

K Ö P E K O N T R A K T

Säljare: Stockholms kommun, genom dess fastighetsnämnd,
Box 8312, 104 20 Stockholm, nedan kallad säljaren

Köpare: Djupängens Fastigheter AB (556755-7003), Box 728,
194 27 Upplands Väsby, nedan kallad köparen

§ 1 Överlåten egendom

Säljaren överlåter till köparen genom försäljning och med full äganderätt fastigheten Lingsberg 1:2 i Vallentuna kommun, vilken redovisas på bifogad karta (bilaga 1) och som i det följande benämns fastigheten.

Köparen äger ej rätt att överlåta fastigheten vidare innan hela köpeskillingen har erlagts.

§ 2 Köpeskillingen och dess betalning

Köpeskillingen för fastigheten uppgår till SJUTTONMILJONERTVÅHUNDRATUSEN (17 200 000) kronor, och skall erläggas på följande sätt:

- a) Köparen betalar såsom handpenning kontant senast 7 dagar efter detta köpekontrakts tecknande, ett belopp om ENMILJONSJUHUNDRATJUGOTUSEN (1 720 000) kronor.
- b) På tillträdesdagen erlägger köparen kontant resterande köpeskillning om FEMTONMILJONERFYRAHUNDRAÅTTIOTUSEN (15 480 000) 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 FSK 180001 Lingsberg 1:2.
- d) Är köpeskillingen inte till fullo betald på tillträdesdagen utgår därefter dröjsmålsränta enligt räntelagen.

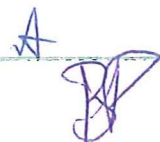
§ 3 Tillträde

Fastigheten skall, under förutsättning att hela köpeskillingen erlagts, tillträdas av köparen den första vardagen i andra kalendermånaden efter det att villkor enligt § 19 dessförinnan har uppfyllts. Samt att Fastighetsnämndens beslut om att godkänna detta köpekontrakt, vunnit laga kraft. Parterna kan dock, när ovan nämnda villkor uppfyllts, överenskomma om tidigare datum för tillträde.

Parterna är överens om att äganderätten till fastigheten övergår på köparen först på tillträdesdagen, sedan köpeskillingen till fullo erlagts till staden.

§ 4 Köpebrev

Sedan köparen på tillträdesdagen erlagt köpeskillingen på sätt som anges i § 2 ovan, skall säljaren kvittera köpeskillingen genom att till köparen överlämna undertecknat köpebrev.



§ 5 Lagfart

Köparen förbinder sig att inom tre månader efter tillträdet ansöka om lagfart. Köparen skall stå för samtliga kostnader som är förenade med ansökan och erhållande av lagfart.

§ 6 Förköpsprövning

Köparen är medveten om att köpet kommer att provas enligt förköpslagen. Det åligger säljaren att utan dröjsmål anmäla detta köpekontrakt för förköpsprövning till Vallentuna kommun.

§ 7 Penninginteckningar, pantbrev

I fastigheten finns ett pantbrev om 540 000 kr, vilket överlämnas till köparen vid tillträdet (bilaga 2).

§ 8 Skatter, avgifter, intäkter

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 (jfr dock § 11 försäkring).

Parterna skall i samband med tillträdet upprätta och underteckna sedvanlig likvidavräkning, avseende hyror, arrenden, fastighetsskatt, mm, från och med tillträdesdagen.

§ 9 Utdrag ur fastighetsregistret

Officiella uppgifter om fastigheterna framgår av bifogade utdrag ur fastighetsregistret (bilaga 2).

§ 10 Fastighetens skick - friskrivning

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.

Köparen godtar 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 på så kallade rättsliga fel eller rådighetsfel.

Köparen har haft möjlighet att skaffa sig kännedom om planbestämmelser, myndighetsbeslut (bygglov mm) och övriga förhållanden som rör fastigheten.

Köparen är medveten om att ovanstående innebär en slutlig reglering av parternas mellanhavanden i denna del. Köpeskillingen är baserad på ovan nämnda förutsättningar.

§ 11 Faran övergång - försäkringsvillkor

Säljaren står faran för fastigheten från dagen för detta köpekontrakts undertecknande.

Köparen skall från dagen för detta köpekontrakts undertecknande hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad inklusive skogsförsäkring (brand, vattenskada, skadegörelse, inbrott, storm mm) fram

till tillträdesdagen. Säljaren skall i efterhand, mot av köparen utfärdad faktura, ersätta köparen för försäkringspremien fram till tillträdesdagen. Skulle fastigheten före tillträdesdagen drabbas av skada skall köparen som full och slutlig ersättning uppbära utfallande försäkringsersättning och skall han ej äga rätt att ställa ytterligare krav på säljaren med anledning av skadan. Köparen äger således inte rätt till nedsättning av köpeskillingen, skadestånd eller hävning av avtalet vid skada. Säljaren svarar för självrisken vid eventuell skada före tillträdesdagen.

§ 12 Befintliga avtal och nyttjanderätter.

Köparen har tagit del av samtliga nedan angivna avtal som rör fastigheten, och ska från och med tillträdesdagen överta ansvaret för dem. Kopia av samtliga avtal i (bilaga 3)

1001753	Avtal om hyreskontrakt, Södra flygeln
1001858	Avtal om hyreskontrakt, Mangårdsbyggnaden
1001859	Avtal om hyreskontrakt, Rättarbostaden
1001860	Avtal om lokal, lager
1002185	Avtal om lokal, Jordkällaren
1003117	Avtal om lokal, ladugård, stall
1003151	Avtal om hyreskontrakt, 4 rok huvudbyggnaden, uppsagt per 30/11-08
1003330	Avtal om lokal, Lilla magasinet
1003615	Avtal om lokal, pumphuset östra delen
1004403	Avtal om lokal, södra spannmålsmagasinet
1004510	Avtal om lokal, Stora ladan, maskinverkstad del av
5002247	Avtal om lägenhetsarrende, uppsagt per 2008-12-27
5002725	Avtal om jordbruksarrende
5002760	Avtal om jakträttsupplåtelse
5002762	Avtal om jakträttsupplåtelse
5002941	Avtal om jordbruksarrende
5003727	Avtal om anläggningsarrende, Elverket Vallentuna
5005096	Avtal om jordbruksarrende
5004997	Avtal om jordbruksarrende
5005168	Avtal om jordbruksarrende

Köparen är även medveten om att det i den södra flygeln på Lingsbergs Gård finns en kakelugn och fem dörrar som utgör Stockholms stadsmuseums egendom och ingår inte i köpet utan kvarblir i dennes ägo. Dessa föremål skall deponeras hos köparen enligt särskilt depositionsavtal som skall upprättas senast på tillträdesdagen. Det åligger köparen att informera kommande köpare av fastigheten om Stockholms stadsmuseums äganderätt enligt depositionsavtalet. Det åligger även köparen att i sin tur skapa garantier för att en eventuell kommande köparen även informerar framtida ägare om dessa förhållanden.

§ 13 Förvaltning

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 övertar från och med tillträdesdagen säljarens alla rättigheter och skyldigheter gentemot befintliga hyresgäster, arrendatorer och nyttjanderättshavare.

§ 14 Stödrätter

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

§ 15 Ledningsrättsåtgärd

Köparen är medveten om att det pågår lantmäteriförrättning gällande ledningsrättsåtgärd på fastigheten.

§ 16 Hävning, skadestånd

Skulle köparen brista i fullgörandet av betalningen enligt § 2 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.

§ 17 Utfästelser

Köparen bekräftar härmed, att säljaren inte gentemot köparen lämnat några andra utfästelser eller överenskommelser beträffande fastigheten, skriftligen eller muntligen, än vad som framgår av detta köpekontrakt.

Ändringar av och tillägg till detta avtal skall, för att vara bindande, vara skriftligen avfattade och undertecknade av parterna.

§ 18 Tvist

Tvist i anledning av detta avtal skall avgöras av svensk domstol med tillämpning av svensk rätt.

§ 19 Köpekontraktets giltighet

Detta köpekontrakt är till alla delar förfallet utan annan ersättningsrätt för någondera part, än återbetalning av erlagd del av köpeskillingen utan ränta, om inte Fastighetsnämnden i Stockholms kommun senast 1 mars 2009 genom beslut som senare vinner laga kraft godkänner detta köpekontrakt.

Om detta avtal blir ogiltigt på grund av ovan nämnda villkor svarar vardera parten för sina kostnader med anledning av detta. Det åligger dock staden att från dagen för köpekontraktets undertecknande ersätta köparen för nedlagda kostnader för fullvärdesförsäkring enligt § 11.



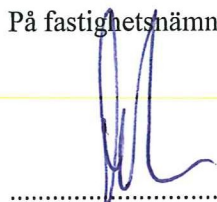
Av detta köpekontrakt har två likalydande exemplar upprättats och utväxlats.

Stockholm den 26 / 11 2008

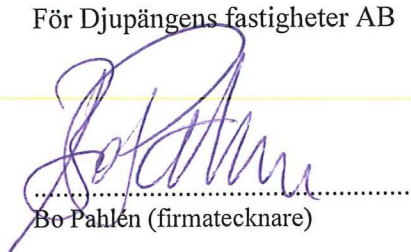
Stockholm den 26 / 11 2008

På fastighetsnämndens vägnar

För Djupängens fastigheter AB



Mikael Forkner, fastighetsschef

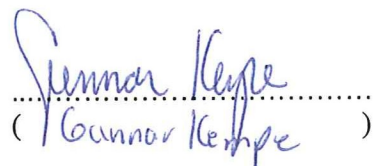


Bo Pahlén (firmatecknare)

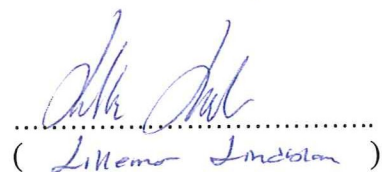


Anna Lindqvist, projektledare

Säljarens namnteckningar
bevittnas:

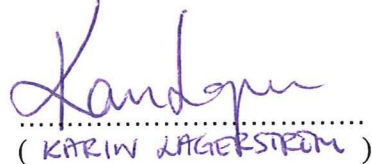


(Gunnar Kempe)



(Lennor Lindblom)

Köparens namnteckning
bevittnas:



(KARIN LAGERSTRÖM)



()

AREAL
Fredrik Luhr
www.areal.se

Bilagor:

1. Karta
2. Utdrag ur fastighetsregistret
3. Befintliga avtal och nyttjanderätter