

KÖPEKONTRAKT

1 PARTER

- 1.1 Dannemora Förvaltnings AB:s konkursbo c/o Wistrand Advokatbyrå, Box 7543, 103 93 Stockholm ("Säljaren").
- 1.2 Aktiebolaget Grundstenen 154852 u.n.ä, org. nr. 559056-7649 ("Köparen").

2 BAKGRUND

- 2.1 Dannemora Förvaltnings AB, 556750-3627, försattes i konkurs den 18 mars 2015 varvid advokat Lars-Olof Svensson på Wistrand Advokatbyrå förordnades till konkursförvaltare. Den 18 mars 2015 försattes även Dannemora Förvaltnings AB:s moderbolag Dannemora Mineral AB och systerbolag Dannemora Magnetit AB (publ) i konkurs. Även i de konkurserna förordnades Lars-Olof Svensson till förvaltare.
- 2.2 Vid konkursutbrottet bedrev Dannemora-koncernen gruvverksamhet. Själva gruvdriften bedrevs av Dannemora Magnetit AB (publ) medan gruvfastigheten och de till denna näraliggande fastigheterna ägdes av Dannemora Förvaltnings AB.
- 2.3 Vid konkursutbrottet ägde Dannemora Förvaltnings AB följande fastigheter inklusive i förekommande fall befintliga vattenanläggningar (se Österbygdens vattendomstols dom 1966-02-02; A 13/1966), ("Fastigheterna"):
- (i) Östhammar Films-Österby 3:5. På denna fastighet finns koncernens gruvkontor samt hyreshus med fem lägenheter med förråd,
 - (ii) Östhammar Harvik 4:10. Fastigheten utgörs av obebyggd mark.
 - (iii) Östhammar Harvik 4:12. På fastigheten finns ett hyreshus med åtta lägenheter.
 - (iv) Östhammar Harvik 4:28. På fastigheten finns ett industriområde samt hyreshus med ca 38 stycken lägenheter och nio övernattningsrum (det s.k. vandrarhemmet).
 - (v) Östhammar Harvik 4:60. På fastigheten finns ett sovringsverk som utgör byggnad på ofrl grund vilken ägs till delar av Dannemora Magnetit AB:s konkursbo och till delar av borgenärer i det konkursboet.
- 2.4 Genom konkursen ingår Fastigheterna i Dannemora Förvaltnings AB:s konkursbo.
- 2.5 Fastigheterna är pantsatta till Östhammars kommun.



3 ÖVERLÅTELSE

- 3.1 Säljaren överlåter på de villkor som anges i detta köpekontrakt ("Köpekontraktet") Fastigheterna till Köparen.

4 TILLTRÄDESDAG

- 4.1 Köparen ska tillträda Fastigheterna den 30 april 2016, eller den senare dag som villkor enligt punkt 5 uppfyllts, dock senast den 1 juni 2016 ("Tillträdesdagen").
- 4.2 Har villkoret i punkt 5.1 inte uppfyllts den 1 juni 2016 är detta Köpekontrakt förfallet varvid utgivna prestationer skall gå åter och Ingen av Parterna ska äga rätt till någon särskild ersättning.

5 VILLKOR

- 5.1 Detta Köpekontrakt är villkorat av panthavaren Östhammars kommuns skriftliga samtycke.

6 KÖPESKILLING M.M.

- 6.1 Köpeskillingen uppgår till sju miljoner niohundra tusen (7 900 000) kronor ("Köpeskillingen").
- 6.2 Köparen ska senast den 1 april 2016 erlagga Köpeskillingen kontant till ett klientmedelskonto hos Ackordcentralen ("Escrow-kontot"). Escrow-kontot skall pantsättas till säkerhet för Köparens rätta fullgörande av sina förpliktelser enligt detta avtal.
- 6.3 Utbetalning av samtliga medel på Escrow-kontot skall ske antingen till Säljaren på Tillträdesdagen genom insättning till Wistrand Advokatbyrås klientmedelskonto i Swedbank nr 8327-9, 933 200 270-9 eller till Köparen om detta avtal har förfallit enligt p 4.2.
- 6.4 Sedan Köpeskillingen överförs till Säljaren ska Säljaren kvittera Köpeskillingen på ett särskilt upprättat köpebrev som överlämnas till Köparen tillsammans med eventuella förekommande handlingar rörande Fastigheterna som Säljaren innehar och som kan vara av betydelse för Köparen. Köparen är dock medveten om och accepterar att Säljaren inte tar något ansvar för riktigheten eller fullständigheten av de handlingar som överlämnas.
- 6.5 Äganderätten till Fastigheterna övergår till Köparen när Köpeskillingen har erlagts.

7 LÅN OCH PANTSÄTTNINGAR

- 7.1 Säljaren förbinder sig att per Tillträdesdagen, dock under förutsättning av att Köpeskillingen har erlagts, tillse att panthavaren frisläpper pantbrev och att pantbrev överlämnas till Köparen eller överförs till det publika arkivet.

8 SÄLJARENS GARANTIER

- 8.1 Säljaren garanterar att Säljaren per denna dag och per Tillträdesdagen är civilrättslig och lagfaren ägare av Fastigheterna och att Fastigheterna inte är belastade med panträtt på Tillträdesdagen.
- 8.2 Säljaren har inte lämnat - vare sig explicit eller implicit - och Köparen har inte förlitat sig på annan garanti eller utfästelse beträffande Fastigheterna än som uttryckligen anges i Köpekontraktet. Det noteras särskilt att de uppgifter som lämnats i prospekt inte kan grunda något ansvar för Säljaren eller av denne anlidade konsulter.

9 FASTIGHETERNAS SKICK - FRISKRIVNING

- 9.1 Fastigheterna överläts i befintligt skick per Tillträdesdagen. Köparen har getts möjlighet att besiktiga Fastigheterna och är medveten om Fastigheternas skick. Med undantag för vad som uttryckligen garanterats i punkt 8.1 ovan friskriver Köparen Säljaren från ansvar för alla fel av vad slag de vara må, såsom faktiska och rättsliga fel, rådighetsfel samt så kallade dolda fel. Köparen avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Säljaren på grund av fel och brister i Fastigheternas skick (Inklusive så kallade dolda fel) samt från alla anspråk mot Säljaren avseende Fastigheternas fysiska och miljömässiga skick, inklusive men inte begränsat till miljöbalkens bestämmelser.
- 9.2 Säljaren friskriver sig och Köparen avstår med bindande verkan från varje anspråk av vad slag det vara må gentemot Säljaren vad gäller fel och brist hänförlig till Fastigheterna vare sig felet eller bristen bort uppmärksammas eller ej. Köparen får ej göra gällande några påföljder gentemot Säljaren. Säljaren har inte gjort några utfästelser rörande Fastigheternas skick utöver vad som följer av detta avtal. Det sagda innebär att Köparen gentemot Säljaren inte äger rätt att rikta några som helst anspråk på grund av fel eller brister i Fastigheterna eller framföra några som helst anspråk avseende Fastigheternas fysiska och miljömässiga skick, inklusive men inte begränsat till miljöbalkens bestämmelser.
- 9.3 Parterna är överens om att Säljaren inte ska drabbas av några miljörelaterade kostnader avseende Fastigheterna. För det fall Säljaren, oberoende av i förhållande till vem, blir ansvarig för att avhjälpa, utreda och/eller bekosta avhjälpandet eller utredningen av skada eller förorening eller liknande avseende Fastigheterna (inklusive men inte begränsat till byggnader/anläggningar samt grundvatten och vattenområden), i enlighet med, dock inte begränsat till, 2, 10 och 32 kap.

miljöbalken eller annan författning, ska Köparen hålla Säljaren skadelös och bekosta samtliga åtgärder som Säljaren bekostar eller är/blir skyldig att bekosta.

- 9.4 Köparen är medveten om att lägenheter/lokaler i Fastigheterna är uthyrda och att marknadshyror inte har tillämpats vid uthyrningen. Säljaren har mottagit bifogade lista över hyresgäster, **bilaga A**, och har mottagit hyreskontrakt enligt bifogade lista över hyresgäster, **bilaga B**. Riktigheten och fullständigheten av bilaga A och bilaga B garanteras inte av Säljaren och dessa uppgifter omfattas av Säljarens friskrivning enligt ovan,
- 9.5 Säljaren är inte skyldig att lämna Fastigheterna utrymda eller flyttstädade på Tillträdesdagen. Säljaren har inte heller någon skyldighet att överlämna nycklar till de delar av Fastigheterna som är uthyrda.
- 9.6 Köparen är medveten om och godkänner att underhållet är eftersatt på de byggnader som finns på Fastigheterna.
- 9.7 Köparen är medveten om och godkänner att det på Fastigheterna har bedrivits verksamhet såsom gruvverksamhet och att de tidigare verksamheterna kan ha gett upphov till föroreningar eller andra miljöbelastningar. De uppgifter som Säljaren har lämnat avseende miljöfrågor avser endast viss information från senare år och Köparen är ansvarig för att inhämta information och genomföra utredning såvitt gäller verksamhetens påverkan på Fastigheterna och dess innebörd och påverkan för Köparen.
- 9.8 Köparen är medveten om och godkänner att det till följd av tidigare gruvverksamhet kan på Fastigheterna behöva vidtas åtgärder bl.a. för att förbättra stabiliteten, detektera eventuella rörelser eller förhindra obehöriga att beträda riskområde efter gruvans nedläggning i enlighet med rapport benämnd Områden med risk för sättning och/eller ras, **bilaga C**, och/eller till följd av eventuella krav från myndigheter och liknande.
- 9.9 Köparen är medveten om och godkänner såväl att vattendom från 1966 (Österbygdens vattendomsstols dom 1966-02-02; A 13/1966) medför vissa skyldigheter för fastighetsägaren som det underhållsansvar som följer med ägandet av vattenanläggningarna enligt vattendomen. I dagsläget pumpas Gruvsjön och vatten provtas i punkter benämnda P3, P4 och P5 en gång/månad.
- 9.10 Köparen är medveten om och godkänner att det kan förekomma övergivet egendom och skräp på Fastigheterna som Köparen på egen bekostnad får hantera. Köparen är vidare införstådd med och godkänner att det kan finnas vissa inventarier på Fastigheterna tillhörande tredje man som denne kan begära att få ut. Köparen förbinder sig att bereda tredje man tillträde till Fastigheterna för avhämtning av sådan egendom.

10 FÖRELÄGGANDE MOT DANNEMORA MAGNETIT AB:S KONKURSBO

10.1 Säljaren har informerat Köparen om att Dannemora Magnetit AB:s konkursbo har av Länsstyrelsen i Uppsala län förelagts att vidta vissa åtgärder, **bilaga D**. Utöver fullgörandet av dessa åtgärder så äger Köparen inte rätt att rikta några som helst anspråk (inklusive men inte begränsat till anspråk enligt 2, 10 och 32 kap. miljöbalken) mot Säljaren, mot Dannemora Magnetit AB:s konkursbo eller mot dess moderbolag Dannemora Mineral AB:s konkursbo med anledning av tidigare verksamheter/åtgärder på Fastigheterna oaktat vem som bedrivit/utfört dessa (inklusive i förekommande fall Säljaren/Dannemora Magnetit AB:s konkursbo/Dannemora Mineral AB:s konkursbo).

10.2 Köparen godtar att ge Dannemora Magnetit AB:s konkursbo tillträde för att utföra åtgärder i enlighet med i punkt 10.1 nämnda föreläggande.

11 KOSTNADER OCH INTÄKTER

11.1 De kostnader för Fastigheterna och de intäkter från Fastigheterna som belöper på tiden före Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Säljaren. De kostnader för Fastigheterna och de intäkter från Fastigheterna som belöper på tiden från och med Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Köparen.

11.2 För det fall det finns löpande avtal som avser Fastigheterna godtar Köparen att fortsatt nyttja dessa alternativ eller att på egen bekostnad avsluta dessa.

12 RISK

12.1 Om Fastigheterna skadas eller försämras innan Köparen har tillträtt Fastigheterna ska Köpekontraktet trots det fullgöras, varvid Köparen kompenseras genom att den försäkringsersättning som kan utbetalas i anledning av skadan eller försämringen tillfaller Köparen. Säljaren ska tillse att försäkringsfallet utan dröjsmål anmäls till försäkringsbolaget om skadan eller försämringen uppmärksammas före Tillträdesdagen. Säljaren ska dessutom lämna sådant biträde och information som skäligen kan begäras i syfte att Köparen ska utfå försäkringsersättningen. Utöver vad som anges i denna punkt har Köparen inte rätt till någon ersättning med anledning av skadan eller försämringen.

13 INSKRIVNINGSKOSTNADER

13.1 Köparen ska betala lagfarts- och inpteckningskostnader samt därmed förenade kostnader, av vad slag de vara må, som följer med köpet av Fastigheterna.

14 KONTRAKTSBROTT

14.1 Om Köparen eller Säljaren inte fullföljer sina åtaganden enligt Köpekontraktet har motparten rätt till skadestånd. Vid kontraktsbrott av väsentlig betydelse har part

dessutom rätt att häva avtalet. Underlåtenhet att betala Köpeskillingen i rätt tid utgör ett sådant kontraktsbrott av väsentlig betydelse som ger Säljaren rätt att häva avtalet.

15 TILLÄMPLIG LAG OCH TVISTER

- 15.1 Svensk lag ska tillämpas på Köpekontraktet.
- 15.2 Tvister som uppstår i anledning av Köpekontraktet ska slutligt avgöras genom skiljedomsförfarande administrerat av Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut. Regler för Förenklad Skiljeförfarande ska tillämpas.
- 15.3 Skiljeförfarande som påkallats med hänvisning till denna skiljeklausul omfattas av sekretess. Sekretessen omfattar all information som framkommer under förfarandet liksom beslut eller skiljedom som meddelas i anledning av förfarandet samt all därtill relaterad information. Information som omfattas av sekretess får inte i någon form vidarebefordras till tredje person utan den andra Partens skriftliga samtycke.

Detta avtal har upprättats i två exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den 1/4-16

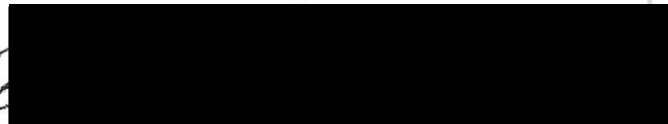
Stockholm den 1/4-16

DANNEMORA FÖRVALTNINGS AB:S KONKURSBO



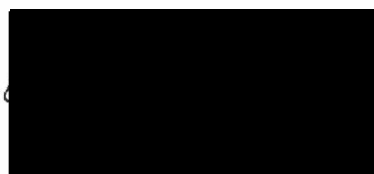
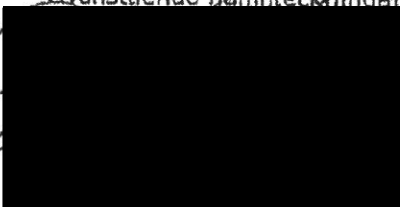
Christina Bergström e.f.

AKTIEBOLAGET GRUNDSTENEN 154852
U.N.Å



[Handwritten signature]


Ovanstående namnteckningar bevitnas:



Förutsatt att ovanstående överlåtelse godkänns enligt punkt 5.1 ovan avsäger vi oss härmed allt anspråk på vattenanläggningar som avses i punkt 9.9 ovan till förmån för Dannemora Förvaltning AB:s konkursbo. I den mån vi tidigare haft någon rätt till sådan anläggningar är det vår uppfattning att de övergå i ovan angivna köparens ägo.

Stockholm den 1 april 2016

DANNEMORA MAGNETIT AB:S KONKURSBO



Christina Bengtsson e.f.

