

ÖVERLÅTELSEAVTAL

mellan

Fastighets AB Induktorn 33

("Säljaren")

- och -

Stockholms Stad

("Köparen")

avseende

fastigheten Stockholm Induktorn 33

ÖVERLÅTELSEAVTAL

- Säljare:** Fastighets AB Induktorn 33, org. nr. 556482-7557
c/o Fabege AB
Pyramidvägen 7
Box 730
169 27 Solna
Nedan kallad "Säljaren"
- Köpare:** Stockholms Stad,
genom dess exploateringsnämnd,
Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Nedan kallad "Köparen"
- Köpeobjekt:** Fastigheten Stockholm Induktorn 33 ("Fastigheten")

1. Överlåtelse

Säljaren överlåter härmed Fastigheten till Köparen på de villkor som anges i detta avtal.

2. Köpeskilling

Köpeskillingen för Fastigheten uppgår till 100.000.000 kronor ("Köpeskillingen").

3. Tillträde och pantbrev

3.1 Köparen ska tillträda Fastigheten den 30 juni 2011 ("Tillträdesdagen"), eller den senare dag som infaller fem bankdagar efter det att villkoret i punkten 16 är uppfyllt. Säljaren förbehåller sig äganderätten till Fastigheten intill dess tillträde skett.

3.2 Köparen är medveten om att Säljaren innan Tillträdesdagen ska överföra samtliga i Fastigheten befintliga penninginteckningar till annan fastighet. Per Tillträdesdagen kommer det således inte finnas några uttagna pantbrev i Fastigheten.

4. Köpeskillingens erläggande

Köpeskillingen skall erläggas kontant på Tillträdesdagen till av Säljaren anvisat konto i svensk bank.

5. Överlämnande av köpebrev och övriga handlingar

Sedan Köparen på Tillträdesdagen erlagt Köpeskillingen, skall Säljaren kvittera Köpeskillingen på särskilt upprättat köpebrev. Säljaren skall vidare på Tillträdesdagen överlämna samtliga hyresavtal i original_a och övriga handlingar av betydelse för Köparen i egenskap av ägare till Fastigheten, som Säljaren har i sin besittning.

6. Säljarens garantier

- 6.1 Säljaren lämnar nedanstående garantier för Fastigheten. Vid angivelser om Säljarens kännedom om vilka omständigheter som föreligger ska bedömningen även inkludera kännedom som föreligger inom moderbolaget Fabege AB. Säljaren garanterar därmed;
- 6.1.1 att Säljaren är civilrättslig och lagfaren ägare till Fastigheten;
- 6.1.2 att Fastigheten inte är pantsatt per Tillträdesdagen;
- 6.1.3 att samtliga till Fastigheten per denna dag gällande hyresavtal framgår av **Bilaga 6.1.3** ("Hyresavtalen"), och att inga sidoöverenskommelser, varken skriftliga eller muntliga, har träffats som ej framgår av nämnda bilaga;
- 6.1.4 att inte något av Hyresavtalen sagts upp per denna dag, dock med undantag för vad som framgår av **Bilaga 6.1.4**, och att såvitt Säljaren känner till föreligger ingen omständighet som medför att uppsägning kan förväntas;
- 6.1.5 att Säljaren, i egenskap av hyresvärd, kontraktsevenligt fullföljt sina åtaganden enligt Hyresavtalen och att samtliga per denna dag förfallna hyror är betalda, dock med undantag av vad som anges i **Bilaga 6.1.5**;
- 6.1.6 att gällande hyror och hyrestillägg som debiterats för första kvartalet 2011 framgår av respektive Hyresavtal samt **Bilaga 6.1.6**.
- 6.1.7 att Fastigheten, med undantag för Hyresavtalen, inte besväras av några in-teckningar, inskrivningar, servitut, nyttjanderätter eller andra belastningar, utöver vad som framgår av bilagda CFD-utdrag, **Bilaga 6.1.7**, eller framgår av **Bilaga 6.1.7.A**;
- 6.1.8 att samtliga åtgärder på Fastigheten, under tid då Fastigheten ägts av Fabegekoncernen, har skett i enlighet med bygg-, mark- och rivningslov, planer och andra myndighetsbeslut, dock med undantag för vad som anges i **Bilaga 6.1.8**;

- 6.1.9 **att** alla debiterade och förfallna avgifter för VA-anslutningskostnad, fjärrvärmeanslutningskostnad, elanslutningskostnad, gatukostnader och andra offentliga avgifter är betalda per Tillträdesdagen;
- 6.1.10 **att** inte Fastigheten per denna dag är föremål för rättegång, skiljeförfarande, hyrestvist, skatte- eller avgiftstvist eller annat administrativt förfarande och att, såvitt Säljaren känner till, några sådana tvister eller förfaranden inte är att förvänta;
- 6.1.11 **att** det inte per denna dag finns något föreläggande eller påpekande från myndighet avseende Fastigheten som inte har åtgärdats i enlighet därmed, och att, såvitt Säljaren känner till, något sådant föreläggande inte är att förvänta;
- 6.1.12 **att** Fastigheten har genomgått föreskriven obligatorisk ventilationskontroll och att därvid samtliga anmärkningar av kategori 2 har åtgärdats;
- 6.1.13 **att** samtliga av myndighet föreskrivna återkommande kontroller och besiktnings har genomförts i Fastigheten och att alla eventuella anmärkningar som måste ha åtgärdats, har åtgärdats;
- 6.1.14 **att** Säljaren, i egenskap av ägare till Fastigheten, uppfyller de skyldigheter som följer av lagen (2003:778) om skydd mot olyckor, tillämplig förordning och föreskrifter med stöd därav;
- 6.1.15 **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;
- 6.1.16 **att** den information som Säljaren tillhandahållit Köparen avseende Fastigheten och förhållanden rörande densamma är, såvitt Säljaren känner till, i allt väsentligt korrekt och inte vilseledande vid en bedömning av förhållanden rörande Fastigheten samt att Säljaren har inte undanhållit Köparen någon väsentlig information rörande Fastigheten eller förhållanden som rör denna som skäligen kan antas ha betydelse på en köparens beslut att förvärva Fastigheten på villkor enligt detta avtal.
- 6.2 De av Säljaren lämnade garantierna avser förhållandena per denna dag och per Tillträdesdagen, om inget annat anges i punkterna ovan.

7. Fastighetens skick m.m.

- 7.1 Fastigheten överlåtes i befintligt skick. Säljaren är medveten om sin upplysningsplikt. Köparen har beretts tillfälle att noggrant besiktiga Fastigheten. Köparen har vidare givits tillfälle att granska hyresavtal och övriga till Fastigheten hörande handlingar.

7.2 Med undantag för vad som Säljaren uttryckligen garanterar i detta avtal, friskriver Köparen Säljaren från allt ansvar för faktiska och rättsliga fel, rådighetsfel och s.k. dolda fel avseende Fastigheten.

8. Garantiavvikelse

8.1 För det fall det föreligger avvikelse från vad Säljaren garanterat i detta avtal, skall Säljaren ersätta Köparen härför med ett belopp motsvarande den direkta skada som Köparen lider med anledning av avvikelsen. Som direkt skada inkluderas även bortfall av hyra eller hyrestillägg. Köparen har ej rätt att häva avtalet på grund av nämnd avvikelse. Köparen skall endast kunna kräva ersättning av Säljaren enligt denna bestämmelse om den totala skadan vid garantiavvikelse överstiger 1.000.000 kronor. Vid beräkningen av nämnda tröskelbelopp skall endast enskilda skador överstigande 50.000 kronor beaktas. I det fall den totala skadan överstiger 1.000.000 kronor skall skadan ersättas från första kronan. Begränsningarna i denna punkt 8.1 skall inte äga tillämpning vid avvikelse från garanti enligt punkt 6.1.1, 6.1.2, 6.12 och 6.13.

8.2 Om en skada är skattemässigt avdragsgill för Köparen, skall skadan, vid bestämmandet av skadans storlek, reduceras med ett belopp motsvarande skadan multiplicerad med gällande bolagsskattesats det aktuella året.

8.3 Säljaren har rätt, om bristen eller felet är av sådan art att det kan avhjälpas, att på egen bekostnad söka begränsa eller åtgärda bristen eller felet om den kan avhjälpas utan väsentligt dröjsmål eller olägenhet för Köparen. Om Säljaren inte inom sextio dagar från att Köparen påtalat brist eller fel har avhjulpat detta, äger dock Köparen alltid rätt att kräva ersättning enligt punkten 8.1 ovan.

8.4 Köparen är förhindrad att framställa krav på grund av garantibrist, som baseras på fakta eller omständigheter som framgår av detta avtal med bilagor eller som eljest varit kända för Köparen per denna dag. I samband med Köparens due diligence undersökning av Fastigheten, har Säljaren, förutom Hyresavtalen, tillhandahållit Köparen den information som framgår av **Bilaga 8.4**. Fakta och omständigheter som med rimlig tydlighet framgår av Bilaga 8.4 skall anses vara kända för Köparen.

8.5 Inget ansvar skall åligga Säljaren med anledning av en garantibrist, till den del ersättning för sådan garantibrist utgår från försäkring som gäller för Fastigheten eller till den del ersättning skulle ha utgått om skadan anmälts under för Fastigheten gällande försäkring eller till den del skulle ha utgått om Fastigheten omfattats av för fastigheter sedvanligt försäkringsskydd eller till den del Köparen erhåller ersättning från tredje man. Säljaren ska ersätta Köparen för självrisk och kompensera Köparen för dennes skäligen havda kostnader för erhållande av försäkringsersättningen alternativt erhållande av ersättning från tredje man.

- 8.6 Om Köparen vill framställa anspråk på grund av garantiavvikelse, skall sådant anspråk framställas inom sextio dagar efter upptäckt, dock senast två år från Tillträdesdagen. Inget krav må framställas om inte Säljaren blivit skriftligen informerad om kravet och grunden därför inom sextio dagar från den dag Köparen upptäckte grunden för kravet.
- 8.7 I det fall Köparen får vetskap om något krav från tredje man, som skulle kunna leda till ett garantibrott, skall Köparen,
- (i) så snart det skäligen är möjligt, men ej senare än sextio dagar efter det att Köparen blivit medveten om att ett krav från tredje man föreligger, meddela Säljaren därom,
 - (ii) om Säljaren medger ansvar för kravet i förhållande till Köparen, inte med någon ingå ansvarsmedgivande, avtal eller förlikning avseende saken ifråga, utan att dessförinnan inhämtat Säljarens medgivande, vilket inte oskäligen får förvägras eller fördröjas,
 - (iii) ge Säljaren, eller Säljarens ombud, skälig tillgång till Köparens personal och till relevanta lokaler, bokföring, dokument och register för att möjliggöra för Säljaren att undersöka sådant krav. Köparen skall åta sig alla skäliga åtgärder för att minska varje förlust. Om Köparen underlåter att vidta sådana åtgärder, skall Säljaren själv bära de kostnader och förluster som är förenade med underlåtenheten.

9. Förvaltning fram till Tillträdesdagen

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 sådana av rutinmässig karaktär, utan att dessförinnan ha inhämtat Köparens godkännande. Säljaren får inte utan Köparens medgivande säga upp eller förändra villkoren för befintliga hyresavtal eller träffa nya hyresavtal eller träffa andra avtal som avser Fastigheten.

10. Skada på Fastigheten

Säljaren skall tillse att Fastigheten är fullvärdeförsäkrad t.o.m. Tillträdesdagen. Drabbas Fastigheten före Tillträdesdagen av skada skall parternas skyldigheter att genomföra överlåtelsen enligt detta avtal ändå stå fast om skadan är ersättningsgill enligt gällande försäkring, varvid Köparen inträder i försäkringstagarens rätt till ersättning. Säljaren ska biträda Köparen gentemot försäkringsbolaget. Kostnaden för eventuell självrisk skall bäras av Säljaren.

11. Övertagande av avtal

För Fastigheten gäller leverans- och serviceavtal, **Bilaga 11**. Om kontraktspartnern lämnar sitt samtycke skall Köparen om denne så önskar på Tillträdesdagen inträda som part i dessa avtal. Vid behov ska Säljaren inhämta erforderliga samtycken till partsbytet. Om samtycke förvägras ska parterna samråda och Säljaren säga upp avtalet avtalsenligt varvid Köparen under uppsägningstiden skall tillgodogöras och betala de nyttigheter avtalet avser samt även i övrigt fullgöra de skyldigheter som följer av avtalet.

12. Kostnader och intäkter avseende Fastigheten

12.1 Kostnader för och intäkter från Fastigheten för tiden före Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Säljaren. Kostnader och intäkter för tiden från och med Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Köparen. Fastighetsskatt utgör kostnad för Fastigheten och skall allokteras mellan parterna proportionellt med beaktande av parternas innehavstid under år 2011.

12.2 Säljaren skall låta verkställa avläsning av vatten-, fjärrvärme- och elförbrukning avseende Fastigheten per Tillträdesdagen. Säljaren skall till Köparen leverera ett utkast av likvidavräkningen senast tre bankdagar före Tillträdesdagen avseende de poster som då kan regleras. Saldot enligt likvidavräkningen skall regleras kontant i samband med erläggandet av Köpeskillingen. Om kostnad eller intäkt som rätteligen skulle ha intagits i likvidavräkningen uppkommer eller blir känd först efter Tillträdesdagen, skall parterna senast 90 bankdagar efter Tillträdesdagen upprätta en kompletterande avräkning, varvid saldot genast skall erläggas till den berättigade parten. Eventuella tillkommande kostnader/intäkter som ej kunnat beaktas i den kompletterande likvidavräkningen, skall regleras så snart de konstaterats. Vad gäller fastighetsskatt skall ett preliminärt belopp (beräknat enligt ovan) inkluderas i nämnda likvidavräkning och eventuell avvikelse från sådant preliminärt belopp bli slutligt reglerat parterna emellan baserat på Säljarens slutskattebevis.

13. Inskrivningskostnader

Köparen skall betala lagfarts- och inteckningskostnader som är förenade-med köpet av Fastigheten.

14. Mervärdesskatt

14.1 Parterna har på Köparens initiativ överenskommit om att Säljaren skall jämka avdrag för ingående skatt hänförlig till sådana ny-, till- eller ombyggnader som avses i 8a kap 2 § andra punkten mervärdesskattelagen (1994:200) ("ML"). Parterna är därför överens om att frivillig skattskyldighet för mervärdesskatt skall upphöra i samband med överlåtelsen. Parterna skall gemensamt upprätta

en ansökan som skall undertecknas av båda parterna och inges till skatteverket senast dagen innan Tillträdesdagen.

- 14.2 För det fall Köparen på Tillträdesdagen skulle ha övertagit Säljarens rättigheter och skyldigheter att jämka avdrag för ingående skatt hänförlig till sådan ny-, till- eller ombyggnad som avses i 8a kap 2 § andra punkten ML skulle säljaren på Tillträdesdagen till Köparen ha utfärdat en sådan handling som anges i 8a kap 15-17 §§ ML.

15. Tvister

Svensk lag skall gälla för detta avtal. Tvist om detta avtal eller något rättsförhållande som härrör ur det skall avgöras av allmän domstol.

16. Villkor för avtalets giltighet

Detta avtal är villkorat av att kommunfullmäktige i Stockholms Stad, genom beslut som senare vinner laga kraft, godkänner avtalet.

Har inte ovanstående villkor uppfyllts eller eftergetts per den 30 juni 2011, är detta avtal förfallet i sin helhet, varvid inte någon av parterna skall ha rätt till någon ersättning från den andra parten.

17. Offentliggörande

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

18. 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; eller
- (iii) vid skickande av rekommenderat brev före kl 10.00, fem bankdagar efter postandet;

och i varje fall adresserat som följer:

Till Säljaren:
Enligt i ingress angiven adress.

Attn: Verkställande direktören
Telefax nr: 08-555 113 73

Till Köparen:
Enligt i ingress angiven adress.
Attn: Förvaltningschefen
Telefax nr: 08-08-50826565

19. 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 [.....] januari 2011.

Fastighets AB Induktorn 33

Stockholms Stad

Säljarens namnteckning bevittnas:

.....

()

.....

()

Proprieborgen

Fabege AB, org. nr. 556049-1523, går härmed i borgen såsom för egen skuld för Fastighets AB Induktorn 33 samtliga förpliktelser enligt detta avtal. Punkt 15 ovan i detta avtal skall äga motsvarande tillämpning på detta borgensåtagande.

Stockholm den [] januari 2011

För Fabege AB

Namnförtydligande:

Namnförtydligande: