

BILAGA 3

Överlåtelseavtal avseende Bocken 46

ÖVERLÅTELSEAVTAL

mellan

Stockholms kommun

(”Säljaren”)

- och -

Fabege Lästis AB

(”Köparen”)

avseende

Fastigheten Stockholm Bocken 46

ÖVERLÅTELSEAVTAL

Säljare: Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd,
Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
nedan kallad "Säljaren"

Köpare: Fabege Lästis AB, org. nr. 556683-3801
c/o Fabege AB
Dalvägen 8
Box 730
169 27 Solna
Nedan kallad "Köparen"

Köpeobjekt: Fastigheten Stockholm Bocken 46 ("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. Fastigheten är för närvarande upplåten med tomträtt till Köparen, varför byggnader och anläggningar ägs av Köparen. 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 10 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 Köpeskillings erläggande

Köpeskillingen för Fastigheten uppgår till sextiosexmiljonertvåhundrausen (66.200.000) kronor ("Köpeskillingen"). Köpeskillingen skall erläggas kontant på Tillträdesdagen till av Säljaren anvisat konto. 



4. Tilläggsköpeskillning

En detaljplaneändring genom enkelt planförfarande har påbörjats. Om föreliggande förslag till detaljplaneändring antas kommer det innebära att Fastigheten får bebyggas med ytterligare våningsplan. Exploateringsgraden för Fastigheten kommer därmed att ökas i förhållande till vad som gäller idag. Parterna är överens om att en tilläggsköpeskillning för försäljningen av Fastigheten skall erläggas med ett belopp som motsvarar den tillkommande bruttoarean i kvm multiplicerat med tjugotusen (20 000) kronor per kvm BTA. Tilläggsköpeskillningen skall erläggas senast fjorton dagar efter det att lagakraftvunnet beslut om detaljplaneändringen föreligger.

Köpeskillningens storlek är bestämd i prisläge 2007-12-31.

5. Dödning av tomträtt m.m.

Parterna är ense om att tomträttsavtalet skall upphöra att gälla på Tillträdesdagen. Köparen åtar sig att hos inskrivningsmyndigheten ansöka om samt bekosta dödning av tomträtten.

Köparen förbinder sig att träffa servitutsavtal i enlighet med gällande tomträttsavtal i den omfattning staden eller den staden sätter i sitt ställe senast inom tre månader från Tillträdesdagen så påfordrar, samt svara för att avtalen inskrives med bästa rätt i fastigheten.

6. Säljarens garantier

Säljaren garanterar att Säljaren per denna dag och per Tillträdesdagen är civilrättslig och lagfaren ägare till Fastigheten. Med undantag för nämnda garanti, lämnar Säljaren inte några garantier avseende Fastigheten och påtar sig inte heller i övrigt något ansvar än vad som uttryckligen anges i detta avtal.

7. Fastighetens skick - friskrivning

Fastigheten överlåtes i befintligt skick. Köparen, som för närvarande innehar fastigheten med tomträtt, är väl medveten om fastighetens skick och förklarar sig godta detta. 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.

4

8

8. 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 erlægga enligt upprättad likvidavräkning skall erläggas kontant på Tillträdesdagen.

9. Stämpelskatt

Köparen skall bära alla med köpet förenade lagfartskostnader.

10. Villkor för avtalets giltighet

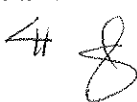
Detta avtal är villkorat av

- (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 Fabege Stockholm AB och Fastighets AB Redlab,
 - överlåtelseavtal avseende Stockholm kommuns försäljning av fastigheten Stockholm Apotekaren 22 till Fabege V 6 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 Fabege 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.

11. Överlämnande av köpebrev samt ansökan om lagfart

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.

Köparen äger rätt att ansöka om lagfart för Fastigheten efter det att Säljaren utfärdat köpebrev. 4 

12. Pågående tvist avseende tomträttsavgäld

Parterna skall samtidigt med undertecknandet av detta avtal underteckna ett förlikningsavtal avseende den tvist i Nacka tingsrätt, Fastighetsdomstolen, som för närvarande pågår avseende tomträttsavgälden för tiden efter den 31 mars 2005. Parterna har nu enats om en årlig avgäld om enmiljonsekhundratrettontusensexhundra (1 613 600) kronor. Fabege förbinder sig att inträda i processen i tingsrätten samt garanterar att jämväl tidigare ägare till tomträtten, vilken kvarstår i processen, påtecknar förlikningsavtalet.

13. Offentliggörande

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

14. 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 oktober 2007.....

Stockholm den 30 oktober 2007

Stockholms kommun

Fabege Lästis AB


Namnförtydligande:
Kristor Schultz


Namnförtydligande: Christian Herrmelin

Namnförtydligande: