

Mellan å ena sidan Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd ("Staden"), såsom ägare till fastigheten Vasastaden 1:16 i Stockholms kommun och å andra sidan Stockholm Norra Station AB, org nr 556661-9929, ("Bolaget"), såsom ägare till fastigheten Vasastaden 1:17 i Stockholms kommun, har, under de förutsättningar som anges i § 12 nedan, träffats följande

## AVTAL OM FASTIGHETSREGLERING

### § 1 Överlåten egendom

Bolaget överlåter till Staden med full äganderätt fastigheten Vasastaden 1:17 i Stockholms kommun ("Fastigheten") för en överenskommen köpeskilling om femhundrasextiomiljoner (560 000 000) kronor.

Det antecknas att Fastigheten och fastigheten Vasastaden 1:16 gränsar till varandra.

Köpet skall genomföras genom fastighetsreglering på så sätt att Fastigheten överförs till fastigheten Vasastaden 1:16.

### § 2 Tillträde

Fastigheten tillträds av Staden den 1 september 2007 ("Tillträdesdagen").

### § 3 Köpeskillingens erläggande

Den i § 1 angivna köpeskillingen skall erläggas på Tillträdesdagen till Bolagets konto nr 32197803735 i Nordea, mot att Bolaget utfärdar kvitterat köpebrev i två exemplar som undertecknas och utväxlas mellan parterna.

### § 4 Fastighetsbildning

Parterna skall medverka till att fastighetsbildning enligt detta avtal kan ske så snart som möjligt. Detta avtal skall läggas till grund för fastighetsregleringen som överenskommelse enligt 5 kap 18 § fastighetsbildningslagen.

Staden och Bolaget skall snarast efter detta avtals undertecknande inge och vidmakthålla gemensam ansökan om fastighetsbildning i enlighet med detta avtal. Fastighetsbildningskostnaderna skall betalas av Staden.

För det fall avsedd fastighetsbildning inte är möjlig att genomföra skall Staden omgående meddela detta till Bolaget.

## § 5 Fördelning av kostnader och intäkter

Alla skatter, räntor och andra kostnader för Fastigheten som belöper på tiden före Tillträdesdagen skall betalas av Bolaget och för tiden därefter av Staden. Motsvarande skall gälla för intäkterna av Fastigheten.

Parterna skall på Tillträdesdagen upprätta och underteckna sedvanlig likvidavräkning.

## § 6 Ansvar för fastigheten t o m Tillträdesdagen

Bolaget garanterar att Fastigheten är brand- och ansvarsförsäkrad t o m Tillträdesdagen.

Inträffar ersättningsgill skada före Tillträdesdagen skall detta avtal ändå stå fast. Staden inträder då i Bolagets rätt till försäkringsersättning.

Bolaget bär risken för Fastigheten intill Tillträdesdagen. Risken övergår därefter på Staden, oavsett om Staden tillträtt Fastigheten eller inte; dock att — om Staden ej rättidigt tillträtt Fastigheten beroende på omständighet, varöver Bolaget råder — kvarstår risken hos Bolaget till dess detta undanröjt den hindrande omständigheten.

## § 7 Fastighetens skick

Staden, som är informerad om Fastighetens tidigare användning och som har beretts tillfälle att undersöka Fastigheten, förklarar sig härmed godtaga Fastighetens skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Bolaget på grund av fel — inklusive dolda fel, faktiska fel, rättsliga fel och rådighetsfel — eller brister i Fastigheten, inklusive föroreningar i mark, grundvatten, byggnader och anläggningar på Fastigheten.

Staden tar på sig alla skyldigheter som kan åläggas Bolaget enligt miljöbalken eller tidigare träffade avtal avseende Fastigheten såvitt avser utförandet av eller kostnader för undersöknings-/utrednings- eller efterbehandlings-/saneringsåtgärder gällande Fastigheten eller byggnad eller anläggning på densamma.

Bolaget skall från och med undertecknandet av detta avtal och fram till Tillträdesdagen inte vidta — eller underlåta att vidta — åtgärder som kan medföra att Fastigheten minskar i värde.

## § 8 Garantier

Bolaget garanterar, om inte annat framgår nedan, per Tillträdesdagen:

- a) att det i Fastigheten inte finns andra uttagna pantbrev, servitut och nyttjanderätter utöver vad som framgår av bifogat utdrag från fastighetsregistret, bilaga 1;
- b) att Fastighetens gatukostnadsersättningar samt anslutningsavgifter för el, vatten, värme och avlopp till fullo är betalda;
- c) att det inte finns förelägganden för Fastigheten från hälsovårdsmyndighet, brandmyndighet eller annan myndighet samt att sådana inte heller, såvitt Bolaget känner till eller borde känna till, kan befaras;

- d) att de i bilaga 2 intagna hyres, arrende och nyttjanderättsavtalen är gällande, korrekta och fullständiga och att några muntliga utfästelser rörande upplåtelseerna inte lämnats till någon hyresgäst, arrendator eller nyttjanderättshavare.

### **§ 9 Övertagande av avtal m m**

Staden skall på Tillträdesdagen överta samtliga Bolagets rättigheter och skyldigheter enligt de avtal som framgår av bilaga 2.

Bolaget skall inhämta de skriftliga samtycken m m som är nödvändiga för att Staden skall kunna överta ovanstående avtal, och i förekommande fall översända kopia på dessa.

Bolaget förbinder sig att före Tillträdesdagen inte träffa avtal med hyresgäster eller annan part gällande Fastigheten utan godkännande från Staden. Detta gäller såväl nya upplåtelser som ändring i befintliga avtal.

### **§ 10 Mervärdesskatt**

Staden och Bolaget har enats om att den frivilliga skattskyldigheten för uthyrning och upplåtelse skall upphöra vid tillträdet. Staden och Bolaget skall gemensamt ansöka om utträde hos Skatteverket före Tillträdesdagen. Skyldigheten att jämka ingående mervärdesskatt åläggs Bolaget.

### **§ 11 Handlingar**

Bolaget skall senast på Tillträdesdagen till Staden överlämna samtliga handlingar i Bolagets ägo rörande Fastigheten av beskaffenhet att tillkomma varje ägare av Fastigheten.

### **§ 12 Villkor**

Detta avtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte

- dels Stockholms kommunfullmäktige godkänner avtalet senast den 30 juni 2007 genom beslut som vinner laga kraft,
- dels Bolagets styrelse samt styrelsen i moderbolaget S:t Erik Markutveckling AB, org nr 556064-5813, godkänner avtalet senast den 1 april 2007,
- dels styrelsen i Stockholms Stadshus AB, org nr 556415-1727, godkänner avtalet senast den 30 april 2007,
- dels avsedd fastighetsreglering fullbordas.

För det fall avtalet förfaller skall prestationerna återgå, varvid Bolaget återbetalar köpeskillingen jämte ränta enligt 5 § räntelagen till dess återbetalning sker. Parterna är då ense om att Fastigheten istället skall överlätas till Staden i form av en sedvanlig överlåtelse av fast egendom. För den överlåtelsen skall sedvanligt separat köpeavtal och köpebrev upprättas baserat på detta avtal.


### § 13 Ändring eller tillägg


Ändring eller tillägg till detta avtal, inklusive dess bilagor, kräver för sin giltighet att en skriftlig överenskommelse undertecknas av bägge parter.

\_\_\_\_\_  
 Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Stockholm den 3 april 2007

För Stockholm Norra Station AB

  
 Namn: Pet Blomstrand

  
 Namn: Marie Wallkvist


Stockholm den

För Stockholms kommun  
 genom dess  
 exploateringsnämnd

\_\_\_\_\_  
 Namn:

\_\_\_\_\_  
 Namn:

Bevittnas

  
 Namn: Joachim Guiding

  
 Namn:

Inger Johansson Kjaerboe

Bilagor;

1. Utdrag ur fastighetsregistret avseende Fastigheten
2. Lista avtal

Bilaga I till avtal om fastighetsreglering avseende

Page: 1 Document Name: untitled

fastigheten Vasastaden 1:17

VISA F=STOCKHOLM VASASTADEN 1:17 S=1-  
1 GODKÄND FR 2004-10-08 AKTUALITETSDATUM IR 2007-03-29  
3 FÖRS S:T MATTEUS  
4 TIDIGARE BETECKNING DATUM AKTBETECKNING  
A-STOCKHOLM STG 79 1980-04-01 0180-15/1980  
7 ADRESS KOMMUNDEL: VASASTADEN  
NORRA STATIONSGATAN 56, 56A, 58, 98  
8 AREAL OMR SUMMA HA LAND HA VATTEN HA  
TOT 13,8064 13,8064  
9 KOORD OMR KOORDINATSYSTEM N-KOORD E-KOORD PT KARTA  
1 L (LOKALT) 80749 98862 C 35A,25C,25D,35B,35C  
R (SWE99 TM) 6582701 672548 658\_67  
OMRÅDE REGISTRERAT I LOKALT SYSTEM REDOVISAS ÄVEN I RIKETS (R) SYSTE  
15 ÅTGÄRD FASTIGHETSÄTTSLIGA DATUM AKTBETECKNING  
TOMTKARTA 1886-03-29 0180-86:2P1416  
BESLUT OM FASTIGHETSINDELNING 1925-12-31 0180-3726  
FASTIGHETSREGLERING, 2004-10-08 0180K-2001-08907  
FASTIGHETSBESTÄMNING  
16 AVSKILD MARK STOCKHOLM NORRMALM DEL AV 5:1  
UPPGIFT OM DATUM OCH AKT ANVÄND TRANSAKTIONEN AVSKM  
17 RÄTTIGHETER SE ÄVEN RÄTTIGHETSREDOVISNINGSSYSTEMET

\*E

VISA F=STOCKHOLM VASASTADEN 1:17 S=1-  
TILLK GM OFFICIELL ÅTG RÄTTIGHET  
SERV LAST JÄRNVÄGSTRAFIKÄNDAMÅL FÖR 0180K-2001-08907.1  
STOCKHOLM NORRMALM 5:1  
FASTIGHETSTILLBEHÖR  
GATUVIADUKT FÖR STOCKHOLM 0180K-2001-08907.2  
VASASTADEN 1:19  
REDOVISNING AV RÄTTIGHETER KAN VARA OFULLSTÄNDIG  
18 PLANER OCH BESTÄMMELSER DATUM AKT/FORNID OBJNR  
STADSPLAN 1960-09-23 0180-5519A  
KV MYRSTACKEN OCH KANNAN MM  
STADSPLAN 1987-10-06 0180-7903  
NORRA LÄNKEN DEL I  
DETALJPLAN 1994-02-18 0180-8407  
NORRA LÄNKEN DEL IIA  
DETALJPLAN 2006-04-06 0180K-P2000-12936  
NORRA LÄNKEN  
FÖRSLAG TILL  
ÄNDRING AV DETALJPLAN 2004-02-05 0180K-P2004-02487  
CITYBANAN DEL 1 VASASTADEN  
19 TAXERV UPPGIFTSÅR: 2006  
S:A BYGGNV TYP:499

\*F

VISA F=STOCKHOLM VASASTADEN 1:17 S=1-  
S:A 173.000.000 BYGGNV 58.000.000 TYP:325  
21 LAGFART INSKR.DAG A  
556661-9929 JERNHUSEN NORRA STATION AB 2004-08-23 2  
C/O STOCKHOLMS STADSHUS AB 105 35 STOCKHOLM  
FÅNG:KÖP 2004-06-28,200.000 SEK AVSER HELA FAST  
24 INTECKNINGAR MM  
BESVÄRAS EJ AV SÖKT ELLER BEVILJAD INTECKNING ELLER INSKRIVNING  
26 ÄLDRE FÖRHÅLLANDEN:L84/18570,L87/15,L02/56959  
28 BYGGNADS- PÅ FASTIGHETEN FINNS 5 REGISTRERADE BYGGNADER  
UPPGIFTER  
\*\* VISS INFORMATION UTGÖR TILLÄGGSINFORMATION - SE TVIS \*\*  
\*\*\*\*\*UTSKRIFT 2007-04-03

\*E

## Bilaga 2 till avtal om fastighetsreglering avseende fastigheten Vasastaden 1:17

<b>Arrendeavtal:</b>	
632-4-3961	Markkontoret
39731-009	PrisXtra City
632-2-3367	Klocktorner AB
634-4-4526	Fortum Distribution AB
39737-0010	Stockholms Stads Parkering AB
634-4525-2	Klocktorner AB
<b>Hysesavtal:</b>	
632-2-4732	Jurk Service AB
32410-006	Delanvar Sara
632-2-4811	Dainer Axelsson Etablerings AB
632-2-4012	Stockholms Företagscash AB
634-1-4507	KEWA Tryck AB
32413-006	Vägverket Norra Länken
32213-005	Kakelkompaniet Import
09401-6005	Semenets;Olav
632-2-4096	Reklamvision Kajström&Rennmark
094010032	Outhyrd Lokal
632-4-4634	Europolitan AB
32410-025	Outhyrd lokal
32413-010	Vägverket Norra Länken
632-1-4337	Norra Stations Spelcenter HB
632-2-4079	Outhyrd Lokal
632-1-4344	Norra Stationen·Lås & Larm AB
632-2-4078	VVS-Service AB
632-1-4421	Sport och Fritid Norrtull AB
632-2-4430	Hennix Peter
632-2-4433	Röda Borgen Bygg & Bevakning
632-2-4238	Bergenstav Stig
632-2-4205	Wulff Anders R
32410-011	Ljusets Barn
32213-003	Stiftelsen Classic Motorsports
632-2-4210	Klocktorner AB
094010042	Billfinger Berger AG;
634-2-4514	Klocktorner AB
632-1-4342	Prisextra Förvaltning AB
094010050	Outhyrd Lokal
094010026	Outhyrd Lokal
632-1-4334	Prisextra City AB
632-2-4419	Systembolaget
32413-005	Vin-Trädgårdh AB (avflyttar 2007-03-31)
632-2-4160	Stockholms Företagscash AB
32410-015	Dala Hemtjänst AB



632-1-4422	Mustafa;Bahgat
632-1-4347	Prisextra City AB
09401-6004	Kakelkompaniet Import
32410-038	KGB Bar & Restaurang
632-1-4343	Yuan Zhi Hong
632-1-4336	Saeed;Sardarian
632-1-4335	Pizzeria Roxana
632-1-4108	West Wong Catering
32413-023	Denckert Elinstallationer AB
632-2-4386	Stangesjö Robert
632-1-4334C	Prisextra City AB
632-1-4334B	Prisextra City AB
634-2-4479	Denckert Elinstallationer AB
094018005	U.R Plåt & Smide AB (avseende två garageplatser)
632-2-4756	Reklamvision Kajström&Rennmark
632-2-4213	Barnstugor i Stockholm AB
094010025	Outhyrd Lokal
094010039	Outhyrd Lokal
634-1-4470	Engdahl & Co; AB
094010028	Outhyrd Lokal
094010042	Bilfinger Berger AG;
09401-6005	Semenets;Olav
09401-6004	Kakelkompaniet Import
32213-005	Kakelkompaniet Import
09401-6005	Semenets;Olav
09401-6004	Kakelkompaniet Import
32213-005	Kakelkompaniet Import
09401-6053	Clear Channel Sverige AB
Brev	Avsiktsförklaring från Billfinger Berger AG om att hyra ytterligare ca 500 kvm.
<b>Leverantörsavtal:</b>	
Bevakning	Securitas Bevakning AB
Besiktning, återkommande	DNV, Det Norske Veritas Inspection AB*
Brandskyddsanläggning, utryckning	Stockholms brandförsvär
Brandalarm	SOS Alarm i Sverige AB
Brandlarm, underhållsavtal med tillägg	Siemens AB, Building Technologies
El	Fortum Markets AB
El, avtal om nätanslutning m m	Fortum Distribution AB
Två avtal angående ekonomisk och teknisk förvaltning avseende Fastigheten	Dalkia Facilities Management AB
Inbrottslarm	PELE Security AB
Industriserviceavtal; Skadedjursavtal	Anticimex AB
Kabel-TV, tilläggsavtal	UPC Sverige AB
Larmöverföring, abonnemang	Multicom Security AB
Lokalvård, inre städning	Liselotte Lööf AB

Olja	AB Svenska Shell
Slamsugning	Stockholms Spol och Sug*
Tele	Telia Sonera Sverige AB
Vatten, ändring av taxegrundande uppgifter m m	Stockholm Vatten AB
Vinterväghållning och yttre renhållning	Liselotte Löf AB

\* Avtal mellan leverantör och Dalkia Facilities Management AB.