

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 upplåtelse 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 överlåtas 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

För Stockholm Norra Station AB

Namn:

Namn:

Bevittnas

Namn:

Namn:

Bilagor;

1. Utdrag ur fastighetsregistret avseende Fastigheten
2. Lista avtal

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess
exploateringsnämnd

Namn:

Namn:

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

| | |
|----------------------|---|
| Arrendeavtal: | |
| | |
| 632-4-3961 | Markkontoret |
| 39731-009 | PrisXtra City |
| 632-2-3367 | Klocktornet AB |
| 634-4-4526 | Fortum Distribution AB |
| 39737-0010 | Stockholms Stads Parkering AB |
| 634-4525-2 | Klocktornet AB |
| | |
| Hysesavtal: | |
| | |
| 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 | Klocktornet AB |
| 094010042 | Billfinger Berger AG; |
| 634-2-4514 | Klocktornet 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. |
| | |
| Leverantörsavtal: | |
| | |
| 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 Lööf AB |
| | |

* Avtal mellan leverantör och Dalkia Facilities Management AB.