

KÖPEKONTRAKT Brandalsund

Parter

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

och

Köpare: Södertälje kommun
151 89 Södertälje

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 Södertälje Brandalsund 1:1, 1:7, 10-14, Ytterjärna-Berga 3:3 och del av Ytterjärna-Berga 3:8. Fritidsbyn Örrlöt på fastigheten Ytterjärna-Berga 3:8 ingår ej Området. Sammanlagt ca 940 ha mark och ett vattenområde, enligt markerat område på bifogad karta, bilaga 1.

Områdets närmare avgränsning skall avgöras vid de pågående lantmåteriförrättningarna, varvid parterna är skyldiga att tåla smärre justeringar av areal, gränser eller dylikt i förhållande till detta köpekontrakt.

"Köpeskillingen" Ett belopp om sammanlagt Sjuttio miljonersjuhundra femtiotusen kronor. / 70 750 000 kr

"Köparen" Södertälje kommun, 1/1 med den adress som anges ovan under Parter.

"Parterna" Säljaren och Köparen tillsammans.

"Tillträdesdagen" Köparen skall tillträda Området senast 14 dagar efter det att samtliga villkor i punkten 22 är uppfyllda och Stockholms respektive Södertäljes 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. Köparen äger dock rätt att teckna köpekontrakt med Henning Engdahl avseende Brandalsund 1:10 med samma villkor som i punkt 22.

2. Tillträde

Köparen skall tillträda Området senast 14 dagar efter det att samtliga villkor i punkten 22 är uppfyllda och respektive kommunfullmäktiges beslut vunnit laga kraft.

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 Sjuttio miljonersjuhundrafemtiotusen kronor /70 750 000 kr/, och skall erläggas på följande sätt:

- a) Köparen betalar såsom handpenning kontant i anslutning till detta avtals tecknande, dock senast den 26 september 2008, ett belopp om **7 075 000 kronor**.
- b) På Tillträdesdagen erlägger Köparen kontant resterande Köpeskillning om **63 675 000 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 Brandaslund 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 undertecknat köpebrev.

KH

5. 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 erlægga enligt upprättad likvidavräkning skall erläggas kontant på Tillträdesdagen.

6. 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 fullvärdesförsäkrat 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 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 självrisikkostnaden vid eventuell skada före Tillträdesdagen.

7. 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.

8. Köparens undersökningsplikt, Området 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.

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.

9. 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 2 eller av detta köpekontrakt.

10. Befintliga avtal, nyttjanderätter, servitut

Köparen har tagit del av samtliga nedan angivna avtal som rör Området, och ska från och med Tillträdesdagen överta ansvaret för dem.

| | |
|---|------------|
| Utdrag ur fastighetsregistret | bilaga 2. |
| Avtal om jordbruksarrende, Brandaslund | bilaga 3. |
| Avtal om jordbruksarrende, Lanarstjärt | bilaga 4. |
| Avtal om jakträttsupplåtelse, Brandalsund | bilaga 5. |
| Avtal om nyttjanderätt, Sjöfartsverket | bilaga 6. |
| Avtal om hyreskontrakt, Sågstugan | bilaga 7. |
| Avtal om hyreskontrakt, Långa raden 1 | bilaga 8. |
| Avtal om hyreskontrakt, Långa raden 2 | bilaga 9. |
| Avtal om hyreskontrakt, Långa raden 3 | bilaga 10. |
| Avtal om hyreskontrakt, Långa raden 4 | bilaga 11. |
| Avtal om hyreskontrakt, Hammarbacken 1a | bilaga 12. |
| Avtal om hyreskontrakt, Hammarbacken 1b | bilaga 13. |
| Avtal om hyreskontrakt, Hammarbacken 2a | bilaga 14. |
| Avtal om hyreskontrakt, Hammarbacken 2b | bilaga 15. |
| Avtal om hyreskontrakt, Hammarbacken 3a | bilaga 16. |
| Avtal om hyreskontrakt, Hammarbacken 3b | bilaga 17. |
| Avtal om hyreskontrakt, Aglan | bilaga 18. |
| Avtal om hyreskontrakt, Alby | bilaga 19. |
| Avtal om hyreskontrakt, Ängstugan | bilaga 20. |
| Avtal om hyreskontrakt, Tegeltorp | bilaga 21. |
| Avtal om fritidsbostad, Valstugan | bilaga 22. |
| Avtal om lokal, Ridhuset | bilaga 23. |
| Avtal om lokal, Brandalsunds handel | bilaga 24. |
| Avtal om anläggningsarrende, Hi3g Access AB | bilaga 25. |
| Avtal om anläggningsarrende, Skiljetorp | bilaga 26. |
| Köpekontrakt Brandalsund | |

Kelly

Avtal om skötselavtal, reningsverk
 Ansökan om avstyckning, Orrlöt inkl avtal Orrlöt
 Fastighetsrapport per den 27 augusti 2008

bilaga 27.
 bilaga 28.
 bilaga 29.

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.

11. Pantbrev- inteckningar

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

12. Fastighetsbildning

Säljaren har ingett ansökan om fastighetsbildning för fritidsbyn Orrlöt som ligger på fastigheten Ytterjärna-Berga 3:8. 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.

De till fastigheten Ytterjärna-Berga 3:8 tillhörande andelarna i vägsamfälligheter och gemensamhetsanläggningar ska, i den mån det är möjligt, fördelas mellan fastighetsdelarna vid lantmåteriförrättning för genomförande av detta köpekontrakt. Köparen övertar Säljarens rättigheter och skyldigheter i vägsamfälligheterna och gemensamhetsanläggningarna till den del de avser Området.

13. Hägn

Köparen är väl medveten om hägnet som finns inom Området. Köparen är också väl medveten om att hägnet ej är godkänt av länsstyrelsen eller jordbruksverket. De djur som finns innanför hägnet är ej testade eller friförklarade från tuberkulos. På Tillträdesdagen övergår allt ansvar för hägnet och befintliga djur i hägnet till Köparen. Köparen övertar även på Tillträdesdagen allt ansvar för tuberkuloskontroll av befintliga djur i hägnet. Säljaren har till berörda myndigheter ansökt om dispens för hägnet. Förutsättning för en dispens är att staketet till hägnet rustas. Säljaren kommer påbörja en rustning av hägnet.

Efter fastighetsnämndens och kommunfullmäktiges beslut om försäljning ska Säljaren och Köparen diskutera och avgöra hägnets framtida existens. I det fall Köparen önskar att hägnet ska vara kvar svarar Säljaren för och bekostar restaurering av staketet till hägnet så att det uppfyller kraven för dispens. I det fall Köparen ej vill att hägnet ska vara kvar övergår allt ansvar och alla kostnader till Köparen för avveckling av hägnet dock ej kostnader som Säljarens lagt ner för rustning av hägnet.

14. Stödrätter

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

Köpekontrakt Brandalsund

full

15. Ändringar och tillägg

Detta köpekontrakt 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 köpekontrakt skall vara skriftliga samt undertecknade av bägge parter för att kunna göras gällande.

16. Lagfart

Köparen förbinder sig att inom tre månader efter det att fastighetsbildning enligt ovan avseende Området är genomförd ansöka om lagfart, alternativt fastighetsreglering, avseende den nybildade fastigheten. Köparen skall erlägga samtliga kostnader som är förenade med ansökan och erhållande av lagfart.

17. 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.

18. 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 50 000 kronor och om den sammanlagda skadan överstiger 500 000 kronor. I sådant fall skall skadan ersättas från första kronan. Krav som grundas på detta köpekontrakt skall framställas skriftligen för att gälla som reklamation.

19. Tvist

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

20. Villkor

Detta avtal är till alla delar förfallet utan annan ersättningsrätt för någondera part, än återbetalning av erlagd del av köpeskillingen utan ränta, om inte samtliga nedanstående villkor uppfylls:

- Kommunfullmäktige i Stockholms kommun respektive kommunfullmäktige i Södertäljes kommun, senast den 31 december 2008 genom beslut som senare vinner laga kraft godkänner detta köpekontrakt.
- Samtliga erforderliga lantmäteriförrättningar i detta avtal avseende avstyckningen av fritidsbyn Orrlöt på fastigheten Ytterjärna- Berga 3.8 i Södertälje kommun registreras i huvudsaklig överensstämmelse med detta kontrakt.

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

Stockholm den 16 september 2008

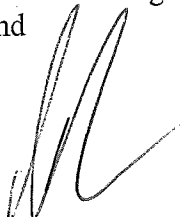
Stockholm den 16 september 2008

För Stockholms kommun genom dess
fastighetsnämnd

För Södertälje kommun

Säljare

Köpare



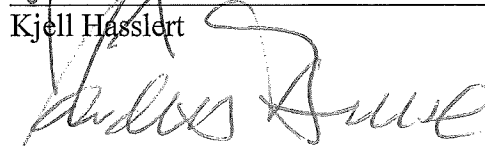

Mikael Forkner Fastighetschef

Anders Lago

Ovanstående Säljares namnteckningar bevitnas:



Kjell Hassler



Håkan Thoresen
Namnförtydligande

Anders Bruze
Namnförtydligande