

# KÖPEKONTRAKT

## Ängsholms gård

### Parter

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

och

*Köpare:* Bordsjö Fideikommiss AB (556580-4365)  
Hörningsholm  
153 93 Mörkö

### 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.


*"Fastigheten"* Fastigheterna Ängsholm 4:7, Ängsholm 5:1 samt Ängsholm 5:4 i Södertälje kommun, se bilaga 1.

*"Köpeskillingen"* Ett belopp om sammanlagt TRETTIOFEMMILJONER-FEMHUNDRATUSEN kronor. /35 500 000 kr/

*"Köparen"* Bordsjö Fideikommiss AB (556580-4365)  
med den adress som anges ovan under Parter.

*"Parterna"* Säljaren och Köparen tillsammans.

*"Tillträdesdagen"* Köparen skall tillträda Fastigheten senast 14 dagar efter kommunfullmäktiges Alt fastighetsnämnden beslut vunnit laga kraft.



## 1. Överlåtelse av Fastigheten

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 köpekontrakt.

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

## 2. Tillträde

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

1. Stockholms kommunfullmäktiges beslut om godkännande av detta avtal vunnit laga kraft.
2. Beslut lämnats av Södertäljekommun om avstående från förköp.
3. Arrendatorns lagliga förköpsrätt förfallit.

På Tillträdesdagen kl 11.00 övergår faren för Fastigheten 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 Fastigheten såsom kartor, m m.

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

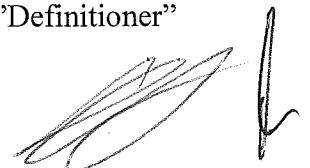
## 3. Köpeskillingen och dess betalning

Köpeskillingen för Fastigheten uppgår till Trettiofemmiljonerfemhundrausen kronor / 35 500 000 kr/, och skall erläggas på följande sätt:

- a) Köparen betalar såsom handpenning kontant senast 14 dagar efter detta köpekontraktets tecknande ett belopp om **3 550 000 kronor**.
- b) På Tillträdesdagen erlägger Köparen kontant resterande Köpeskillning om **31 950 000 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 Ängsholm IKB 148 330.
- 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 "Fastigheten" under punkten "Definitioner" ovan.



## 5. Tillstånd

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

## 6. Kostnader och intäkter; avräkning

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 punkten 7).

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.

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

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

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

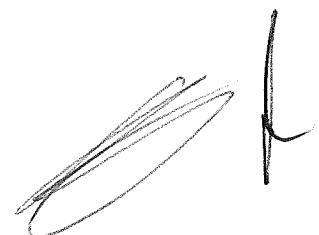
Säljaren skall i efterhand, mot av Köparen utfärdad faktura, som regleras i likvidavräkningen, ersätta köparen för försäkringspremien fram till Tillträdesdagen. Ersättning sker om premiebeloppet för denna tid uppgår till mer än 100 kronor.

Skulle Fastigheten 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.

## 8. Förvaltning m.m.

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 äger ej utföra åtgärd som kan minska Fastighetens 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 Fastighetens värde förrän Köparen erhållit full lagfart för Fastigheten.

## 9. Köparens undersökningsplikt, Fastighetens skick, Friskrivning

Köparen har beretts möjlighet att grundligt besiktiga Fastigheten och dess anläggningar och byggnader. Köparen har därigenom bl.a. skaffat sig kännedom om byggnadernas och markanläggningarnas skick.

Fastigheten överläts i det skick det befinner sig i på Tillträdesdagen och Säljaren garanterar inte något förhållande avseende Fastighetens jämte på Fastigheten 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 Fastigheten 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 Fastigheten och att Fastigheten 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

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

Bilaga 1. Utdrag ur fastighetsregistret

	<u>Upplåtelse:</u>	<u>Namn:</u>	<u>Kontraksnummer:</u>
Bilaga 2.	Gårdsarrende	Ängsholm	5002713
	Sidoarrende	Dåderö	5004851
	Jakträtt	Järna	5002876
	Jakträtt	Mörkö	5002756
	Hyseskontrakt	Tallbacken nb	1002216
	Hyseskontrakt	Emgården	1002039
	Hyseskontrakt	Solhöjden	1002038
	Hyseskontrakt	Arb.bost Dåderö	1002035
	Hyseskontrakt	Solbacken	1002036
	Hyseskontrakt	Tidlunda	1002037
	Överenskommelse	Slottet	5003803
	Nyttjande	Telia	5003046
	Nyttjanderättsavtal	Fiske	

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 Fastigheten på Tillträdesdagen är fritt från penninginteckningar.

## 13. Fastighetsreglering

Köparen ges möjlighet att fastighetsreglera Fastigheten eller del av Fastigheten 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.

## 14. Stödrätter

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

## 15. 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 skall vara skriftliga samt undertecknade av bägge parter för att kunna göras gällande.

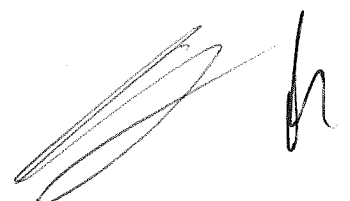
## 16. Gårdsarrendator

Köparen är medveten om Säljarens skyldighet att, enligt lagen om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället, lämna hembud till fastighetens jordbruksarrendator.

Detta avtals giltighet förutsätter att arrendatorn inte utnyttjar sin förköpsrätt. Skulle så ske utgår ingen annan ersättning för någondera parten än återbetalning av erlagd del av köpeskillingen jämte ränta.

## 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.



**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 18 månader från Tillträdesdagen.

Garantibrist och kontraktsbrott skall endast bli föremål för reglering om varje enskild skada överstiger 100 000 kronor och om den sammanlagda skadan överstiger 1 000 000 kronor. I sådant fall skall skadan ersättas från första kronan. Krav som grundas på detta avtal skall framställas skriftligen för att gälla som reklamation.

**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, om inte Fastighetsnämnden i Stockholms kommun och Kommunfullmäktige i Stockholms kommun senast den 30 april 2009 genom beslut som senare vinner laga kraft godkänner detta köpekontrakt.

----- 000 -----



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

Stockholm den 27/11 2008

Stockholm den 26/11 2008

För Stockholms kommun genom dess fastighetsnämnd

Bordsjö Fideikommiss AB genom

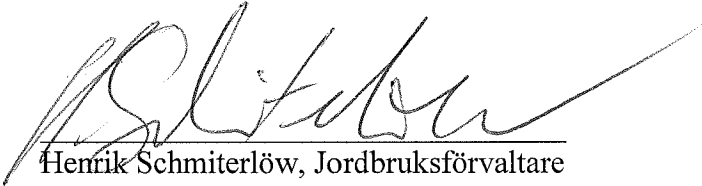
Säljare

Köpare



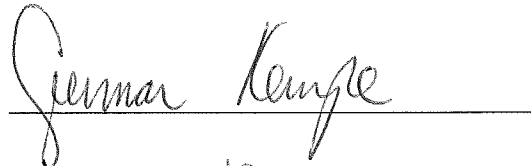
Mikael Forkner, Fastighetschef

Carl Bonde (Firmatecknare), Köpare



Henrik Schmiterlöv, Jordbruksförvaltare

Ovanstående Säljares namnteckningar bevittnas:



Anna Lindqvist.  
Namnförtydligande

Gunnar Kempe  
Namnförtydligande