

# KÖPEKONTRAKT

## Lövtorp

### Parter

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

och

**Köpare:** AB Grundstenen 125176 org nr: 556780-4587  
Herrängsvägen 25  
125 54 Älvsjö

### 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.

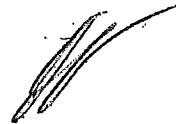
**"Fastigheten"** Fastigheten Lövtorp 1:1 i Nynäshamns kommun, se karta bilaga 1.

**"Köpeskillingen"** Ett belopp om sammanlagt tiomiljonersjuhundratusen kronor /10.700.000 kr/.

**"Köparen"** AB Grundstenen 125176 org nr: 556780-4587 med den adress som anges ovan under Parter.

**"Parterna"** Säljaren och Köparen tillsammans.

**"Tillträdesdagen"** Köparen skall tillträda Fastigheten efter att villkoren i punkt 2 är uppfyllda.

  
92

### 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 följande villkor är uppfyllda dock tidigast den 1 februari 2010 och senast den 30 februari 2010:

1. Stockholms Fastighetsnämnds beslut om godkännande av detta avtal vunnit laga kraft.
2. Beslut lämnats av Nynäshamns kommun om avstående från förköp.

På Tillträdesdagen kl 11.00 övergår faran för Fastigheten från Säljaren till Köparen, oavsett om Köpeskillingen till fullo är erlagd eller ej.

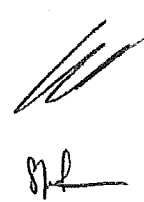
Vid tillträdet skall Säljaren till Köparen överlämna alla typer av handlingar som Köparen kan behöva i egenskap av ny ägare av Fastigheten såsom kartor, m m.

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 tiomiljonersjuhundratusen kronor /10.700.000 kr/, och skall erläggas på följande sätt:

- a) Köparen betalar såsom handpenning kontant vid köpekontraktets tecknande ett belopp om **5.000.000 kronor**.
- b) På Tillträdesdagen erlägger Köparen kontant resterande Köpeskillning om **5.700.000 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 Lövtorp IKB 148 550.
- 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 undertecknat köpebrev för Fastigheten.

#### 5. Kommunal förköpsprövning

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

Detta köpekontrakt är till alla delar förfallet utan annan ersättningsrätt för någondera part, än återbetalning av erlagd del av köpeskillingen jämte ränta, om Nynäshamns kommun utnyttjar sin förköpsrätt.

#### 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. Kommunalfastighetsavgift 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 skriftliga godkännande. Säljaren får ej ingå nya hyres- och/eller arrendeavtal eller förändra villkoren för avtalen utan Köparens skriftliga 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. Köparen har haft möjlighet att skaffa sig kännedom om planbestämmelser, myndighetsbeslut (bygglov mm) och övriga förhållanden som rör Fastigheten. Köparen har besiktigt skogen på egen hand och kan ej göra gällande anspråk gentemot Säljaren för fel eller brister i skogsbruksplanen.

Fastigheten överläts i det skick den 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.

Säljaren ombesörjer energideklaration av de byggnader som omfattas om lag om energideklaration före tillträdet. Om detta p.g.a tidsbrist ej är gjort vid tillträdet äger Köparen på Säljarens bekostnad inom 6 månader efter tillträdet låta göra energibesiktning ( i enlighet med lagens bestämmelser).

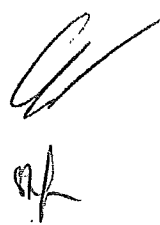
## 10. Befintliga avtal, nyttjanderätter, servitut

Säljaren garanterar att Fastigheten inte är belastad av några andra rättigheter eller inskrivningar, än de som framgår av bifogat utdrag ur Lantmäteriverkets fastighetsregister, bilaga 2 samt bifogade nyttjanderättsavtal, bilaga 3-4.

Köparen har tagit del av bilagorna 2 och 3 och kommer från och med Tillträdesdagen ta över ansvaret för de avtal som förtecknas där.

Bilaga 2. Utdrag ur fastighetsregistret

Bilaga 3. Upplåtelse av jakträtt till Lövtorps Jaktklubb



- Bilaga 4. Servitutsavtal med fastigheten Lövtorp 1:5
- Bilaga 5. Uppsägning och förlikningsavtal med gårdsarrendator
- Bilaga 6 Förteckning på egendom som tillhör gårdsarrendatorn
- Bilaga 7 Handlingar från Miljö och Samhällsbyggnadsförvaltningen

Köparen är medveten om att torpet Bröthagen 4:2 har hävdvunnen rätt att ta väg över Fastigheten.

Säljaren svarar för att arrendatorns egendom enligt bilaga 6 är borttagen på Tillträdesdagen. Inredning i stallen lämnas kvar av gårdsarrendator. Säljaren svarar för att på Fastighetens gårdscenter felaktigt upplagd sopsand skall vara bortforslad på Tillträdesdagen.

Fastigheten har andelar i vägsamfällighet.

Fastigheten Lövtorp 1:5 har rätt till vatten enligt inskrivet servitut. Säljaren har ej debiterat ägarna till Lövtorp 1:5 för vatten.

#### **11. Pantbrev- inteckningar**

Säljaren garanterar att fastigheten på Tillträdesdagen är fri från penninginteckningar. Inga pantbrev är uttagna i fastigheten.

#### **12. Stödrätter**

De stödrätter som finns för Fastighetens åker och betesmark överlämnas på Tillträdesdagen.

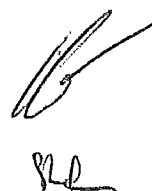
#### **13. Ändringar och tillägg**

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, inklusive dess bilagor skall vara skriftliga samt undertecknade av bägge parter för att kunna göras gällande.

#### **14. Lagfart**

Köparen förbinder sig att inom tre månader efter tillträdet ansöka om lagfart, alternativt fastighetsreglering. Köparen skall erlägga samtliga kostnader som är förenade med ansökan och erhållande av lagfart och/eller fastighetsreglering. Lagfart får inte sökas på denna handling utan först sedan köpebrev utfärdats



**15. Hävning, skadestånd**

Skulle Köparen på Tillträdesdagen brista i rätta fullgörandet av erläggande av betalning enligt punkten 3 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 har rätt att ta ersättning ur erlagd handpenning. Om Säljarens skada överstiger handpenningbeloppet har Säljaren rätt till ersättning även för överstigande belopp.

**16. 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 50 000 kronor och om den sammanlagda skadan överstiger 200 000 kronor. I sådant fall skall skadan ersättas från första kronan. Krav som grundas på detta avtal skall framställas skriftligen för att gälla som reklamation.

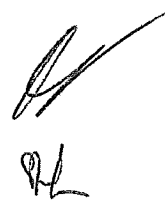
**17. Tvist**

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

**18. Övriga 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 senast den 30 september 2009 genom beslut som senare vinner laga kraft godkänner detta köpekontrakt.

----- 000 -----

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

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

Stockholm den 28 april 2009

För Stockholms kommun genom dess  
fastighetsnämnd

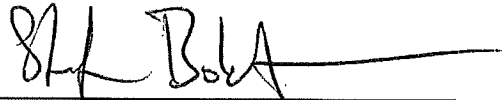
Säljare



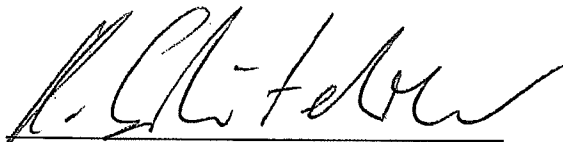
Mikael Forkner, Fastighetschef

För AB Grundstenen 125176 genom

Köpare

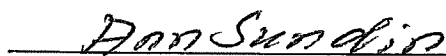
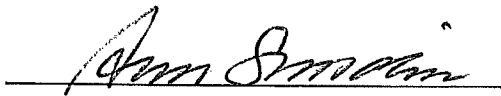


Stefan Bokfors, Firmatecknare enligt  
registreringsbevis

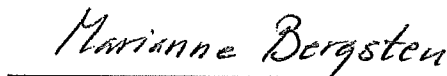
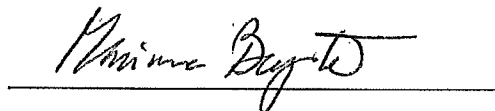


Henrik Schmiterlöv, Jordbruksförvaltare

Ovanstående Säljares namnteckningar bevittnas:



Namnförtydligande



Namnförtydligande

This is a detailed cadastral map of the Lovtorp area in Sweden. The map shows various land parcels, some of which are shaded in dark grey, indicating specific land use or ownership. Key locations labeled on the map include:

- Hanvedsmossen**: Located in the upper left, with a label for "BODA" and a scale of "1:3".
- Lovtorp**: The central focus of the map, with a label "LOV-TORP" and a scale of "1:1".
- Asplund**: Located near the center, with a label "Asplund" and a scale of "1:3".
- Pipartorp**: Located in the lower right, with a label "PIPARTORP" and a scale of "1:3".
- Rensåkra**: Located in the bottom right, with a label "Rensåkra" and a scale of "1:6".
- Norrgården**: Located near the bottom right, with a label "Norrgården" and a scale of "1:6".
- Stensborg**: Located near the bottom center, with a label "Stensborg" and a scale of "1:9".
- Nyåkra**: Located near the bottom center, with a label "Nyåkra" and a scale of "1:12".
- Lundby**: Located near the bottom center, with a label "Lundby" and a scale of "1:12".
- Östra Bröta**: Located in the lower left, with a label "Östra Bröta" and a scale of "1:12".
- Bröta**: Located in the lower left, with a label "Bröta" and a scale of "1:12".
- Östergården**: Located in the lower left, with a label "Östergården" and a scale of "1:12".
- Östergården**: Located in the lower left, with a label "Östergården" and a scale of "1:12".
- Östergården**: Located in the lower left, with a label "Östergården" and a scale of "1:12".

The map also includes a scale bar at the top left, indicating distances in meters (0, 10, 20, 30, 40, 50, 60, 70, 80, 90, 100). A north arrow is located in the top right corner. The map is divided into several sections by bold lines, likely representing different land parcels or administrative boundaries. The overall layout is a grid-like structure with various shapes and sizes of land parcels.

Kartredovisningen har inte rättsverkan, jmfir mot beslut i lantmäterihandlingar.

Skala 1:10000