

Dagtecknat den 2010-04-14

(1) STOCKHOLMS KOMMUN

och

(2) TOTILA I SVERIGE AB

KÖPEKONTRAKT

[Handwritten signature]

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

Köpare: Totila i Sverige AB ("Köparen")
C/o Volz
Svartviksvägen 10
167 41 Bromma
Org.nr. 556767-6696

Fastighet: Närke 6 i Stockholms kommun ("Fastigheten")

Köpeskilling: Trettiofemmiljonersekhundratusen (35 600 000) kr

1. Bakgrund

- 1.1 Säljaren är lagfaren ägare av Fastigheten.
- 1.2 Köparen avser att förvärva Fastigheten i syfte att bygga om den till bostäder.
- 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 den femtonde bankdagen eller tidigare tidpunkt enligt överenskommelse mellan Säljaren och Köparen efter det att följande villkor är uppfyllda ("Tillträdesdagen"):

3.1.1 Samtliga villkor i p. 18 är uppfyllda.

3.1.2 Fastighetsnämndens i Stockholms kommun beslut om godkännande av detta köpekontrakt vunnit laga kraft.

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 erläggs tremiljonerfemhundrausen (3 500 000) kr genom insättning på stadens konto hos Nordea nr 62003-9. På avin skall anges att beloppet avser FSK 115033 (Närke 6), i samband med undertecknandet av detta kontrakt.
- Kontant på Tillträdesdagen erläggs resterande trettiofemmiljonerettthundrausen (32 100 000) kr genom insättning med samma konto och angivande enligt ovan punkt gällande handpenningens erläggande.
- Summa: Trettiofemmiljonersexhundrausen (35 600 000) kronor.

Handwritten signatures in black ink, located in the bottom right corner of the page. There are two distinct signatures, one above the other.

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.
- 5.3 Köparen har tagit del av miljöinventering, **bilaga 5.3**, daterad 2010-03-26 och är medveten om de föroreningar som finns inom fastigheten. Köpeskillingen är satt utifrån dessa förutsättningar och Köparen äger ej rätt till ersättning från Säljaren för eventuella kostnader för åtgärdande av föroreningar och dylikt enligt miljöinventeringen.
- 5.4 Köparen är medveten om att en lantmäteriförrättning pågår, med syfte att tillskapa utrymme under fastigheter i närområdet för Citybanan. Denna förrättning har ärendenummer 2007-17745-421. Ansvarig handläggare är förrättningslantmätare Olof Sjöblom på Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun.



5.5 Köparen är medveten om att fastigheten har en vattenskada. Säljaren ombesörjer dokumentering av skadans omfattning snarast efter kontraktstecknande med hjälp av sitt försäkringsbolag. Säljaren ombesörjer och bekostar åtgärdande av de skador som framgår av försäkringsbolagets ersättningsbeslut. Köparen har rätt att närvara själv eller genom ombud vid besiktning. Köparen har inte rätt till någon ytterligare ersättning med anledning av skadan.

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 industritillbehör ingår i denna och övergår på köparen i samband med köpet;

6.2.2 Fastigheten är t.o.m. Tillträdesdagen försäkrad i enlighet med **Bilaga 6.2.2**;

6.2.3 det på avtalsdagen inte föreligger tvist avseende Fastigheten eller avseende fastighetens service- och driftsavtal och att det inte heller, såvitt Säljaren känner till, finns några omständigheter hänförliga till tiden före avtalsdagen som kan medföra tvist;

6.2.4 Fastigheten inte är belastad av inskrivningar, pantbrev, inteckningar eller andra belastningar eller nyttjanderätter utöver vad som framgår av bifogat utdrag ur Lantmäteriverkets fastighetsregister **Bilaga 6.2.4**, och till detta köpekontrakt bilagda avtal. Observera att staden till skillnad mot vad som anges i fastighetsregistret har pantbrev nr 10 i sin ägo;

6.2.5 ingen person äger rätt till anställning hos Köparen i anledning av denna överlåtelse;



7. Friskrivning angående tekniskt skick och ytuppgifter

Oavsett vad som angivits i punkten 6.2 och vad som framgår av övrig information som Säljaren har överlämnat eller kommer att överlämna till Köparen ansvarar inte Säljaren för riktigheten av uppgifter angående Fastighetens tekniska skick samt ytuppgifter. Det åligger därför Köparen att i dessa delar göra de undersökningar, kontroller och egna bedömningar som Köparen anser erforderliga.

8. Kontraktsbrott, garantibrist, reklamation m.m.

- 8.1 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 den enda påföljd Köparen kan åberopa mot Säljaren.
- 8.2 Köparen förlorar rätten att göra påföljd gällande om inte Köparen reklamerar garantibrist eller kontraktsbrott senast inom 12 månader från Tillträdesdagen.
- 8.3 Garantibrist och kontraktsbrott skall endast bli föremål för reglering om varje enskild skada överstiger 75 000 kronor och om den sammanlagda skadan överstiger 500 000 kronor, i vilket fall ersättning skall utgå fr.o.m. första kronan. De nu nämnda beloppsgränserna tillämpas dock inte beträffande säljarens garantier rörande inteckningsbelastning och äganderätt till Fastigheten (garantisatserna 6.2.1 och 6.2.4).
- 8.4 Krav som grundas på detta avtal skall framställas skriftligen för att gälla som reklamation.

9. Köpebrev m.m.

Sedan Köpeskillingen erlagts på sätt som anges i p. 4, skall Säljaren upprätta köpebrev i två exemplar som undertecknas och utväxlas mellan parterna.

10. Pantbrev

Pantbreven skall på Tillträdesdagen överlämnas till Köparen.



11. Lagfart

Lagfart får inte sökas på denna handling utan först sedan köpebrev utfärdats.

Kostnaderna för lagfart betalas av köparen.

12. Försäkring

12.1 Säljaren står faran för att Fastigheten samt på Fastigheten uppförd byggnad skadas eller försämras före Tillträdesdagen.

12.2 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.

13. Utgifter och inkomster

13.1 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.

13.2 Parterna skall på Tillträdesdagen upprätta och underteckna sedvanlig likvidavräkning.

14. 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.



15. Offentliggörande

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

16. 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: Hendrik Volz

Telefax nr: 08-702 93 02

Till Säljaren:

Enligt i ingress angiven adress.

Attn: Andreas Jaeger

Telefax nr: 08-508 27 070

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

17. Övertagnade av avtal

17.1 Köparen förbinder sig att teckna arrendeavtal med Stockholms kommun (Stadsdelsnämnden Södermalm) avseende anläggningsarrende med rätt att uppföra och bibehålla anläggningar samt mindre byggnader för förskoleverksamhet i samband med tecknandet av detta avtal. Detta arrendeavtal finns med som **bilaga 17.1** och träder i kraft när köparen tillträder fastigheten.

18. Villkor

18.1 Detta avtal är till alla delar förfallet utan ytterligare ersättningsrätt för någondera part om inte Fastighetsnämnden i Stockholms kommun senast 24 augusti 2010, genom beslut som senare vinner laga kraft godkänner detta köpekontrakt. Det åligger dock Säljaren att återbetala erlagd handpenning.

19. 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 äger även rätt att häva köpet och rätt till ersättning för all uppkommen skada om Köparen brister i fullgörandet av sina åtaganden i övrigt enligt detta köpekontrakt, och bristen inte är oväsentlig. Säljaren är därvid skyldig att i möjligaste mån begränsa sin skada.

20. Tvist

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

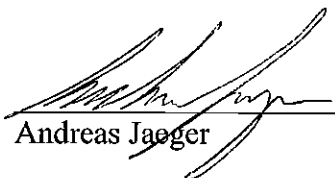


Detta köpekontrakt har upprättas i två exemplar, varav vardera parten tagit var sitt.

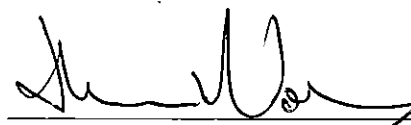
STOCKHOLMS KOMMUN GENOM DESS FASTIGHETSÄMND

Stockholm
2010-04-14

TOTILA I SVERIGE AB
Stockholm
2010-04-14

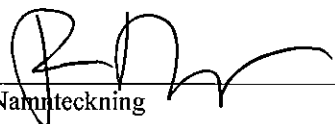


Andreas Jaeger



Hendrik Volz

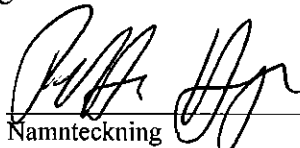
Ovanstående säljares egenhändiga namnteckning bevittnas



Namnteckning

Peter Dahlberg

Namnförtydligande



Namnteckning

Petter Högberg

Namnförtydligande