

## KÖPEKONTRAKT

**Säljare:** Stockholms kommun, genom dess fastighetsnämnd (nedan benämnd Staden), org nr 212000-0142

**Köpare:** Santesson Fastigheter i Oxelösund AB, org.nr 556685-8535  
(under namnändring till Höstlyckan AB)  
c/o Mathias Santesson  
Brahegatan 23  
114 37 Stockholm  
(nedan benämnd Köparen)

### § 1 Överlåten egendom

Staden överlåter till Köparen genom försäljning, med full äganderätt och på nedan angivna villkor, den del om ca 55 ha landområde av fastigheten **Ekerö Skå-Edeby 4:1** på Färingsö i Ekerö kommun, som på bifogad karta, Bilaga 1, markerats med röd färg, jämte anslutande vattenområde, och nedan benämns Fastigheten.

### § 2 Köpeskilling och betalningsvillkor

Den överenskomna köpeskillingen är sjuttio miljoner (70 000 000) kronor, och skall erläggas med en handpenning om 3 500 000 kronor (5%) vid tecknandet av detta köpekontrakt, och med en slutlikvid om 66 500 000 kronor kontant på Tillträdesdagen, mot att Staden överlämnar kvitterat köpebrev.

Handpenning och slutlikvid skall erläggas genom insättning på fastighetskontorets konto nr 3219-78 030 85 i Nordea Bank. På avierna skall anges att betalningen avser handpenning/resp. slutlikvid för Barnbyn Skå – IKB 111 516.

För det fall Köparen inte erlagt köpeskillingen enligt ovan utgår dröjsmålsränta med referensräntan jämte åtta (8) procent.

### § 3 Tillträdesdag

Den överlåtna Fastigheten skall tillträdas av Köparen första vardagen i andra kalendermånaden efter det att såväl kommunfullmäktiges beslut att godkänna detta köpekontrakt som registrering av lantmäteriförrättningen (fastighetsbildningen) vunnit laga kraft, nedan benämnd Tillträdesdagen.

Parterna kan, när både försäljningsbeslut och lantmäteriförrättning vunnit laga kraft, avtala om en tidigare tillträdesdag.

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

En förutsättning för att Köparen skall ha rätt att tillträda är att köpeskillingen betalas

enligt villkoren i detta kontrakt. För det fall Köparen inte erlagt betalning av köpeskillingen på i detta avtal föreskrivet sätt skall det faktiska tillträdet skjutas fram i tiden till dess full betalning skett, eller så äger Staden rätt att häva köpet enligt nedan.

Parterna är medvetna om att Fastigheten kan bli föremål för förköp enligt förköpslagen. Tillträdesdagen kan därför behöva skjutas fram, se nedan under punkten Kommunalt förköp.

#### **§ 4 Kommunalt förköp**

Detta köp är bindande för Köparen endast om Ekerö kommun inte utövar sin förköpsrätt enligt förköpslagen. Staden skall omedelbart med bifogande av kopia av detta köpekontrakt anmäla försäljningen till Ekerö kommun.

Om Ekerö kommun vid Tillträdesdagen ännu inte gett något besked i förköpsfrågan, skall Köparen istället tillträda Fastigheten 14 dagar efter det att kommunen gett besked att den inte skall utöva sin förköpsrätt.

Köpekontraktet är förfallet så snart Ekerö kommuns beslut att utöva förköpsrätt vunnit laga kraft. Erlagd del av köpeskillingen skall då omedelbart återbetalas, jämte den ränta som Staden erhåller på sitt bankkonto.

Bestrids förköpet och Köparen inte har meddelat att han frånträder köpet, gäller följande. Om kommunen inte ansöker om regeringens tillstånd eller om regeringen avslår ansökan om tillstånd, skall Fastigheten tillträdas 14 dagar efter det att det står klart att förköpet inte blir av. Beslutar regeringen att ge tillstånd, skall betald del av köpeskillingen omedelbart återbetalas.

#### **§ 5 Förvärvstillstånd**

Förvärvstillstånd erfordras ej.

#### **§ 6 Köpebrev och handlingar m.m.**

Mot det att Staden på Tillträdesdagen erhåller full köpeskillning för Fastigheten enligt § 2 ovan, skall Staden till Köparen överlämna kvitterat köpebrev samt övriga handlingar som är nödvändiga för att Köparen skall få full lagfart.

På Tillträdesdagen skall Staden upprätta likvidavräkning. Av denna skall framgå vad Staden erhållit i förutbetalda hyresintäkter och dylikt för tid från och med Tillträdesdagen. Detta belopp skall utan oskäligt dröjsmål utbetalas till Köparen.

Staden skall på Tillträdesdagen dessutom till Köparen överlämna samtliga arrende- och hyreskontrakt samt eventuella andra kontrakt. Staden skall vidare överlämna kartor och ritningar samt andra handlingar såsom skogsbruksplan, arealkarta angående Fastigheten, som Staden innehar och som är av betydelse för Köparen som ägare till Fastigheten.

#### **§ 7 Penninginteckningar, pantbrev**

Staden garanterar att Fastigheten på Tillträdesdagen är fri från penninginteckningar. Inga pantbrev är uttagna i Fastigheten.

#### **§ 8 Inskrivnings- och inteckningskostnader / lagfart**

*[Handwritten signature]*  
Rö  
d

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

### § 9 Avgifter/intäkter

Skatter och övriga avgifter som belastar Fastigheten skall betalas av Staden 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 i form av hyror och arrenden.

Parterna skall på Tillträdesdagen gemensamt låta verkställa avläsning av förbrukning av elektricitet och vatten. Köparen skall teckna egna abonnemang för el och vatten från och med Tillträdesdagen.

### § 10 Inskrivna rättigheter mm

Staden garanterar att Fastigheten på Tillträdesdagen ej besväras av inteckningar eller andra upplåtelser än vad som framgår av bifogad fastighetsutredning, Bilaga 2, samt följande:

- Hyreskontrakt med tilläggsavtal till hyreskontrakt för bostad/bostadslägenhet, Bilaga 3-13
- Hyreskontrakt för lokal, Bilaga 14
- Kontrakt om upplåtelse av jordbruk, Bilaga 15. Staden säger upp detta avtal om så önskas av Köparen
- Upplåtelse av jakträtt, Bilaga 16. Staden säger upp detta avtal

Staden garanterar att de villkor som gäller för Fastighetens hyresförhållanden klart och tydligt framgår av hyreskontraktens ordalydelse, och att inga andra åtaganden har gjorts gentemot hyresgästerna.

Köparen har tagit del av samtliga ovan angivna avtal, och skall från och med Tillträdesdagen i tillämpliga delar överta ansvaret för dem.

Om det behövs för att Köparen skall kunna få lån innan han fått lagfart, skall Staden medverka till ansökan om inteckning och upplåtelse av panträtt i Fastigheten.

### § 11 Jord- och skogsbruk

Staden bedriver jord- och skogsbruk i normal omfattning fram till Tillträdesdagen. Någon slutavverkning kommer dock inte att göras inom Fastigheten. Avverkning överstigande 10 träd får ske först efter samråd mellan parterna.

Jordbruksmarken norr om herrgårdsbyggnaderna är utarrenderad till Gunnar Lindwall. Arrendekontraktet omfattar även mark som inte ingår i försäljningen, se Bilaga 15.

### § 12 Farans övergång - försäkringsvillkor

Staden står faran för Fastigheten intill Tillträdesdagen. Detta innefattar även ansvar för att byggnader och annat som hör till Fastigheten väl vårdas.

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.

Staden skall fram till och med Tillträdesdagen hålla Fastigheten med dess byggnader och skog fullvärdesförsäkrad (brand, vattenskada, storm mm). 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 Staden med anledning av skadan.

Köparen äger således inte rätt till nedsättning av köpeskillingen, ytterligare skadestånd eller hävning av avtalet vid skada. Staden svarar för självriskkostnaden vid eventuell skada före Tillträdesdagen.

### § 13 Løs egendom, städning

All lös egendom, som inte skall ingå i köpet, skall på Tillträdesdagen vara bortforslad från Fastigheten. Eventuella kvarvarande föremål, som tillhör Staden, har Köparen rätt att behålla utan ersättning till Staden.

Byggnaderna skall på tillträdesdagen överlämnas i grovstädat skick. Uthyrda byggnader undantas från denna skyldighet, liksom upplåtet jordbruk.

### § 14 Köparens kontraktsbrott (dröjsmål med betalning, tillträde mm)

Om Köparen inte betalar köpeskillingen i rätt tid enligt detta kontrakt har Staden rätt att häva köpet och erhålla skadestånd, om kontraktsbrottet är av väsentlig betydelse. Skadeståndet skall uppgå till i vart fall enmiljon (1 000 000) kr.

Staden har rätt till skadestånd bl a för prisskillnad, om Fastigheten – vid en omsorgsfull försäljning – säljs till ett lägre pris, samt för kostnader för kapital och drift. Även Stadens kostnad för provision skall ersättas av Köparen. Skadeståndet regleras i första hand ur betald handpenning. Är Stadens skada större skall Köparen omedelbart betala mellanskillnaden till Staden.

### § 15 Stadens kontraktsbrott (dröjsmål mm)

Vägrar Staden fullfölja detta kontrakt har Köparen rätt till skadestånd. Är dröjsmålet väsentligt, har Köparen dessutom rätt att häva köpet.

### § 16 Rådighetsinskränkningar, anslutningsavgifter mm

Såvida inget annat anges i detta kontrakt eller i bilaga till det, garanterar Staden att Fastigheten inte berörs av myndighetsbeslut som på något sätt begränsar Köparens möjlighet att råda över Fastigheten.

Såvida inget annat anges i detta kontrakt eller i bilaga, garanterar Staden vidare att det per Tillträdesdagen inte finns några debiterade eller beslutade kostnader eller avgifter, som ägaren av Fastigheten skall betala, såsom för fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning eller samfällighet. Köparen måste själv ta reda på vad som gäller för Fastigheten i fråga om olika typer av planer och byggnadsbestämmelser.

Handwritten signature and initials, possibly 'RÖ' and 'SL'.

**§ 17 Fastighetens fysiska skick, tillhör mm - friskrivning**

Köparen har före köpet tagit del av ett PM från LRF Konsult rörande Fastighetens egenskaper, Bilaga 17 a och b.

Köparen har informerats om och är medveten om sin plikt att undersöka Fastigheten enligt 4 kap 19 § 2 stycket jordabalken. Staden har givit Köparen möjlighet att genomföra lämpliga undersökningar, samt ta del av till detta köpekontrakt bilagda handlingar förknippade med Fastigheten.

Köparen har haft möjlighet att skaffa sig kännedom om planbestämmelser, myndighetsbeslut och övriga förhållanden som rör Fastigheten. Staden garanterar att Fastigheten används i enlighet med myndighetsbeslut.

Staden överlåter Fastigheten i befintligt skick, och friskriver sig från allt ansvar för så kallade "dolda fel" som avses i jordabalken.

Köparen förklarar sig godta Fastighetens skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fysiska fel eller brister i Fastigheten. Köparen äger således inte framställa några som helst krav gentemot Staden på grund av Fastighetens skick.

Köparen är medveten om att ovanstående innebär en slutlig reglering av parternas mellanhavanden i denna del.

**Skog:**

Köparen är väl medveten om att uppgifterna från skogsbruksplanen i PM är framtagna enligt för skogsbruksplanläggning gängse metod och är endast ungefärliga. Det kan förekomma avvikelser både uppåt och nedåt. Avvikelsena gäller både enskilda bestånd och summan av dessa. Det kan således inte av Köparen uppfattas som någon garanti att uppgifterna korrekt återger Fastighetens egenskaper. Köparen förklarar härmed att han på egen hand före köpet har inhämtat de uppgifter om Fastigheten vilka ligger till grund för hans beslut om köp av Fastigheten.

Tiden mellan köpekontraktets undertecknande och Tillträdesdagen kan komma att uppgå till ca 18 månader. Parterna är därför överens om att gemensamt utföra besiktningar, dels i anslutning till köpekontraktets undertecknande, dels i anslutning till Tillträdesdagen.

**§ 18 Fastighetens omfattning, lantmäteriförrättning, servitut mm**

Fastigheten skall avstyckas från stamfastigheten Ekerö Skå-Edeby 4:1, i princip enligt kartillustrationen, Bilaga 1. Staden har ansökt om erforderlig lantmäteriförrättning, och står för kostnaderna för denna.

Parterna är skyldiga att, utan förändring av köpeskillingen tåla en justering av den angivna landarealen med maximalt +/-10% vid lantmäteriförrättningen. Vid större förändringar justeras köpeskillingen med 50 000 kr per ha utöver avvikelse om +/-10%.

Parterna är skyldiga att tåla de förändringar av vattenområdet som kan uppkomma vid lantmäteriförrättningen.

Fastighetens eventuella andelar i samfälligheter, gemensamhetsanläggningar mm liksom servitutsfrågor kommer att fastställas vid lantmäteriförrättningen.

**§ 19 Ytterligare överenskommelser, övrig information m.m.**

Köparen bekräftar härmed att Staden inte gentemot Köparen lämnat några andra utfästelser eller överenskommelser än vad som framgår av detta köpekontrakt jämte bilagor.

Eventuella ändringar i och tillägg till detta avtal skall för att vara bindande avtalas skriftligen och undertecknas av båda parter.

Köparen är införstådd med att befintliga hyresgäster bildat bostadsrättsförening och ansökt om inskrivning av förköpsrätt. Inskrivningsmyndigheten har dock avslagit ansökan på grund av att försäljningen avser lantbruksenhet, där förköpsrätt inte finns. Ny ansökan har ingivits till Inskrivningsmyndigheten per den 11 juli 2007, vilken ännu inte är behandlad Inskrivningsmyndigheten.

För det fall en bostadsrättsförening bildad inom Fastigheten erhåller rätt att genom hembud förvärva Fastigheten, skall Staden ersätta Köparen för nedlagda kostnader avseende bygg- och marklovsfrågor, strandskyddsdispens samt arkitektarvoden förenade med dessa frågor, dock maximalt 500 000 kronor.

Köparen har för avsikt att genom fastighetsreglering sammanföra Fastigheten med av Köparen ägd fastighet i Ekerö kommun.

Staden ger Köparen rätt att söka bygg- och marklov avseende Fastigheten samt ansöka om dispens från strandskyddet. Kostnaderna för dessa åtgärder svarar Köparen för.

**§ 20 Tvist**

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

**§ 21 Villkor**

Detta köpekontrakt är förfallet till alla delar om inte Stockholms kommunfullmäktige godkänner det genom beslut senast 2008-01-31, vilket skall vinna laga kraft. Köpet villkoras även av att lantmäteriförrättning enligt § 18 vinner laga kraft.

Köpekontraktet är likaså förfallet för det fall staten beslutar om expropriation av Fastigheten.

Skulle kontraktet inte fullföljas av ovan nämnda anledningar står vardera parten för sina nedlagda kostnader enligt detta kontrakt. Erlagd del av köpeskillingen återbetalas jämte den ränta som Staden erhåller på sitt bankkonto.

----- 000 -----

Handwritten signature and initials, possibly 'RÖ'.

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

Stockholm 2007 - 07 - 20

Stockholm 2007 - 07 - 20

**För Fastighetsnämnden**

.....  
Mikael Forkner, tf förvaltningschef

*Ralf Österberg*  
.....  
Ralf Österberg, projektledare/försäljare

**För köparen**

.....  
Mathias Santesson, enl reg. bevis

*Stefan Alinder*  
.....  
Stefan Alinder

*Rolf Hasselström*  
.....  
För Rolf Hasselström, enligt fullmakt

**Bevittning**

*Gunnar Hennings*  
.....  
( Gunnar Hennings )

*Peter Nilsson*  
.....  
( Peter Nilsson )

# Färingsö

