

KÖPEKONTRAKT

Säljare Vattenfall Fastigheter AB, org. nr 556438-5952, 851 74 Sundsvall

Köpare Älvkarleby Lax & Vilt AB, org. nr 556341-2468, 814 94 Älvkarleby

Bakgrund Mellan parterna har 2003 med tillträde 2003-11-01 träffats köpekontrakt avseende del av fastigheten Västanån 3:9, varigenom Säljaren till Köparen överlåter Älvkarleby Turisthotell samt del av Laxön för 10.000.000 kr. Detta köp har enligt parternas överenskommelse i ett samtidigt härmed tecknat avtal återgått. Köparen har sedan tillträdet 2003-11-01 disponerat köpeobjektet enligt det köpekontraktet.

Parterna är överens om att Köparen har rätt att om köpet av del av fastigheten Västanån 3:9 omfattande Älvkarleby Turisthotell inte skulle bli fullgånget, få fortsätta att hyra detta köpeobjekt samt del av Laxön i den omfattning och på de villkor som gällde enligt lokalhyresavtalet mellan parterna vid tiden för fastighetsöverlåtelsen 2003.

Detta nya kontrakt skall ersätta det tidigare köpekontraktet i pågående fastighetsbildningsförrättning. Kommunen har enligt 4 § förköpslagen avstått från förköp.

Fastighet Säljaren överlåter och försäljer härmed till Köparen den del av fastigheten Västanån 3:9 som omfattar Älvkarleby Turisthotell med hus och an-

läggningar och som på bifogade karta, bilaga 1, är beläget norr om Laxön och Dalälven och där är redovisat som brunmarkerad kvartersmark och som gråmarkerad mark för parkering. Denna del av Västanån 3:9 benämns nedan Fastigheten.

Mark markerad med blå färg på kartan bilaga 1 inom den brunmarkerade kvartersmarken ingår inte i köpet. Parterna är överens om att det vid kommande fastighetsbildning skall ges ett servitut för stamfastigheten Västanån 3:9 att ta väg för tillgång till ställverk som är beläget på den på kartan bilaga 1 med blå färg markerade marken.

Lös egendom

Befintlig lös egendom inom Fastigheten överlåtes och tillträdes samtidigt med Fastigheten.

Tillträde

Fastigheten tillträds denna dag.

**Köpeskillning
och betalning**

Den överenskomna köpeskillningen för Fastigheten är sexmiljoner-femhundratusen (6.500.000) kronor och för den lösa egendomen tvåhundra-tjugofemtusen (225.000) kronor.

Köpeskillningen skall betalas på följande sätt:

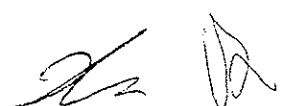
Betalning för Fastigheten

Köparen betalar:
Kontant denna dag

5.500.000 kr

Genom revers som utfärdas av köparen på en löptid på 5 år och med 5% årlig ränta. Reversen skall amorteras den 1/12 varje år med 200.000 kr med början den 1/12 som inträffar närmast efter tillträdesdagen.

Upplupen ränta betalas samtidigt med amorteringarna. 1.000.000 kr



Betalning för lös egendom

Köparen betalar:

Kontant denna dag

225.000 kr

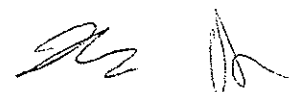
Summa

6.725.000 kr

Säljaren har intill dess att fastighetsbildning sker och Fastigheten kan intecknas pantförskrivit inteckningar inom 7.800.000 kr i fastigheten Västanån 3:9 för Köparens lån för köpeskillings betalning. Denna pantförskrivning hänför sig till det tidigare köpekontraktet som hade en högre köpeskillning. Köparen skall snarast se till att inteckningarna inte belastas med högre lån än 5.500.000 kr. Köparen skall så snart fastighetsbildning skett se till att denna pantförskrivning upphör och att inteckningarna återlämnas till säljaren. Köparen skall vidare då lämna säkerhet till Säljaren för sin betalningsskyldighet för ovan omnämnd köpeskillingsrevers i form av pantförskrivning av inteckningar i Fastigheten inom 6.500.000 kr. Parterna är överens om att köpeskillingen inte skall anses helt fullt betald före dess att Köparen fullgjort dessa sina förpliktelser att återställa pantbrev till Säljaren och lämna säkerhet för köpeskillingsreversen. Köpets giltighet är beroende av att Köparen fullgör dessa förpliktelser.

Inteckningar

Fastigheten Västanån 3:9 är nu belastad med inteckningar inom 9.800.000 kr, varav pantbrev inom 7.800.000 kr är pantförskrivna för Köparens lån i enlighet med vad som ovan sägs och pantbrev för 2.000.000 innehas som ägarhypotek av Säljaren. Säljaren skall så snart som Köparen återlämnat de pantförskrivna inteckningarna låta döda samtliga inteckningar i fastigheten Västanån 3:9 och ge Köparen möjlighet att därvid vid inteckning i Fastigheten få nytta av den stämpelskatt som erlagts. Köparen skall betala ersättning till Säljaren med 20.000 kr när inteckningen på 2.000.000 nyfastställes i Fastigheten och tidigare stämpelskatt nyttjats.



Nyttjanderätter

m.m.

Fastigheten är inte belastad med några upplåtna nyttjanderätter förutom ett nyttjanderättsavtal med Älvkarleby kommun avseende parkeringen nordost om hotellbyggnaden där det finns ett hus av kioskliknande karaktär som ägs av kommunen och som inte ingår i detta köp. Nyttjanderättsavtalet förbehålls och bifogas i kopia, bilaga 3.

Skick

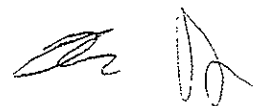
Fastigheten överlåts i befintligt skick.

Särskilda

garantier

Säljaren lämnar följande garantier.

- Att Säljaren är civilrättslig och lagfaren ägare till Fastigheten.
- Att Fastigheten på denna dag inte belastas av annan nyttjanderätt eller annan liknande belastning än vad som framgår av detta Avtal.
- 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 Fastigheten.
- Att så vitt Säljaren känner till inga beslut eller förelägganden föreligger från domstol eller myndighet, vilka väsentligt inskränker Köparens råddighet över Fastigheten för den nu pågående användningen.
- Att samtliga debiterade och förfallna skatter och liknande avgifter avseende Fastigheten är betalda eller kommer att betalas i rätt tid samt att avgifter för gatubyggnadskostnad, gatumarksersättning, elanslutningskostnad, VA-anslutningskostnad, fjärrvärmeanslutningskostnad och andra liknande ersättningar/avgifter är betalda i den utsträckning sådana kostnader är förfallna.



- Att Fastigheten inte är föremål för rättegång, skiljeförfarande, skatte- eller avgiftsprocess eller annan tvist.

Handlingar

Säljaren skall på tillträdesdagen till Köparen överlämna honom tillhöriga kartor och andra handlingar angående Fastigheten vilka är av betydelse för Köparen som ägare av denna.

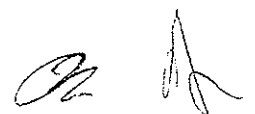
Mervärdesskatt

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 Fastigheten, till den del denna avser befintliga hyresavtal som i samband med tillträdet överförs till Köparen, övergå till Köparen från och med denna dag. Säljaren och Köparen skall göra en gemensam anmälan härom till skattemyndigheten.

Köparen garanterar att han är skattskyldig till mervärdesskatt. Köparen skall per denna dag ansöka om frivillig skattskyldighet till mervärdesskatt enligt 9 kap mervärdesskattelagen (ML) för lokaluthyrningen till Säljaren där förutsättningar för sådan skattskyldighet föreligger. Ansökan om frivillig skattskyldighet skall vara inlämnad till Skattemyndigheten senast på denna dag.

Då Köparen per denna dag kommer att bedriva mervärdesskattepliktig verksamhet i de på Fastigheten uppförda byggnaderna/lokalerna 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 jämkningskyldigheten enligt ML i och med detta avtal övergår till Köparen.



För det fall Säljaren eller Köparen inte fullgör vad som på denne 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.

Servitut

Fastigheten skall i den kommande fastighetsbildningsförrättningen ges servitut att nyttja den lokalgata som går mellan Fastighetens parkeringsplats och kvartersmark vid hotellbyggnaden för trafik mellan dessa områden.

Köpebrev

Köpets giltighet

Köpebrev skall upprättas sedan fastighetsbildning skett och Köparen fullgjort sina förpliktelser att till säljaren återlämna pantbrev och lämna säkerhet för köpeskillingsreversen enligt vad som anges ovan under rubriken Köpeskillning och betalning. Köpets giltighet är beroende av att Köparen fullgör dessa förpliktelser.

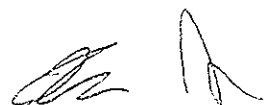
Lagfart

Köparen och säljaren skall betala hälften var av kostnaderna för lagfart inklusive stämpelskatt

Information

Extern information angående överlåtelsen av Fastigheten får i direkt anslutning till överlåtelsen ske först efter samråd mellan parterna.

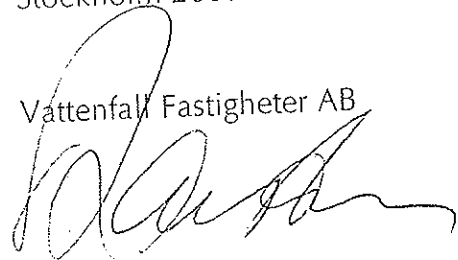
Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav Säljaren och Köparen



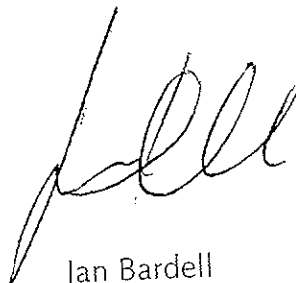
tager var sitt.

Stockholm 2005-02 -23

Vattenfall Fastigheter AB

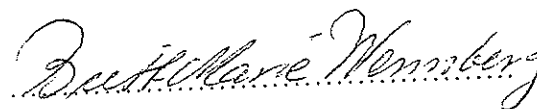
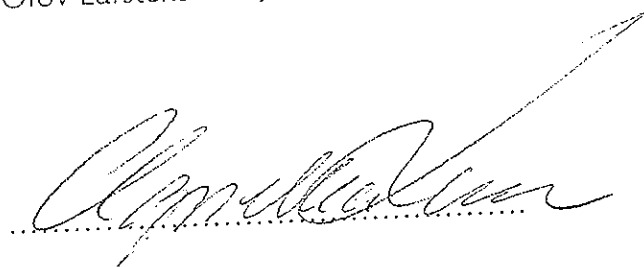


Olov Larsten



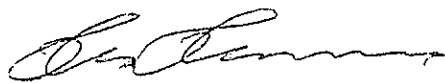
Jan Bardell

Olov Larstens och Jan Bardells egenhändiga namnteckningar bevittnas.



Stockholm 2005-02- 23

Älvkarleby Lax & Vilt AB



Hans Hansson

Hans Hanssons egenhändiga namnteckning bevittnas

