

KÖPEKONTRAKT

Säljare	Vattenfall Fastigheter AB 851 74 SUNDSVALL Org.nr. 556438-5952
Köpare	Älvkarleby Lax & Vilt AB Laxön 2 814 94 ÄLVKARLEBY Org.nr. 556341-2468
Köpeobjekt	Säljaren överlåter och försäljer till köparen delarna av Västanån 3:9 som framgår (röda begränsningslinjer) av <u>bilaga 1</u> .
Avstyckning	Säljaren bekostar erforderlig avstyckning.
Köpeskilling	Tiomiljoner/10.000.000:-/kronor.
Betalingssätt	Kontant på tillträdesdagen 8.000.000:- 2.000.000:- betalas genom revers som utfärdas av säljaren. Löptid för reversen är 5 år. Reversen löper med 5 % årlig ränta. Reversen amorteras den 1/12 varje år med 400.000:- med början 2004-12-01. Upplupen ränta betalas den 1/12 varje år. Kontant betalning erlägges genom insättning på säljarens konto i Nordea nr 3007 7700 252.
Tillträdesdag	Tillträdesdagen skall vara 2003-11-01.
Hyresavtal	Köparen övertar per tillträdesdagen samtliga rättigheter och skyldigheter för hyresavtal enligt <u>bilaga 2</u> . Hyresavtal daterat 2000-02-14 ingånget mellan Vattenfall Fastigheter AB, org.nr. 556438-5952, och Älvkarleby Lax & Vilt AB, org.nr. 556341-2468, upphör att gälla per tillträdesdagen.
Samarbetsavtal	Köparen övertar per tillträdesdagen alla rättigheter och skyldigheter enligt <u>samarbetsavtal, bilaga 3</u> , mellan Vattenfall och Älvkarleby kommun daterat 1988-06-22.
Intäkter och kostnader	Samtliga intäkter och kostnader för fastigheterna som hänförs sig till tiden före tillträdesdagen skall tillfalla respektive betalas av säljaren och för tiden därefter tillfalla respektive betalas av köparen.
Försäkring	Säljaren förbinder sig att hålla fastigheterna försäkrade intill tillträdesdagen.

Faran för fastigheterna	Säljaren står faran om fastigheterna skadas eller försämras mellan kontraktsdagen och tillträdesdagen. Därefter övergår faran på köparen.
Förvaltning	Säljaren skall fram till tillträdesdagen ombesörja, att förvaltning av fastigheterna fortgår i enlighet med säljarens hittills tillämpade rutiner och utan hänsyn till den nu aktuella försäljningen av fastigheten. Säljaren förbinder sig, att fram till och med tillträdesdagen inte ändra, ingå eller säga upp avtal av väsentlig betydelse för fastigheternas förvaltning och skötsel utan att desförinnan ha inhämtat köparens skriftliga medgivande. Säljaren förbinder sig att fortlöpande samråda med köparen rörande förvaltningen av fastigheterna och vid vidtagande av andra åtgärder rörande fastigheterna för tiden intill tillträdesdagen, dock med undantag för åtgärder av akut eller rutinmässig karaktär.
Inteckningar	Säljaren garanterar att fastigheterna på tillträdesdagen inte är intecknade.
Fastigheternas skick	Fastigheterna överlåtes i befintligt skick. Köparen som beretts tillfälle att före köpet besikta fastigheterna är väl förtrogen med deras skick. Köparen som godtar detta skick avstår med bindande verkan från alla anspråk mot säljaren med anledning av eventuella fel och brister i fastigheterna av vad slag det vara må. Detta gäller också ansvar för dolda fel och brister. Köparen förbinder sig att inte föra talan mot säljaren med anledning av fel och brister i fastigheterna. Köparen accepterar och är införstådd med, att den information säljaren lämnat honom om fastigheterna inte skall tolkas som utfästelser eller upplysningar som föranleder att köparens undersökningsplikt reduceras eller bortfaller. Köparen är alltså medveten om att informationen är utlämnad utan syfte att ålägga säljaren ansvar eller ytterligare förpliktelser och att det åvilar köparen själv att kontrollera informationens riktighet. Med hänvisning till vad som angivits ovan är parterna överens om att köparen skall bära fullt ansvar för fullgörande av alla skyldigheter och därmed förenliga kostnader vad gäller föroreningar, efterbehandling och åtgärdande av miljöskador eller för att förebygga, hindra eller motverka att skada eller olägenhet uppstår på grund av föroreningar. Detta gäller alla förpliktelser för köparen eller säljaren till följd av tillämpning av miljöskadelagstiftning, miljöbalken, andra författningar eller myndigheters föreskrifter och ålägganden. Köparen skall tillse att detta skall gälla även för den som i framtiden kan komma att äga fastigheterna, varför det således åligger

ger köparen att, vid eventuella kommande överlåtelser av fastigheterna, tillse att säljarens, Vattenfall Fastigheter AB, friskrivning, vad gäller ansvar och kostnader enligt ovan, förbehålles.

Samtliga av VFAB ägda inventarier ingår ej i köpet.

Särskilda garantier Säljaren lämnar följande garantier:

- Att säljaren har full äganderätt till fastigheterna samt också lagfart för dessa.
- Att fastigheterna på tillträdesdagen inte belastas av annan nyttjanderätt eller annan liknande belastning än vad som framgår av detta köpekontrakt jämte utdrag ur lantmäteriets fastighetsregister.
- Att det inte finns någon person, som kan göra anspråk på övergång av sitt anställningsavtal till köparen eller företrädesrätt till anställning hos köparen eller återanställningsrätt hos köparen med anledning av köparens förvärv av fastigheterna.
- Att så vitt säljaren känner till inga beslut eller förelägganden föreligger från domstol eller myndighet, vilka väsentligt inskränker köparens rådighet över fastigheterna för den nu pågående användningen.
- Att samtliga på tillträdesdagen debiterade och förfallna skatter och liknande avgifter avseende fastigheterna är betalda eller kommer att betalas i rätt tid samt att avgifter för gatubyggnadskostnad, gatumarksersättning, elanslutningskostnad, VA-anslutningskostnad och andra liknande ersättningar/avgifter är betalda i den utsträckning sådana kostnader är förfallna.
- Att fastigheterna inte är föremål för rättegång, skiljeförfarande, skatte- eller avgiftsprocess eller annan tvist.

Förköp och tillstånd

Förvärvet av fastigheterna skall anmälas enligt lag (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. Köparen skall omgående göra en sådan anmälan och hålla säljaren underrättad om ärendet och beslut i detta.

Förköpslagen (1967:868) är tillämplig på förvärvet av fastigheterna. Köparen skall omgående anmäla förvärvet av fastigheterna hos Älvkarleby kommun för förköpsprovning.

Mervärdesskatt

Köparen garanterar att han är skattskyldig för mervärdesskatt. I enlighet med de nya regler för frivillig skattskyldighet för mervärdesskatt, som trätt i kraft 2001-01-01, skall skattskyldigheten för den av säljaren bedrivna uthyrningen i fastigheterna, till den del denna avser befintliga hyresavtal som i samband med tillträdet överförs till köparen, övergå till köparen från och med till-

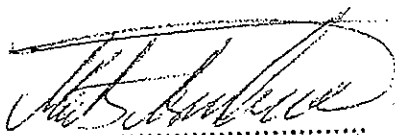
trädesdagen. Säljaren och köparen skall göra en gemensam anmälan härom till skattemyndigheten.

Då köparen är skattskyldig till mervärdesskatt övertar köparen härvid rättigheter och skyldigheter att jämka avdragen skatt jämlikt 8a kap 11-12 §§ ML avseende sådana investeringsvaror som avses i 8a kap 2 § ML.

Säljaren förbinder sig härmed att upprätta och till köparen tillhandahålla en sådan handling som avses i 11 kap 9 och 11 §§ ML avseende sådana investeringsvaror förvärvade av säljaren och för vilka rättigheter och skyldigheter enligt ML i och med detta avtal övergår till köparen.

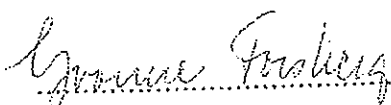
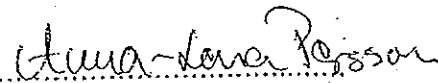
För det fall säljaren eller köparen inte fullgör vad som på dem ankommer enligt denna punkt och detta medför att jämkningsskyldigheten enligt ML för av säljaren förvärvade investeringsvaror inträder, skall den kostnad som i så fall uppkommer bestridas av den av parterna som brustit i sina åtaganden.

Lagfart	Lagfarts-, intecknings- och andra inskrivningskostnader skall betalas av köparen.
Köpebrev och övrigt	Köpebrev skall upprättas efter köpeskillingens erläggande. Därvid skall säljaren till köparen överlämna i säljarens ägo befintliga handlingar rörande fastigheterna.
Rättsordning	Svensk rätt skall tillämpas på avtalet och tvist skall avgöras enligt svensk rättsordning och av svensk domstol.
Information	Extern information angående överlåtelsen av fastigheterna får i direkt anslutning till överlåtelsen ske först efter samråd mellan parterna.
Utväxling av avtal	Detta köpekontrakt har upprättats och underskrivits i två likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt.
Säljarens underskrift	Älvkarleby 2003- ¹⁰ 09-08 Vattenfall Fastigheter AB



Mats Åsenlund

Ovanstående firmatecknares namnteckning bevittnas:

Köparens under-
skrift

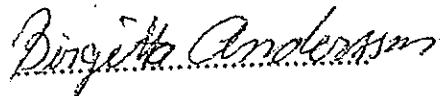
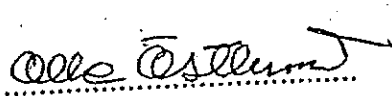
Älvkarleby 2003-06-

Älvkarleby Lax & Vilt AB



Hans Hansson

Ovanstående firmatecknares namnteckningar bevittnas:





UPPSALA

Karta

2002-12-16

Ärende

Fastighetsreglering berörande Västnanån 3:9 och 6:6
Älvkarleby kommun

Aktbilaga KA3

Ärendenr: C01473

Per-Inge Fastén

Förrättningslantmätare

Resultat efter fastighetsregleringen

FÖRHANDSKOPIA

