte påförts eller kommer att påföras inkomstskatt, realisationsvinstskatt, mervärdesskatt, sociala avgifter, arbetsgivaravgifter eller andra skatter, avgifter, tillägg eller pålagor som avser tiden före Tillträdesdagen, förutom skatter som uppstår i Bolagets normala

CH
RN

verksamhet i tiden från Proformabalansräkningen till Tillträdesbalansräkningen, förutsatt att det är fråga om sedvanliga affärshändelser;

- 7.2.14 att Bolaget eller Säljaren per denna dag inte är inblandade i någon tvist eller medlingsförfarande rörande Bolaget;
- 7.2.15 att Bolaget efter Tillträdesdagen inte har några löpande avtal, förutom vad som framgår av Bilaga 7.2.15;
- 7.2.16 att Bolaget är rättsligen bestående och att grund för upplösning eller likvidation inte föreligger och
- 7.2.17 att alla väsentliga bolagshandlingar rörande Bolaget, såsom t. ex. aktiebok, styrelse- och bolagsstämmoprotokoll, avtalshandlingar samt all räkenskapsinformation, finns i behåll hos Bolaget och att Bolaget i övrigt besitter och förvarar den väsentliga dokumentationen som erfordras för verksamhetens bedrivande.

7.3 Tomträätten och byggnaden

Säljaren garanterar:

- 7.3.1 att Bolaget är innehavare till Tomträätten;
- 7.3.2 att Tomträätten inte besväras av inteckningar, inskrivningar, nyttjanderätter eller servitut som kan göras gällande i Tomträätten utöver de som framgår av detta Avtal eller av bifogade utdrag ur fastighetsregistret, Bilaga 7.3.2;
- 7.3.3 att de i Bilaga 7.3.3 angivna hyresavtalen ("Nyttjanderättsavtalen") är de enda för Tomträätten gällande nyttjanderättsavtalen och att Nyttjanderättsavtalen per denna dag är gällande gentemot respektive nyttjanderättshavare enligt de villkor som anges i respektive bilagda Nyttjanderättsavtal;
- 7.3.4 att gällande hyra och avgift enligt respektive nyttjanderättsavtal framgår av bilagda aviseringslista för andra kvartalet 2008, Bilaga

7.3.4.(i) och att Säljaren enligt respektive Nyttjanderätsavtal, har rätt att ta ut de hyror, avgifter och tillägg som framgår av bilagda aviseringar samt att det hyresavtal som efter Tillträdesdagen ska gälla mellan Köparen och Säljaren upptar avtalad hyra enligt Bilaga 7.3.4.(ii);

- 7.3.5 att samtliga per avtalsdagen förfallna hyror är betalda;
- 7.3.6 att inga muntliga eller skriftliga avtal, utöver vad som anges i detta Avtal har träffats med hyresgäster;
- 7.3.7 att i Tomträthen uttagna pantbrev på Tillträdesdagen, efter betalning av den Preliminära Köpeskillingen, kommer att vara obelånade och att Säljaren kommer att inneha samtliga i Tomträthen uttagna pantbrev;
- 7.3.8 att samtliga hissar på Tomträthen är besiktade och godkända per Tillträdesdagen;
- 7.3.9 att obligatorisk ventilationskontroll (OVK) utförts och att samtliga eventuella anmärkningar enligt kategori 2 är åtgärdade på Tillträdesdagen;
- 7.3.10 att Tomträthen t.o.m. Tillträdesdagen är försäkrad intill det fulla värdet, Bilaga 7.3.10;
- 7.3.11 att alla debiterade och förfallna avgifter för VA-anslutningskostnad, fjärrvärmeanslutningskostnad, elanslutningskostnad, gatukostnader och andra offentliga avgifter är betalda;
- 7.3.12 att det inte föreligger ny-, till- eller ombyggnad som kan föranleda jämkning av mervärdesskatt från år 2000 fram till Tillträdesdagen;
- 7.3.13 att ingen av lokalerna är inne i det sk frivilliga momssystemet;
- 7.3.14 att bygglovpliktiga åtgärder inte utförts utan bygglov av Bolaget; och

Ob
er
G

- 7.3.15 att inga köldmedier som är förbjudna eller som inte får fyllas på förekommer på Tomträten. Dock ansvarar inte Säljaren för vad enskild hyresgäst har företagit sig eller installerat i förhyrd lokal.

7.4 Miljö

- 7.4.1 Säljaren ansvarar för det eventuella efterbehandlingsansvar avseende Tomträten som kan komma att åläggas enligt 10 kap miljöbalken enligt dess lydelse på Avtalsdagen och som följer av föroreningar som uppkommit genom den verksamhet som Säljaren bedrivit på Tomträten. Skulle en sanering visa sig vara nödvändig genom att tillsynsmyndigheten framställer krav härom skall Säljarens efterbehandlingsansvar vara begränsat till den del som motsvarar det krav på sanering som skulle ha framställts av tillsynsmyndigheten vid en oförändrad markanvändning. Köparen skall bekosta saneringsåtgärden till den del kraven beror på Köparens planerade ändrade markanvändning.

- 7.4.2 Säljarens ansvar enligt föregående stycke inträder först sedan bindande beslut från tillsynsmyndighet utfärdats. För det fall Bolaget genom bindande myndighetsbeslut föreläggs att vidta efterbehandlingsansvar enligt föregående stycke har Säljaren rätt till tillträde till Tomträten under tiden som åtgärderna genomförs samt rätt att i samarbete med berörda myndigheter planera och genomföra efterbehandlingen.

7.5 Allmänt

Säljaren garanterar att Säljaren inte medvetet underlåtit att lämna någon väsentlig information rörande Aktierna, Bolaget eller Tomträten som Säljaren bort förstå vara av betydelse för Köparens bedömning av Bolagets ställning eller Aktiernas eller Tomträttens värde.

7.6 Tillträdesdagen

De garantier som lämnas ovan i punkterna 7.1-7.3 avser förhållandena per Tillträdesdagen om ej annat anges eller i övrigt framgår av omständigheterna.

Ch
G

7.7 Friskrivning

Utöver vad som uttryckligen framgår av att-satserna ovan i punkterna 7.1-7.3 eller de garantier som i övrigt framgår av detta avtal lämnar Säljaren inte några garantier och påtar sig inte heller i övrigt något ansvar.

Köparen friskriver Säljaren, med undantag för de garantier som lämnats i detta Avtal, från allt ansvar, vad gäller såväl Bolaget som Tomträten, för köprättsliga fel, faktiska fel och brister, andra fel i Tomträttens fysiska skick, brister i miljöhänsen, rådighetsfel och s.k. dolda fel.

8. AVVIKELSE FRÅN GARANTI

8.1 Påföljder

8.1.1 Köparen har endast rätt att framställa anspråk i anledning av avvikelser från de uttryckliga garantier som lämnats i detta Avtal. Den enda påföljd som kan göras gällande i anledning av samtliga garantiavvikelser skall vara reduktion av den Slutliga Köpeskillingen med belopp motsvarande den direkta och faktiska (krona för krona) skada som Köparen förorsakas på grund av garantiavvikelsen. Inga påföljder enligt Köplagen eller någon annan lag, allmänna avtalsrättsliga principer eller i övrigt skall vara tillgängliga för Köparen.

8.1.2 Anspråk får inte framställas om det baseras på sådan information eller sådana omständigheter som Köparen på Tillträdesdagen känner till eller borde känna till. Köparen är också medveten om att Garantier som lämnats av Säljaren begränsar inte Köparens ansvar att undersöka Bolaget och Tomträten.

8.2 Ansvarsbegränsningar

8.2.1 Inget ansvar skall åligga Säljaren med anledning av garantiavvikelse, om ersättning för skada p.g.a. en sådan garantiavvikelse utgår från en försäkring som var i kraft på Tillträdesdagen eller om Köparen eller Bolaget erhåller ersättning från tredjeman.

8.2.2 Inget ansvar skall uppkomma om och i den utsträckning som Säljaren efter eget val och utan kostnad eller väsentligt hinder för Köparen, avhjälper en garantiavvikelse. Efter Köparens påtalande skall Säljaren omgående avhjälpa en garantiavvikelse för att Säljarens garanti-ansvar skall upphöra.

8.2.3 Om en skada är avdragsgill ur skattesynpunkt för Köparen och/eller Bolaget skall det belopp som betalas av Säljaren reduceras med ett belopp motsvarande skadan multiplicerad med för Köparen respektive Bolaget gällande skattesats det aktuella året.

8.3 Tröskelvärden, tak och tidsfrister

8.3.1 Endast enskilda garantiavvikelser som innebär rätt till ersättning för Köparen överstigande tiotusen (10 000) kronor får göras gällande av Köparen. En nedsättning av köpeskillingen får endast göras gällande om sådana enskilda garantiavvikelser som får göras gällande enligt föregående mening tillsammans överstiger femhundratusen (500 000) kronor. I sådant fall ska ersättning utgå från första kronan. De nu nämnda beloppsgränserna tillämpas dock inte beträffande säljarens garantier rörande utgående hyra och in-teckningsbelastning.

8.3.2 Inget anspråk skall kunna framställas om inte skriftlig reklamation har framställts till Säljaren inom sextio (60) kalenderdagar från den dag Köparen upptäckte grunden för kravet. Under alla omständigheter skall Köparens anspråk utan såvitt avser 7.4.1 och 7.4.2 för att få göras gällande framställas senast arton (18) månader efter Tillträdesdagen. För 7.4.1 och 7.4.2 gäller en utökad ansvarsperiod om ytterligare tolv (12) månader.

9. FULLSTÄNDIGHET, TILLÄGG OCH FÖRÄNDRINGAR

9.1 Detta Avtal utgör det fullständiga avtalet mellan Köparen och Säljaren med anledning av överlåtelsen av Aktierna och ersätter alla tidigare förhandlingar och överenskommelser oavsett om dessa träffats skriftligen eller muntligen, rörande innehållet i detta Avtal.

9.2 Tillägg till eller ändringar av detta Avtal skall göras skriftligen och undertecknas av Köparen och Säljaren.

10. ÖVERLÅTELSE

Detta Avtal och de rättigheter som följer av Avtalet skall inte av någon part kunna överlåtas utan den andra partens skriftliga medgivande.

11. MEDDELANDEN

11.1 Alla meddelanden och annan kommunikation enligt detta Avtal skall anses ha blivit vederbörligen lämnad eller utförd:

11.1.1 vid avlämnande för hand, vid tidpunkten för avlämnandet;

11.1.2 vid avlämnande eller utförande via telefax under affärstid, då det skickats och vederbörlig faxkopia mottagits;

11.1.3 vid skickande av rekommenderat brev före kl. 10.00, fem vardagar efter postandet;

och i varje fall adresserat som följer:

Till Köparen:

Till: Co/ Fastighetsnämnden i Stockholms kommun
Box 8312
104 20 STOCKHOLM
Att: Sten Wetterblad
Fax: 08-508 27 070

Till Säljaren:

Enligt i ingress angiven adress

Att: Claes Andersson
Fax: 08-587 050 70

eller till sådan annan adress eller sådant annat telefaxnummer som skall ha meddelats, i enlighet med denna punkt, den andra parten.

12. TVISTER

Twist med anledning av detta Avtals tillkomst, tillämpning eller tolkning skall avgöras av svensk allmän domstol.

13. VILLKOR


Detta avtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera part om inte samtliga nedanstående villkor uppfylls:

1. Kommunfullmäktige i Stockholms kommun senast den 30 september 2008 genom beslut som senare vinner laga kraft godkänner detta Avtal.
2. Fastighetsnämnden i Stockholms kommun och Kommunfullmäktige i Stockholms kommun senast den 30 september 2008 genom beslut som senare vinner laga kraft godkänner överlåtelseavtal avseende del av fastigheterna Hörningsholm 2:44, Näs 1:5, Näs 1:65 och Näs 2:1 i Botkyrka kommun till Näslandets Skogsförvaltning AB.
3. Samtliga erforderliga fastighetsbildningsåtgärder i avtalet enligt punkten 2 ovan avseende del av fastigheterna Hörningsholm 2:44, Näs 1:5, Näs 1:65 och Näs 2:1 i Botkyrka kommun registrerats av lantmäteriet i huvudsaklig överensstämmelse med sagda avtal.
4. Avtalet enligt punkten 2 ovan inte blir föremål för Botkyrka kommuns utövande av förköpsrätt.

Detta Avtal har upprättats i två exemplar varav parterna har tagit ett exemplar vardera.

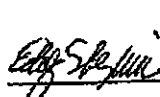
Stockholm 2008-04-30

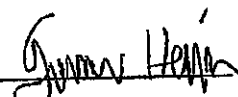
Sabis Aktiebolag


Claes Andersson

Stockholm 2008-04-30

Stockholm 2004 Aktiebolag


Eddy Strykowski


Gunnar Hedin