

ÖVERLÅTELSEAVTAL

mellan

Stockholms kommun

("Säljaren")

- och -

Fabege V 6 AB

("Köparen")

avseende

Fastigheten Stockholm Apotekaren 22

ÖVERLÅTELSEAVTAL

Säljare: Stockholms kommun,
genom dess fastighetsnämnd,
Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
nedan kallad "Säljaren"

Köpare: Fabege V 6 Aktiebolag, org. nr. 556723-7077
c/o Fabege AB
Dalvägen 8
Box 730
169 27 Solna
Nedan kallad "Köparen"

Köpeobjekt: Fastigheten Stockholm Apotekaren 22 ("Fastigheten")

1. Bakgrund och överlåtelseförklaring

Stockholms kommun och Fabege AB har kommit överens om ett avtalspaket innehållande ett flertal avtal genom vilka Stockholms kommun genom dels dess exploateringsnämnd, dels dess fastighetsnämnd, å ena sidan, och av Fabege AB kontrollerade bolag, å andra sidan, ömsom säljer, ömsom köper fastigheter samt avtalar om upphörande av tomträttsupplåtelser. Detta avtal är en del av denna överenskommelse.

Säljaren är civilrättslig och lagfaren ägare till Fastigheten. Säljaren överlåter och försäljer härmed Fastigheten till Köparen på de villkor som anges i detta avtal.

2. Tillträdesdag

Köparen skall tillträda Fastigheten fem bankdagar efter det att samtliga villkor i punkten 12 är uppfyllda och samtliga kommunala beslut vunnit laga kraft, dock tidigast den 14 december 2007 ("Tillträdesdagen"). Äganderätten till Fastigheten övergår till Köparen på Tillträdesdagen.

3. Köpeskilling och Köpeskillingens erläggande

Köpeskillingen för Fastigheten uppgår till sjuhundraåttiomiljoner (780.000.000) kronor ("Köpeskillingen"). Köpeskillingen skall erläggas kontant på Tillträdesdagen till av Säljaren anvisat konto. 



4. Säljarens garantier

Garantierna avser omständigheter och förhållanden per denna dag och per Tillträdesdagen, om inget annat anges.

Säljaren lämnar inga garantier utöver vad som uttryckligen framgår av följande att-satser. Säljaren påtar sig inte heller i övrigt något ansvar än vad som uttryckligen anges i detta avtal.

Säljarna garanterar

- a) **att** Säljaren är civilrättslig och lagfaren ägare till Fastigheten;
- b) **att** Fastigheten inte besväras av inteckningar, inskrivningar, servitut och andra nyttjanderätter samt att Fastigheten inte har del i gemensamhetsanläggningar eller samfälligheter, utöver de som framgår av detta avtal eller FDS-utdrag, Bilaga 4 (b);
- c) **att** av myndighet föreskrivna kontroller och besiktningar har genomförts i Fastigheten, med undantag av inhämtande från hyresgäst av dokument avseende systematiskt brandskyddsarbete, vilket åligger fastighetsägare enligt lag om skydd mot olyckor;
- d) **att** Fastigheten har genomgått obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och att samtliga eventuella anmärkningar av kategori 2 är åtgärdade;
- e) **att** det inte per denna dag finns beslut, föreläggande, anmärkning eller liknande från domstol, myndighet eller kontrollorgan beträffande Fastigheten, som behöver åtgärdas eller som medför särskilda förpliktelser eller inskränkningar för ägare till Fastigheten och inga sådana beslut, förelägganden eller liknande är att förvänta;
- f) **att** alla för Fastigheten fram till Tillträdesdagen debiterade och förfallna avgifter för VA-anslutningskostnad, fjärrvärmeanslutningskostnad, elanslutningskostnad, gatukostnader etc. är betalda;
- g) **att** i Fastigheten uttagna pantbrev på Tillträdesdagen, efter betalning av Köpeskillingen, kommer att vara obelånade och att Säljaren kommer att inneha samtliga i Fastigheten uttagna pantbrev;
- h) **att** inte Fastigheten per denna dag är föremål för rättegång, skiljeförfarande, hyrestvist, skatte- eller avgiftstvist eller annat administrativt förfarande och att några sådana tvister eller förfaranden inte är att förvänta;
- i) **att** de i Bilaga 4 (i) bilagda hyresavtalen ("Hyresavtalen") är samtliga per denna dag gällande lokalhyresavtal för Fastigheten och att Hyresavtalen per



denna dag är gällande gentemot respektive hyresgäst enligt de villkor som anges i respektive bilagda Hyresavtal;

- j) **att** gällande hyra enligt respektive Hyresavtal framgår av bilagda aviseringslista för fjärde kvartalet 2007, Bilaga 4 (j), och att hyresvärden enligt respektive Hyresavtal, har rätt att ta ut de hyror och tillägg som framgår av bilagda aviseringslista;
- k) **att** inga andra Hyresavtal än de som framgår av Bilaga 4 (k) per denna dag har sagts upp till upphörande eller för villkorsändring och att, såvitt Säljaren känner till, någon ytterligare uppsägning inte är att förvänta;
- l) **att** Säljaren, förutom en installation av kylanläggning i Kanal 5:s lokal, utfört samtliga de hyresgäst Anpassningar som skall utföras enligt Hyresavtalen och i övrigt fullgjort samtliga sina förpliktelser enligt Hyresavtalen samt att det ej finns några avtalsenliga krav från hyresgäster, som ej är åtgärdade;
- m) **att** samtliga per den 1 oktober 2007 förfallna hyror är betalda;
- n) **att** Köparen inte genom ifrågavarande förvärv ådrager sig någon anställningsskyldighet eller andra skyldigheter, enligt lag eller annorledes, gentemot personal som är anställd (eller som tidigare varit anställd) av Säljaren eller av annan juridisk person;
- o) **att** den frivilliga mervärdesskyldigheten för Fastigheten överensstämmer med aktuell uthyressituation;
- p) **att** samtliga på Fastigheten pågående entreprenadarbeten kommer vara färdigställda och betalda per Tillträdesdagen och att det per Tillträdesdagen inte finns några beställda entreprenadarbeten som ej godkänts av Köparen;
- q) **att** inga köldmedier som är förbjudna eller som inte får fyllas på förekommer på Fastigheten, dock ansvarar inte säljaren för vad enskild hyresgäst har installerat i sin lokal;

5. Förvaltning

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 godkännande. Säljaren får ej ingå nya hyresavtal eller förändra villkoren för Hyresavtalen utan Köparens medgivande. Säljaren förbinder sig att omgående informera Köparen i det fall något inträffar, som kan ha en negativ inverkan på Fastighetens värde. 



6. Fastighetens skick - friskrivning

Fastigheten överlåtes i befintligt skick. Köparen har beretts tillfälle att noggrant besiktiga Fastigheten. Säljaren är medveten om sin upplysningsplikt och bekräftar att inga upplysningar har utelämnats som Säljaren kunnat anta vara av väsentlig betydelse för Köparen vid bedömningen av Fastighetens värde.

Med undantag från vad Säljaren uttryckligen garanterar i detta avtal, friskriver härmed Köparen Säljaren från allt ansvar för fysiska fel och brister i Fastigheten, inklusive s.k. dolda fel.

7. Övertagande av avtal

Köparen förbinder sig, i den mån avtalspart så medger, att från och med Tillträdesdagen överta de avtal som anges i Bilaga 7.

8. Skada på Fastigheten

Säljaren skall hålla Fastigheten fullvärdeförsäkrade t.o.m. Tillträdesdagen. Drabbas Fastigheten före Tillträdesdagen av skada, skall överlåtelsen fullbordas, varvid Köparen mot betalning Köpeskillingen, inträder i Säljarens rätt till ersättning. I den mån försäkringsersättningen inte täcker skadan fullt ut, skall Köparen äga rätt till motsvarande nedsättning av Köpeskillingen. Säljaren skall svara för eventuell självrisk. Säljaren skall bistå Köparen i erforderlig mån gentemot försäkringsbolaget om skada inträffar.

9. Fördelning av utgifter och inkomster m.m.

Alla kostnader och utgifter för Fastigheten skall betalas av Säljaren i den mån de belöper på tiden före Tillträdesdagen och för tiden därefter av Köparen. Motsvarande fördelning gäller för alla intäkter från Fastigheten.

Likvidavräkning skall upprättas på Tillträdesdagen, varvid fördelningen av kostnader och intäkter enligt ovan skall regleras. Det belopp som endera part har att erlagga enligt upprättad likvidavräkning skall erläggas kontant på Tillträdesdagen.

På Tillträdesdagen skall Säljaren och Köparen låta avläsa Byggnadernas värme-, vatten-, elektricitet- och liknande förbrukning. Säljaren skall därvid upprätta en slutlig driftavräkning som skall överlämnas till Köparen så snart det är praktiskt möjligt, dock senast trettio dagar efter Tillträdesdagen. Det belopp som skall erläggas enligt slutlig driftavräkning skall erläggas snarast efter att Köparen erhållit och godkänt den. Eventuell ytterligare avräkning skall ske snarast efter att beloppet blivit känt. 



10. Garantianspråk

För det fall det föreligger avvikelser från vad Säljaren garanterat i detta avtal, skall Säljaren ersätta Köparen här för med ett belopp motsvarande den skada som Köparen lider med anledning av avvikelserna. Köparen har ej rätt att häva avtalet på grund av nämnda avvikelser. Köparen skall endast kunna kräva ersättning av Säljaren enligt denna bestämmelse om den totala skadan överstiger 2.000.000 kronor. Vid beräkningen av nämnda tröskelbelopp skall endast enskilda garantibrister överstigande 100.000 kronor beaktas. I det fall skadan överstiger 2.000.000 kronor skall skadan ersättas från första kronan.

Vill Köparen göra anspråk gällande grundat på ställda garantier, skall Köparen framställa sina krav skriftligen inom tre månader från det att Köparen upptäckt garantibristen. Krav på grund av garantibrist må ej framställas senare än två år från Tillträdesdagen.

11. Stämpelskatt

Köparen skall bära alla med köpet förenade lagfartskostnader.

12. Villkor för avtalets giltighet

Detta avtal är villkorat av

- (i) att kommunfullmäktige i Stockholms kommun, genom beslut som senare vinner laga kraft, godkänner
 - detta avtal,
 - överlåtelseavtal avseende Stockholms kommuns köp av byggnaderna på tomträtterna Stockholm Visthusboden 1-3 och Orgelpipan 5 från Faberge Stockholm AB och Fastighets AB Redlab,
 - överlåtelseavtal avseende Stockholms kommuns försäljning av fastigheten Stockholm Bocken 46 till Faberge Lästis AB,
- (ii) att exploateringsnämnden i Stockholms kommun, genom beslut som senare vinner laga kraft, godkänner markanvisningsavtal avseende Stockholms kommuns försäljning av gatumark vid Lästmakargatan till Faberge Lästis AB.

Har inte samtliga ovanstående villkor uppfyllts eller eftergetts per den 30 juni 2008, är detta avtal förfallet i sin helhet, varvid inte någon av parterna skall ha rätt till någon ersättning från den andra parten.

13. Mervärdesskatt

Köparen övertar på Tillträdesdagen Säljarens rättigheter och skyldigheter att jämka avdrag för ingående skatt hänförlig till sådana ny-, till- eller ombyggnader som avses i 8a kap 2 § andra punkten mervärdesskattelagen (1994:200) ("ML"). 4

Köparen och Säljaren skall var och en till skattemyndigheten anmäla överlåtelsen av Fastigheten.

Säljaren skall på Tillträdesdagen till Köparen utfärda en sådan handling som anges i 8 a kap 15 § ML och garanterar att det av denna handling kommer att framgå alla de uppgifter som anges i 8 a kap 17 § ML. Om Säljaren efter utfärdandet av denna handling fått förändrad ingående skatt eller avdrag för denna, skall Säljaren utfärda en kompletterande handling avseende denna ändring.

14. Överlämnande av köpebrev, pantbrev, entreprenadgarantier m.m.

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. Säljaren skall vidare på Tillträdesdagen till Köparen överlämna samtliga uttagna pantbrev, Hyresavtalen i original och övriga handlingar som är av betydelse för Köparen i egenskap av ägare till Fastigheten och som Säljaren har i sin besittning. Säljaren skall vid behov biträda Köparen med uttagande och pantförskrivning av pantbrev.

Säljaren skall tillse att samtliga till Fastigheten hörande utestående entreprenadgarantier, produktgarantier och garantikrav, vederlagsfritt överföres till Köparen inom trettio dagar från Tillträdesdagen.

15. Offentliggörande

Parterna skall i anslutning till avtalets undertecknande komma överens om innehållet i eventuella meddelanden avseende affärens offentliggörande första gången.

16. Meddelanden

Alla meddelanden och annan kommunikation enligt detta avtal skall anses ha blivit vederbörligen lämnad eller utförd:

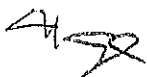
- (i) vid avlämnande för hand, vid tidpunkt för avlämnandet;
- (ii) vid skickande via telefax under normal kontorstid, då det skickats och vederbörlig sändningskvittens mottagits;
- (i) vid skickande av rekommenderat brev före kl 10.00, fem bankdagar efter postandet;

och i varje fall adresserat som följer:

Till Köparen:

Enligt i ingress angiven adress.

Attn: Verkställande direktören



Telefax nr: 08-555 113 73

Till Säljaren:

Enligt i ingress angiven adress.

Attn: Förvaltningschefen

Telefax nr: 08-50827070

17. Ändringar och tillägg

Ändringar av och tillägg till detta avtal skall, för att vara bindande, vara skriftligen avfattade och undertecknade av parterna.

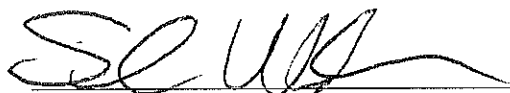
Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna erhållit var sitt.

Stockholm den 30 okt 2007

Stockholm den 30 oktober 2007

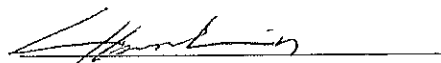
Stockholms kommun

Fabege V 6 AB



Namnförtydligande:

Sten Wetterblad



Namnförtydligande: Christian Herrmelin

Namnförtydligande: