

KÖPEAVTAL

Säljare: JM AB, org. nr 556045-2103
169 82 Stockholm
nedan kallat "Säljaren"

Köpare: AB Storstockholms Lokaltrafik, org nr 556013-0683
105 73 Stockholm
nedan kallat "Köparen"

Fastighet: Område om 47 000 kvm av fastigheten Gustavsberg 1:7, Värmdö kommun, nedan kallad "Fastigheten". Fastigheten utgörs av det område som markerats med rött på Bilaga 1.

1. Bakgrund

Värmdö kommun har upprättat en detaljplan för området Ekobacken beläget sydväst om Gustavsbergs centrum, se Bilaga 2, enligt vilken delar av området skall exploateras för näringsverksamheter.

Säljaren äger fastigheter inom detta område, varav en fastighet från vilken Fastigheten kommer att bildas genom avstyckning och fastighetsreglering. Köparen har behov av att etablera en bussdepå inom Värmdö kommun och Fastigheten har identifierats som en möjlig plats för detta ändamål.

Säljaren har accepterat att överlåta Fastigheten till Köparen i grovplanerat skick och mot denna bakgrund har parterna beslutat att ingå detta avtal.



2. Allmänna förutsättningar

Parterna förutsätter:

att Värmdö kommunfullmäktige antar förslaget till detaljplan, Ekobacken Del 1, genom beslut, som vinner laga kraft och ej upphävs genom beslut i ärende avseende rättsprövning enligt lag senast den 31 mars 2009.

att Stockholms läns landstingsfullmäktige godkänner detta köpeavtal genom beslut som senare vinner laga kraft, senast 31 mars 2009.

Om nämnda förutsättningar ej uppfylls är detta avtal till alla delar förfallet, utan krav på ersättning från någondera parten.

3. Överlåtelse

Säljaren överlåter härmed Fastigheten till Köparen på de villkor som framgår av detta avtal.

4. Tillträde

Fastigheten skall tillträdas i följande två etapper:

- Det område som i Bilaga 4 markerats som "Tillträde 1" skall tillträdas den 1 oktober 2011 ("Tillträdesdag 1") eller tidigare om parterna kommer överens.
- Det område som i Bilaga 4 markerats som "Tillträde 2" skall tillträdas den 1 oktober 2012 ("Tillträdesdag 2") eller tidigare om parterna kommer överens.

Över Fastigheten löper en luftburen kraftledning. Planerat är att Vattenfall skall rasera denna och förlägga kraftledningen i marken. Arbetet beräknas vara klart

senast den 1 oktober 2010. Om färdigställandet av kraftledningsarbetena blir försenat ska Tillträdesdagarna framflyttas i samma utsträckning. Exempel: Om arbetena med kraftledningen blir färdigställda den 1 april 2011 skall Tillträdesdag 1 vara den 1 april 2012 och Tillträdesdag 2 skall vara tolv (12) månader senare. För det fallet att arbetet med kraftledningen inte är klart inom 2 år från detta avtals undertecknande skall detta avtal förnyas och förlängas med maximalt 2 år i taget fram till den 31 augusti 2013. För det fallet att kraftledningsarbetena inte blivit klara senast detta datum skall parterna ta upp förhandlingar för att se om man kan enas om nytt datum för tillträdet. Om parterna inte kan komma överens om ett nytt datum är detta avtal till alla delar förfallet, utan rätt till ersättning för någondera parten. Erlagd handpenning skall dock återbetalas till Köparen, ränta skall utgå med en räntesats som motsvarar STIBOR 3 månader.

5. Köpeskillning

5.1 Köpeskillingen för Fastigheten uppgår till sammanlagt 75 miljoner kronor med tillägg av ränta enligt vad som framgår nedan. Köpeskillingen skall erläggas av Köparen till Säljarens konto i Handelsbanken med nr 6130-305801058 med valutadag samma dag enligt följande:

- 1 Ett belopp om 17.500.000 kronor (handpenning) skall erläggas vid det månadsskifte som infaller närmast efter det att villkor i punkt 2 uppfyllts. Handpenningen avser området "Tillträde 1".
- 2 Ett belopp om 20.000.000 kronor skall erläggas på Tillträdesdag 1.
- 3 Resterande del av köpeskillingen, 37.500.000 kronor skall erläggas inom 30 dagar från att Lantmäteriets beslut om fastighetsreglering enligt punkten 6 vunnit laga kraft.

Ränta skall utgå på beloppen under 2. och 3. med en räntesats som motsvarar STIBOR 3 månader räknat från och med dagen för avtalets undertecknande till och med respektive Tillträdesdag.

5.2 På Tillträdesdag 1 skall Säljaren upprätta och till Köparen överlämna köpebrev.



När ersättning enligt punkt 5.1 tredje punkten erlagts skall Säljaren upprätta och till Köparen överlämna kvitto på erlagd betalning.

6. Fastighetsbildning

Säljaren skall tillse och bekosta den fastighetsbildning som erfordras för bildandet av Fastigheten, d.v.s. avstyckning av del 1 och fastighetsreglering av del 2. Avstyckning skall vara genomförd i god tid före Tillträdesdag 1 och fastighetsreglering i god tid före Tillträdesdag 2. Dessa åtgärder kan komma att medföra att Fastighetens yta och exakta placering kan komma att avvika från vad som anges i detta avtal. Avvikelse (ökning eller minskning) som uppgår till eller understiger 2% per del skall inte medföra någon justering av köpeskillingen. Om avvikelsen överstiger 2% skall köpeskillingen justeras (upp eller ner) med 550 kr/m².

Detta avtal får användas som överenskommelse om fastighetsreglering.

7. Ledningsrätter

Köparen upplåter inom Fastigheten åt Kommunen såsom ledningsägare ledningsrätt för VA-ledningar (VA = vatten, avlopp) med tillhörande anordningar i den omfattning ledningsägaren önskar på den av Köparen ägda marken. Upplåtelsen omfattar endast mark inom Fastigheten, där parterna är ense om att ledningsrätter kan erfordras för området försörjning.

Säljaren svarar, så länge exploateringsarbetena inom planområde för Ekobacken del 1 pågår, dock minst 2 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft, för all samordning av arbeten inom exploateringsområdet i samband med genomförandet av exploateringen. Några ersättningar för besvär i samband med utförande och bestånd av anläggningarna ska inte utgå i detta skede. För skada som vållats vid tillsyn och framtida reparation och omläggning ska ledningsrättshavaren lämna full ersättning.



Inom de områden, där ledningsrätt upplåts får Köparen och framtida ägare av Fastigheten ej genom byggnads- eller annan åtgärd skada befintliga ledningar, förhindra eller försvåra ledningarnas framdragande och bibehållande eller förhindra tillgång till lednings- och arbetsområdet.

Det åligger vidare Köparen att vid försäljning av fastigheter inom exploateringsområdet innan laga kraftvunnet förrättningsbeslut om bildande av ledningsrätter föreligger, tillse att medgivande om ledningsrätt med i denna paragraf angivet utförande införes i köpehandlingarna.

Förrättningskostnader för ledningsrätt bekostas av Säljaren.

8. Inskrivningar, servitut m m

Säljaren garanterar att Fastigheten inte, vare sig på Tillträdesdag 1 eller Tillträdesdag 2, belastas av andra nyttjanderätter, servitut, inskrivningar etc än vad som framgår av bilagda utdrag ur Lantmäteriverkets fastighetsdatasystem, Bilaga 3. De rättigheter som kan komma att tillskapas som en följd av punkten 7 kan dock tillkomma.

Säljaren garanterar att fastigheten på tillträdesdagen inte belastas av några penninginteckningar.

9. Fastighetens skick

Säljaren överlåter Fastigheten i grovplanerat skick. Grovplanerat skick innebär att Säljaren före respektive Tillträdesdag har markberett Fastigheten genom att schakta ner till de höjder som är angivet i Bilaga 4. Marken skall bestå av en grov bergterrass som ej är packad eller avtätad.

Säljaren garanterar, per Tillträdesdag 2, att inget fyllnadsmaterial som använts på Fastigheten har varit eller är förorenat, att inget miljöfarligt material förvaras



eller har förvarats på Fastigheten och att ingen miljöfarlig verksamhet i övrigt har bedrivits inom Fastigheten.

10. Radon och Dagvatten

Köparen ska i samband med terrassering av tomtmark utföra markradonundersökning. Köparen ska inhämta bygg- och miljökontorets direktiv rörande markarbeten vid förekomst av markradon.

Inom detaljplanområdet ska dagvattnet primärt omhändertas på varje fastighet med en primär rening och fördröjning för utjämning av flöden i enlighet med utredningens direktiv för respektive område. Dagvattnet avleds till dammar eller magasin för sekundär rening och utjämning. Avledning från området till recipienter sker enligt dagvattenutredning till tåliga recipienter.

Avledningssystemet ska fungera även vid elavbrott. Dagvattensystemet ska anmälas till och godkännas av Kommunen. Projektering av dagvattensystemet ska ske i samråd med Kommunen innan exploateringsarbetena påbörjas.

11. Fördelning av avgifter och kostnader

Säljaren ansvarar för erläggande av VA-avgift samt de gatukostnader som enligt detaljplanen kopplas till Fastigheten.

Köparen skall erlagga bygglovavgift och planavgift till Värmdö Kommun enligt vid varje tillfälle gällande taxa. Enligt exploateringsavtal för detaljplaneområde Ekobacken del 1 mellan Säljaren och Värmdö kommun skall planavgiften för av Säljaren ägda fastigheter inom planområdet reduceras för de utredningsinsatser som Säljaren bekostat under framtagandet av detaljplanen. Planavgiften skall därför för Fastigheten reduceras med 40 % mot gällande taxa för Säljarens insatser under planprocessen. För det fallet att kommunen skulle komma att kräva Köparen på en högre planavgift än de överenskomna 60 % står Säljaren för eventuellt överskjutande del.

Köparen betalar lagfartskostnader och stämpelskatt.

Utöver ovanstående åligger det Säljaren att erlagga alla skatter, räntor och andra kostnader för Fastigheten som belöper på tiden före Tillträdesdag 2 och Köparen att erlagga sådana kostnader för tiden efter Tillträdesdag 2. Motsvarande skall gälla för intäkterna av Fastigheten.

12. Farans övergång

Säljaren står faran för Fastigheten fram till respektive Tillträdesdag. Därefter övergår faran på Köparen.

13. Förför och förvärvsprövning

Det åligger Köparen, om så erfordras, att omgående och senast inom trettio (30) dagar räknat från undertecknandet av detta avtal anmäla förvärvet till Värmdö kommun för prövning enligt förköpslagen (1967:868).

14. Fullständighet, ändring och tillägg

Samtliga överenskommelser, utfästelser och uppgifter av betydelse för parterna rörande köpet har intagits i detta avtal.

Eventuella ändringar eller tillägg till detta avtal skall upprättas skriftligt och undertecknas av Köparen och Säljaren för att äga giltighet.

15. Tvist

Tvist rörande tolkning eller tillämpning av detta avtal skall slutligt avgöras av allmän domstol med tillämpning av svensk rätt.



Detta köpeavtal har upprättats i (2) två exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Stockholm den 2008-10-22

Stockholm den

JM AB (publ)

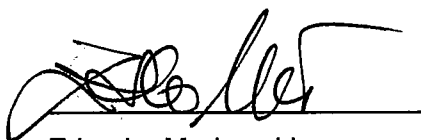
AB Storstockholms Lokaltrafik



Fredric Kastevik



Martin Albertsson



Zdravko Markovski

20