

Dagtecknat den 15 oktober 2008

---

(1) STOCKHOLMS KOMMUN

och

(2) GOLDCUP J 4248 AB under namnändring till HÄSSELBY SLOTT AB

---

KÖPEKONTRAKT

---

TJO

**Säljare:** Stockholms kommun, genom dess  
Fastighetsnämnd ("Säljaren")  
Box 470  
101 29 STOCKHOLM

**Köpare:** Goldcup J 4248 AB, 556762-6758 under  
namnändring till Hässelby Slott AB ("Köparen")  
c/o Svensk Inredning  
Gasverksvägen 1  
115 42 STOCKHOLM

**Fastighet:** Hässelby Slott 1 ("Fastigheten")

**Köpeskilling:** "Köpeskilling"

## 1. Bakgrund

- 1.1 Säljaren äger i dag Fastigheten.
- 1.2 Köparen avser att förvärva Fastigheten i syfte att på Fastigheten bedriva konferensverksamhet i samtliga byggnader på Fastigheten och om möjligt exploatera ett område av Fastigheten utmärkt på **bilaga 1.2**.
- 1.3 Mot den bakgrunden har Köparen och Säljaren denna dag träffat följande Köpekontrakt.

## 2. Överlåtelsemening

Säljaren överlåter härmed Fastigheten till Köparen på nedan angivna villkor mot ett vederlag uppgående till Köpeskillingen. Köparen äger ej överlåta fastigheten vidare innan hela Köpeskillingen erlagts. Detta gäller även transport av överlåtelsen.

### 3. Tillträde

- 3.1 Köparen tillträder Fastigheten senast den tionde bankdagen efter det att följande villkor är uppfyllda ("Tillträdesdagen"):
- 3.1.1 Samtliga villkor i p. 19 är uppfyllda.
- 3.1.2 Kommunfullmäktiges i Stockholms kommun beslut om godkännande av detta köpekontrakt vunnit laga kraft.
- 3.1.3 Säljaren meddelat köparen att villkoren i p. 3.1.1 och p. 3.1.2 är uppfyllda.
- 3.2 Äganderätten till Fastigheten övergår från Säljaren till Köparen på Tillträdesdagen sedan Köpeskillingen erlagts.

### 4. Betalning av Köpeskillingen

Köpeskillingen skall erläggas i följande ordning:

- Såsom handpenning genom insättning på stadens konto hos Nordea nr 62003-9. På avin skall anges att beloppet avser FSK 104256 (Hässelby Slott 1), i samband med undertecknandet av detta kontrakt, 2.500.000 kronor.
- Kontant på Tillträdesdagen till av säljaren anvisat konto i svensk bank, 47.500.000 kronor.
- Summa: 50.000.000 kronor.

## 5. Fastighetens skick m m

- 5.1 Fastigheten överläts i nu befintligt skick. Köparen och Säljaren är medvetna om sin undersöknings- respektive upplysningsplikt. Köparen bekräftar att Köparen haft möjlighet göra undersökning av Fastigheten samt att även undersöka de förhållanden som kan ha betydelse för nyttjandet av och rådigheten över Fastigheten.
- 5.2 Med anledning av det ovanstående förklarar sig Köparen godta Fastighetens skick och förklarar sig härmed avstå från varje anspråk gentemot 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 p. 6 eller frihet från ansvar vid brist i sådan garanti.

## 6. Säljarens garantier m.m.

- 6.1 Säljarens garantier enligt denna p. 6 avser förhållandena per Tillträdesdagen om inte annat särskilt framgår av en särskild garanti.
- 6.2 Säljaren garanterar att;
- 6.2.1 Säljaren är civilrättslig och lagfaren ägare till Fastigheten och alla sådana föremål på Fastighetens mark och byggnader som enligt jordabalken kan vara fastighets-, byggnads- eller industri-tillbehör ingår i denna och övergår på köparen i samband med köpet;
- 6.2.2 samtliga för Fastigheten gällande hyresavtal och nyttjanderättsavtal framgår av Bilaga 6.2.2A och för Fastigheten utgående hyror under fjärde kvartalet 2008 uppgår till belopp som framgår av

**Bilaga 6.2.2B.** Angivna hyror är såväl avtalsenliga som lagenliga och på avtalsdagen är inget av de angivna hyresavtalen uppsagda från någondera partens sida och säljaren förväntar heller inte någon sådan uppsägning. Bilagda hyresavtal återger på ett korrekt sätt hyresvärdens samtliga rättigheter och skyldigheter gentemot hyresgästen;

- 6.2.3 samtliga för Fastigheten gällande leverans-, drifts- och serviceavtal framgår av **Bilaga 6.2.3**. Bilagda leverans- drifts- och serviceavtal återger på ett korrekt sätt fastighetsägarens samtliga rättigheter och skyldigheter gentemot respektive avtalspart;
- 6.2.4 Fastigheten är t.o.m. Tillträdesdagen försäkrad i enlighet med **Bilaga 6.2.4**;
- 6.2.5 all väsentlig dokumentation rörande Fastigheten, såsom ritningar finns i behåll hos Säljaren;
- 6.2.6 det på avtalsdagen inte föreligger tvist avseende Fastigheten eller avseende fastighetens hyresavtal, leverans-, service- och driftsavtal och att det inte heller, såvitt Säljaren känner till, finns några omständigheter hänförliga till tiden före avtalsdagen som kan medföra tvist;
- 6.2.7 Fastigheten inte är belastad av inskrivningar, pantbrev, inteckningar eller andra belastningar eller nyttjanderätter utöver vad som framgår av bifogat utdrag ur Lantmäteriverkets fastighetsregister **Bilaga 6.2.7A**, den fjärrvärmeledning som framgår av **Bilaga 6.2.7B** och till detta köpekontrakt bilagda avtal;
- 6.2.8 att samtliga obligatoriska ventilationskontroller (OVK) har utförts, se **Bilaga 6.2.8** och att alla brister av kategori 2 som framkommit vid OVK-besikningar, förutom i byggnaden "Plaisiren" har åtgärdats på Tillträdesdagen på ett fackmannamässigt sätt;

- 6.2.9 ingen person äger rätt till anställning hos Köparen i anledning av denna överlåtelse;
- 6.2.10 alla åtgärder i Fastigheten som före Tillträdesdagen skett, har skett i enlighet med bygglov och myndighetsbeslut och att lokalerna i Fastigheten endast används i enlighet med bygglov och myndighetsbeslut;
- 6.2.11 samtliga debiterade avgifter för gatukostnadsersättning, gatubyggnadsersättning eller dylikt, anslutning för VA, el och fjärrvärme är betalda;
- 6.2.12 inget utfärdat föreläggande beträffande Fastigheten föreligger på avtalsdagen, och att det, såvitt Säljaren känner till, inte heller föreligger några omständigheter hänförliga till tiden före avtalsdagen som kan medföra utfärdande av föreläggande;
- 6.2.13 samtliga skyldigheter avseende skydd mot olyckor som åligger fastighetsägare enligt lag om skydd mot olyckor, är uppfyllda och att systematiskt brandskyddsarbete, som kommun eller annan myndighet kräver, har utförts;
- 6.2.14 samtliga anmärkningar vid (i) brandlarmbesiktningar av den 31 januari 2006, den 2 februari 2006 och den 3 februari 2006 (ii) vid revisionsbesiktning avseende elanläggningen av den 24 december 2006 och (iii) vid besiktning av personhiss av den 25 februari 2008 har åtgärdats på ett fackmannamässigt sätt;
- 6.2.15 beslut eller framställan från myndighet eller annan om fastighetsbildning, expropriationsåtgärd, vägrätt, bildande av samfällighet eller inrättande av gemensamhetsanläggning rörande Fastigheten inte föreligger på avtalsdagen och att inga sådana beslut eller framställningar såvitt Säljaren känner till är att förvänta för tiden fram till tillträdesdagen;

- 6.2.16 det i Fastigheten inte förekommer sådana köldmedier, som är förbjudna att använda enligt förordningen (2002:187) om ämnen som bryter ned ozonskiktet och att all utrustning på Fastigheten i övrigt uppfyller kraven enligt nämnda förordning samt att föreskriven återkommande kontroll av kylanläggningarna enligt köldmediekungörelsen (SNFS 1992:16) har genomförts. Dock ansvarar inte säljaren för vad enskild hyresgäst har installerat i förhyrd lokal;
- 6.2.17 Säljaren ansvarar för det eventuella ansvar att avhjälpa föroreningsskada eller allvarlig miljöskada avseende Fastigheten som kan komma att åläggas enligt 10 kap miljöbalken enligt dess lydelse och tillämpning på Avtalsdagen och som följer av föroreningar eller miljöskador som uppkommit genom den verksamhet som Säljaren bedrivit eller, under den tid Säljaren ägt Fastigheten, låtit annan bedriva på Fastigheten. Skulle ett avhjälpande visa sig vara nödvändig genom att tillsynsmyndigheten framställer krav härom skall Säljarens avhjälpandeansvar vara begränsat till den del som motsvarar det krav på avhjälpande som skulle ha framställts av tillsynsmyndigheten vid en oförändrad markanvändning. Köparen skall bekosta avhjälpandeåtgärden till den del kraven beror på Köparens planerade ändrade markanvändning. Säljarens ansvar enligt föregående stycke inträder först sedan bindande beslut från tillsynsmyndighet utfärdats. För det fall Säljaren genom bindande myndighetsbeslut föreläggs att avhjälpa föroreningsskada eller allvarlig miljöskada enligt föregående stycke har Säljaren rätt till tillträde till Fastigheten under tiden som åtgärderna genomförs samt rätt att i samarbete med berörda myndigheter planera och genomföra avhjälpanDET;
- 6.2.18 Säljaren inte känner till förekomsten av andra forn- eller kulturminnen än de som förtecknats i Bilaga 6.2.18 och som kan

komma att medföra begränsningar i nyttjanderätten av Fastigheten eller hinder mot exploatering av Fastigheten.

## 7. Kontraktsbrott, garantibrist, reklamation m.m.

- 7.1 Vid garantibrist eller kontraktsbrott i övrigt skall Säljaren, genom avdrag på Köpeskillingen, kompensera Köparen för den skada som Köparen åsamkas. Sådana avdrag på Köpeskillingen skall vara Köparens enda påföljd.
- 7.2 Köparen förlorar rätten att göra påföljd gällande om inte Köparen reklamerar garantibrist eller kontraktsbrott senast inom 18 månader från Tillträdesdagen.
- 7.3 Garantibrist och kontraktsbrott skall endast bli föremål för reglering om varje enskild skada överstiger 50 000 kronor och om den sammanlagda skadan överstiger 250 000 kronor, i vilket fall ersättning skall utgå fr o m första kronan. De nu nämnda beloppsgränserna tillämpas dock inte beträffande säljarens garantier rörande utgående hyra, inteckningsbelastning och äganderätt till Fastigheten (garantisatserna 6.2.1, 6.2.2 och 6.2.7). För eventuell avvikelse från dessa garantier svarar Säljaren således fr o m första kronan.
- 7.4 Krav som grundas på detta avtal skall framställas skriftligen för att gälla som reklamation.

## 8. Köpebrev m.m.

Sedan Köpeskillingen erlagts på sätt som anges i p. 3, skall Säljaren uppätta köpebrev i två exemplar som undertecknas och utväxlas mellan parterna.



## 9. Lagfart, pantbrev m.m.

- 9.1 Lagfart får inte sökas på denna handling utan först sedan köpebrev utfärdats. Kostnaderna för lagfart betalas av köparen.
- 9.2 Säljaren förbinder sig att på begäran av Köparen medverka vid ansökan om in-teckning för uttag av nya pantbrev. Säljaren förbinder sig vidare att i rimlig omfattning medverka vid upplåtelse av panträtt i Fastigheten i den mån Köparens kreditgivare begär det.

## 10. Försäkring

- 10.1 Säljaren står faran för att Fastigheten samt på Fastigheten uppförd byggnad skadas eller försämras före Tillträdesdagen.
- 10.2 Säljaren garanterar att Fastigheten samt på Fastigheten uppförd byggnad t o m Tillträdesdagen är fullvärdesförsäkrad och att premien till dess kommer att betalas.
- 10.3 Skulle ersättningsgill skada inträffa före Tillträdesdagen skall köpet ändå fullföljas. Mot erläggande av Köpeskillingen minus den självrisk som utgår, erhåller Köparen Säljarens rätt till ersättning enligt försäkringen.
- 10.4 Skulle någon av byggnaderna (med undantag för Plaisiren och Smedjan) totalförstöras före Tillträdesdagen eller sådant försäkringsfall inträffa som innebär att den konferensverksamhet Köparen avser att bedriva efter Tillträdesdagen inte kan bedrivas, i allt väsentligt enligt Köparens planer, vid tidpunkten för Tillträdesdagen har köparen rätt att frånträda avtalet. Handpenningen ska då återbetalas med sex procents ränta.

## 11. Utgifter och inkomster

- 11.1 Skatter, räntor, avgifter, försäkringspremier och andra kostnader för Fastigheten som belöper på tiden före Tillträdesdagen betalas av Säljaren och från och med Tillträdesdagen av Köparen. Fastighetsskatt utgör kostnad för Fastigheten. Inkomster från Fastigheten fördelas på samma sätt som utgifterna. Parterna är överens om att på Tillträdesdagen låta verkställa avläsning av eventuell vatten-, gas-, värme- och elförbrukning.
- 11.2 Parterna skall på Tillträdesdagen upprätta och underteckna sedvanlig likvidavräkning.

## 12. Övertagande av avtal

- 12.1 Med Fastigheten följer rättigheter och skyldigheter enligt hyresavtal, nyttjanderättsavtal, leverans-, drifts- och serviceavtal, vilka avtal framgår av bilagorna 6.2.2 A och 6.2.3 ovan.
- 12.2 Köparen skall på Tillträdesdagen överta de i p. 12.1 angivna avtalen. Köparen skall, om det erfordras, snarast möjligt efter övertagande inhämta samtycke till partsbyte. Vägrar någon lämna samtycke skall Köparen informera Säljaren om det. Säljaren skall i så fall se till att det ifrågavarande avtalet sägs upp.
- 12.3 Rättigheter och skyldigheter enligt de i p. 12.1 angivna avtalen som hänför sig till tiden före Tillträdesdagen, samt eventuella krav med anledning av dessa, tillkommer respektive åvilar Säljaren.
- 12.4 Köparen övertar från och med Tillträdesdagen samtliga rättigheter och skyldigheter som intill dess tillkommit respektive åvilat Säljaren till följd av de i p. 12.1 angivna avtalen.

### 13. Hantering av drift och serviceavtal före tillträdesdagen

13.1 Efter underskrift av detta avtal får inte Säljaren göra ändringar i befintliga avtal gällande Fastigheten eller vidta några åtgärder som inte är att anse som sedvanliga, eller nödvändiga, förvaltningsåtgärder utan Köparens i förväg inhämtade godkännande. Vidare ska säljaren i rimlig omfattning verkställa de åtgärder som Köparen önskar avseende exempelvis befintliga driftavtal och hyresavtal. Säljaren är också skyldig att informera Köparen, och inhämta Köparens godkännande inför beslut i frågor, om varje begäran, uppsägning eller liknande från avtalspart rörande Fastighetens hyresavtal eller driftavtal, exempelvis eventuella framställningar från hyresgäster om önskemål att överlåta hyreskontrakt.

13.2 Säljaren skall ombesörja och bekosta all sedvanlig drift och skötsel av Fastigheten, inklusive städning och hisservice fram till Tillträdesdagen. Säljaren skall vidare ombesörja och bekosta sedvanliga och nödvändiga underhålls- och förvaltningsåtgärder avseende Fastigheten fram till Tillträdesdagen (innefattande, utan att någon begränsning avsetts, avhjälpande av eventuella förelägganden och besiktnings- eller kontrollanmärkningar som Säljaren får del av efter underskrift av detta avtal men innan Tillträdesdagen).

### 14. Beslut om byggnadsminnesförklaring

Som villkor för detta köpekontrakt erfordras att Länsstyrelsens i Stockholms län beslut om byggnadsminnesförklaring, se **Bilaga 14** vinner laga kraft.

### 15. Borttagning av A-märkning

Som villkor för detta köpekontrakt erfordras en ändrad detaljplan. Enligt nu gällande detaljplan antagen 1983 (0180-8016) anges att Fastigheten endast får användas för allmänt ändamål (s.k. A-märkning). Säljaren har ansökt om att

detaljplanen ändras på så sätt att den A-märkningen avlägsnas. Köparen är medveten om att Säljaren inte har något inflytande över detaljplaneprocessen.

#### 16. Fullständighet, ändring och tillägg

Detta avtal innehåller allt som avtalats mellan Köparen och Säljaren angående överlåtelsen av Fastigheten. Ändring av eller tillägg till detta köpekontrakt, inklusive dess bilagor, kräver för sin giltighet att en skriftlig överenskommelse undertecknas av Köparen och Säljaren.

#### 17. Offentliggörande

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

#### 18. 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;

och i varje fall adresserat som följer:

*Till Köparen:*

Enligt i ingress angiven adress.

Attn: Torbjörn Blomqvist

Telefax nr: 08-545 25 329

*Till Säljaren:*

Enligt i ingress angiven adress.

Attn: Förvaltningschefen Torbjörn Johansson

Telefax nr: 08-508 27 070

## 19. Villkor

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

19.1.1 Fastighetsnämnden i Stockholms kommun och Kommunfullmäktige i Stockholms kommun senast 31 mars 2009 genom beslut som senare vinner laga kraft godkänner detta köpekontrakt.

19.1.2 Länsstyrelsens i Stockholms län beslut om byggnadsminnesförklaring enligt p. 14 vinner laga kraft.

19.1.3 Stadsbyggnadsnämnden i Stockholms kommun avlägsnar den s.k. A-märkningen, som beskrivs i p. 15 genom ett detaljplanebeslut som vinner laga kraft.

19.2 Köparen äger rätt att frånträda avtalet om inte Stadsbyggnadsnämnden i Stockholms kommun senast den 1 juni 2009 har avlägsnat den s.k. A-märkningen genom ett detaljplanebeslut som vunnit laga kraft. Det åligger Köparen att senast den 12 juni 2009 meddela Säljaren om denne vill frånträda avtalet av denna anledning.

19.3 Om köpet blir ogiltigt på grund av att villkoren i p. 19.1 ej uppfylls eller om köparen frånträder avtalet enligt p. 19.2 svarar vardera parten själv

för sina kostnader med anledning av detta. Det åligger dock Säljaren att återbetala erlagd handpenning med sex procents ränta.

## 20. Lös egendom i byggnaderna

- 20.1 I byggnaderna finns det lös egendom i form av konst (tavlor, skulpturer m.m.) konstföremål och möbler. För dessa saker gäller följande:
- 20.1.1 De saker som är märkta med Säljarens markering eller som Säljaren kan visa utgör gåva eller arv till Säljaren utgör Säljarens egendom och ingår inte i överlåtelsen. Köparen och Säljaren ska snarast och senast den 16 januari 2009 besluta vilka saker som ska överlåtas separat till Köparen, återtas av Säljaren och vilka som kan deponeras av Säljaren hos Köparen. För de saker som ska deponeras hos Köparen ska upprättas en förteckning av Säljaren och Köparen.
- 20.1.2 Därutöver finns det i byggnaderna lös egendom som tillhör hyresgästen Fazer Amica AB, se bilaga 20.1.2. Dessa saker ingår inte i överlåtelsen.
- 20.1.3 Övriga inventarier ingår i överlåtelsen.
- 20.2 Köparen förbinder sig att vid en överlåtelse av Fastigheten tillse att den nye ägaren informeras om Säljarens äganderätt till den lösa egendomen som framgår av den förteckning och överenskommelse som kommer att upprättas enligt p. 20.1.1. Det åligger dessutom Köparen att före en överlåtelse informera Säljaren om överlåtelsen. Vidare förbinder sig Köparen att i överlåtelseavtalet införa denna bestämmelse. Motsvarande skyldighet ska därefter åvila varje ny köpare. Den förteckning och överenskommelse som nämns ovan ska medfölja vid varje överlåtelse.

21. **Hävning, skadestånd m m**

Skulle Köparen på Tillträdesdagen brista i rätta fullgörandet av erläggande av betalning enligt p. 4 ovan, äger säljaren rätt till skälig ersättning motsvarande dröjsmålsränta, samt för de fall bristen inte är av ringa betydelse äger säljaren rätt att omedelbart häva köpet och ersättas för all uppkommen skada bristen orsakar. Säljaren är därvid skyldig att i möjligaste mån begränsa sin skada.

22. **Tvist**

Tvist med anledning av detta köpekontrakt skall avgöras enligt svensk rätt av allmän domstol.

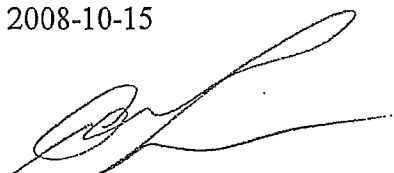
Detta köpekontrakt har upprättas i två exemplar, varav vardera parten tagit var sitt.


STOCKHOLMS KOMMUN GENOM DESS  
FASTIGHETSNÄMND

GOLDCUP J 4248 AB, under namnändring till  
Hässelby Slott AB.

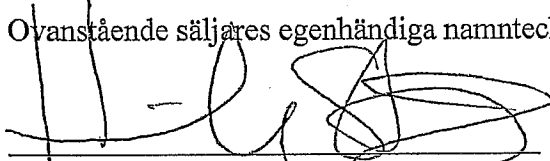
Stockholm  
2008-10-15

Stockholm  
2008-10-15

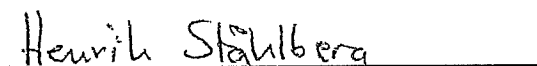
  
Fastighetsdirektör Torbjörn Johansson

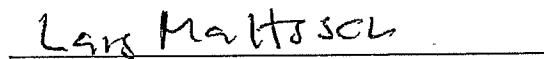
  
Torbjörn Blomqvist enligt generalfullmakt

Ovanstående säljares egenhändiga namnteckning bevittnas

  
Namnteckning

  
Namnteckning

  
Namnförtydligande

  
Namnförtydligande