

AKTIEÖVERLÅTELSEAVTAL

avseende aktierna i

Stockholms Terminal AB

Detta aktieöverlåtelseavtal ("**Avtalet**") har träffats mellan

- (1) Jernhusen AB (publ), org. nr 556584-2027, Box 520, 101 30 Stockholm ("**Jernhusen**");
- (2) Stockholms stad genom dess kommunstyrelse, org. nr 212000-0142 ("**Staden**").

Parterna ovan kallas gemensamt "**Parterna**" eller var och en för sig "**Part**".

1 Bakgrund

- 1.1 Parterna är ägare i Stockholms Terminal AB, org. nr 556255-1928, Box 70356, 107 24 Stockholm ("**Bolaget**"). Bolagets aktiekapital uppgår till 1 000 000 kronor fördelat på 1 000 aktier. Jernhusen och Staden äger vardera 50 procent av aktierna i Bolaget. Aktie i Bolaget benämns nedan ("**Aktie**").
- 1.2 Jernhusen äger via dotterbolag fastigheten Terminalen 2 i Stockholm ("**Fastigheten**"). Fastigheten bildades genom avstyckning från Terminalen 1, i samband med att resterande del, numera Terminalen 3, förvärvades av tidigare tomträttsinnehavaren Vasaterminalen AB, org. nr 556118-8722, ägt av Alecta Pensionsförsäkring).
- 1.3 Parterna har den 22 januari 2010 ingått ett servitutsavtal ("**Servitutsavtalet**") varigenom Staden har rätt att inom Fastigheten bibehålla, nyttja och driva bussterminalverksamhet innefattande utrymmen för bussgator, angöringsytor, gator och trafikledning inom Fastigheten Enligt Servitutsavtalet ska Parterna gemensamt utse verksamhetsutövare för servitutsområdet.
- 1.4 Staden har den 10 juni 2010 ingått ett nyttjanderättsavtal med Bolaget, varigenom servitutsområdet enligt Servitutsavtalet upplåtits till Bolaget för bussterminalverksamhet ("**Nyttjanderättsavtalet**").
- 1.5 Parterna har nu diskuterat att Jernhusen ska vara ensam ägare av Bolaget och har mot den bakgrunden kommit överens om följande.

2 Överlåtelse

Staden överlåter härmed samtliga sina 500 Aktier till Jernhusen. Aktierna överlåts fria från belastningar och med samtliga tillhörande rättigheter.

3 Köpeskilling

Köpeskilling per Aktie uppgår till 27 000 kronor, vilket innebär en total köpeskilling för Jernhusen om 13 500 000 kronor för 500 Aktier.

4 Tillträde

Inom tio bankdagar från det att villkoren i punkt 7 nedan har uppfyllts skall:

- Jernhusen erlägga köpeskilling enligt punkt 3 ovan till ett av Staden anvisat bankkonto.
- Staden, mot erhållande av köpeskilling från Jernhusen,
 - överlämna aktiebrev representerande de överlåtna Aktierna; samt
 - tillse att Jernhusen införs i Bolagets aktiebok som ägare till de överlåtna Aktierna.

5 Ansvar

Aktierna överläts i befintligt skick utan några garantier från Staden rörande Bolagets verksamhet eller finansiella ställning och Staden friskriver sig härmed från ansvar och fel eller brist i Aktierna eller Bolaget (inkluderat ansvar för fel eller brist enligt köplagen) som inte grundas på garantier eller åtaganden som angivits i detta Avtal.

6 Servitutsavtalet

Eftersom Jernhusen genom fullföljandet av detta avtal, blir ensam ägare av Bolaget, har Parterna kommit överens om att Servitutsavtalet behöver justeras och ska ersättas av Bilaga 1.

7 Villkor

Detta Avtal är till alla delar förfallet, utan rätt till ersättning för någondera Parten, om inte följande villkor har uppfyllts senast vid de datum som anges nedan:

- Stockholms kommunfullmäktiges godkännande senast den 31 mars 2018 genom beslut som vunnit laga kraft senast den 31 december 2019.
- Jernhusens styrelses godkännande senast den 31 mars 2018.

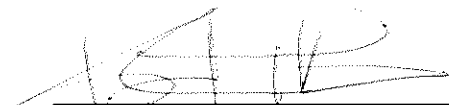
Detta Avtal har upprättats i två exemplar varav Parterna tagit var sitt.

Stockholm den 6 oktober 2017

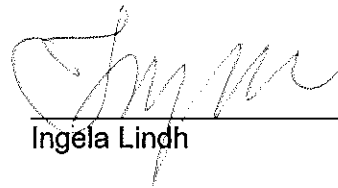
Stockholm den 6 oktober 2017

JERNHUSEN AB (publ)

STOCKHOLMS STAD genom dess
kommunstyrelse



Kerstin Gillsbro



Ingela Lindh

Mellan Stockholms stad genom dess exploateringsnämnd, såsom ägare av fastigheten Stockholm Norrmalm 4:60 (härskande fastighet) ("**Staden**"), och Jernhusen Fastigheter AB, org. nr 556596-9598 ("**Fastighetsägaren**"), såsom ägare av fastigheten Stockholm Terminalen 2 (tjänande fastighet ("**Fastigheten**")) har träffats följande

SERVITUTSAVTAL

1 Upplåtelse av servitut

1.1 Bussytor

Fastighetsägaren upplåter med servitut till förmån för Stadens fastighet Norrmalm 4:60 rätt att inom Fastigheten bibehålla, nyttja och driva bussterminalverksamhet, innefattande utrymmen för bussgator, angöringsytor, gater, och trafikledning ("**Bussytorna**"). Utrymmena har markerats på bilagda ritning med bokstäverna **B**, **F**, **G** och **H**, Bilaga 1. Såvitt avser utrymme **H** ska även Fastighetsägaren äga tillträde för in- och utpassage till byggnaden på Fastigheten. Upplåtelsen sker utan vederlag.

1.2 Väntsalsfunktion

Fastighetsägaren upplåter med servitut till förmån för Stadens fastighet Norrmalm 4:60 rätt att inom Fastigheten bibehålla och nyttja utrymme för väntsalsfunktion, innefattande tillgång till (tillsammans med Fastighetsägaren) allmänna utrymmen såsom väntsal och toaletter med inredning, inre gångstråk och inre väggytor för trafikantinformation ("**Väntsalsytan**"). Utrymmena har markerats med bokstaven **A** på bilagda ritningar, Bilaga 1.

1.3 Vederlag

Upplåtelsen sker utan vederlag.

1.4 Begränsning

Staden får inte använda servitutsområdet på annat sätt än att upplåta det för bussterminalverksamhet till STAB, eller till annat bolag som Jernhusen skriftligen har godkänt, enligt §3 nedan.

2 Övriga rättigheter

Staden har rätt att utan ersättning:

dels inom utrymmena, efter Fastighetsägarens skriftliga godkännande, anlägga, bibehålla, nyttja, omlägga, komplettera och borttaga enligt Stadens bedömning erforderliga anläggningar och anordningar samt äga tillträde till byggnad på Fastigheten i den mån detta erfordras för inspektion och reparation av nämnda anläggningar och anordningar.

dels efter godkännande av Fastighetsägaren anbringa skyltar på byggnadens fasad inom Fastigheten.

3 Verksamhetsutövare

3.1 Staden och Fastighetsägaren skall i samråd utse verksamhetsutövare inom servitutsområdet. Vid detta avtals undertecknande är Stockholms Terminal AB, org. nr 56255-1928, ("STAB"), verksamhetsutövare, i enlighet med ett vederlagsfritt nyttjanderättsavtal mellan Staden och STAB, daterat 10 juni 2010 ("Nyttjanderättsavtalet").

3.2 Ett särskilt avtal finns även mellan Fastighetsägaren och STAB avseende de närmare villkoren för STABs nyttjande av de anläggningar och den fasta inredning som ingår i servitutsområdet, inklusive betalning av väntsalsavgift samt drift och underhåll.

3.3 Vid eventuella inbördes oförenligheter mellan avtal enligt punkten 3.1 och avtal enligt punkten 3.2, skall avtalet enligt punkt 3.2 ovan äga företräde.

3.4 Om STAB inte längre ska bedriva bussverksamhet inom Fastigheten, har Staden rätt att ingå nyttjanderättsavtal med annan verksamhetsutövare av bussterminalverksamhet, förutsatt Fastighetsägarens skriftliga godkännande, vilket inte oskäligen får förvägras eller försenas. Parterna är överens om att villkoren i ett sådant nytt nyttjanderättsavtal ska vara oförändrade i förhållande till Nyttjanderättsavtalet, såvida inte Fastighetsägaren skriftligen godkänner justering av villkor (Fastighetsägaren ska godkänna part och villkor genom att skriva under nytt nyttjanderättsavtal).

3.5 Parterna är vidare överens om att Staden inte får säga upp Nyttjanderättsavtalet (eller efterföljande nyttjanderättsavtal) utan Fastighetsägarens skriftliga medgivande.

4 Fastighetsbildningsservitut

Detta avtal får av Staden skrivas in i fastighetsregistret som ett avtalsservitut eller utgöra underlag för tillskapandet av fastighetsbildningsservitut vid lantmäteriförrättning. Parterna accepterar härmed smärre förändringar av rättigheter och skyldigheter som kan krävas av Lantmäteriet vid sådan förrättning.

5 Ändrad användning

För det fall Fastighetsägaren och STAB kommer överens om ändring av användning av servitutsområdet åtar sig Staden att inte utan sakliga och godtagbara skäl motsätta sig sådan ändrad användning.

6 Ikraftträdande, villkor

Detta avtal ersätter servitutsavtal träffat mellan Staden och Jernhusen den 22 januari 2010.

Avtalets giltighet är villkorad av att Jernhusen AB, (publ), org. nr 556584-2027, förvärvat Stadens samliga aktier i STAB.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit varsitt.

Stockholm den 6 oktober 2017

Stockholm den 6 oktober 2017

STOCKHOLMS STAD

genom dess exploateringsnämnd

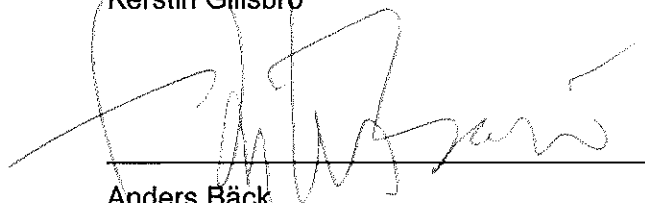
JERNHUSEN FASTIGHETER AB



Håkan Falk



Kerstin Gillsbro

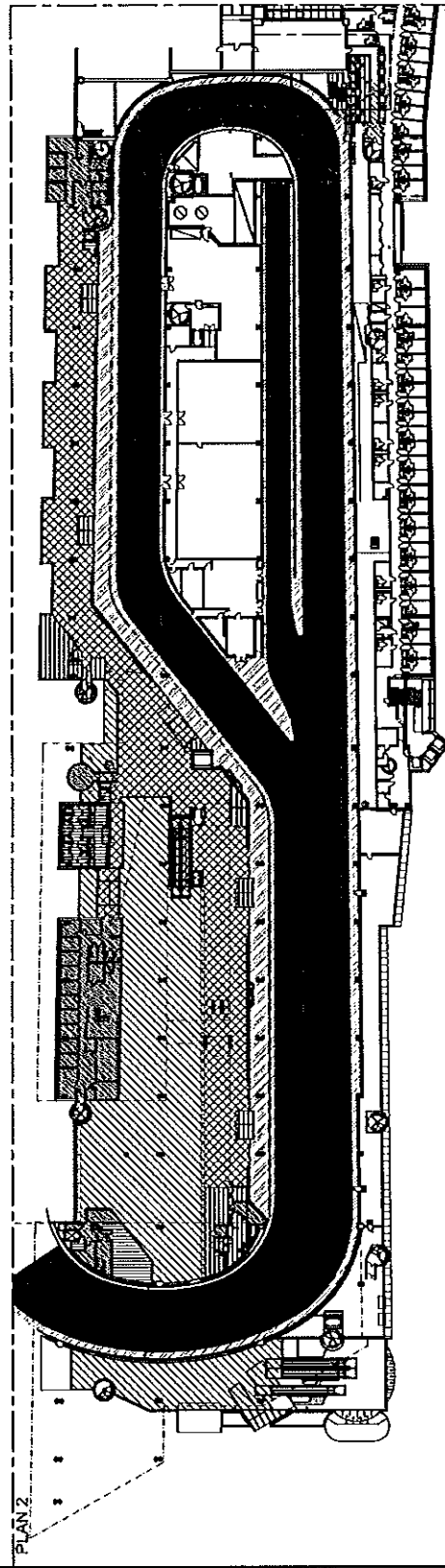
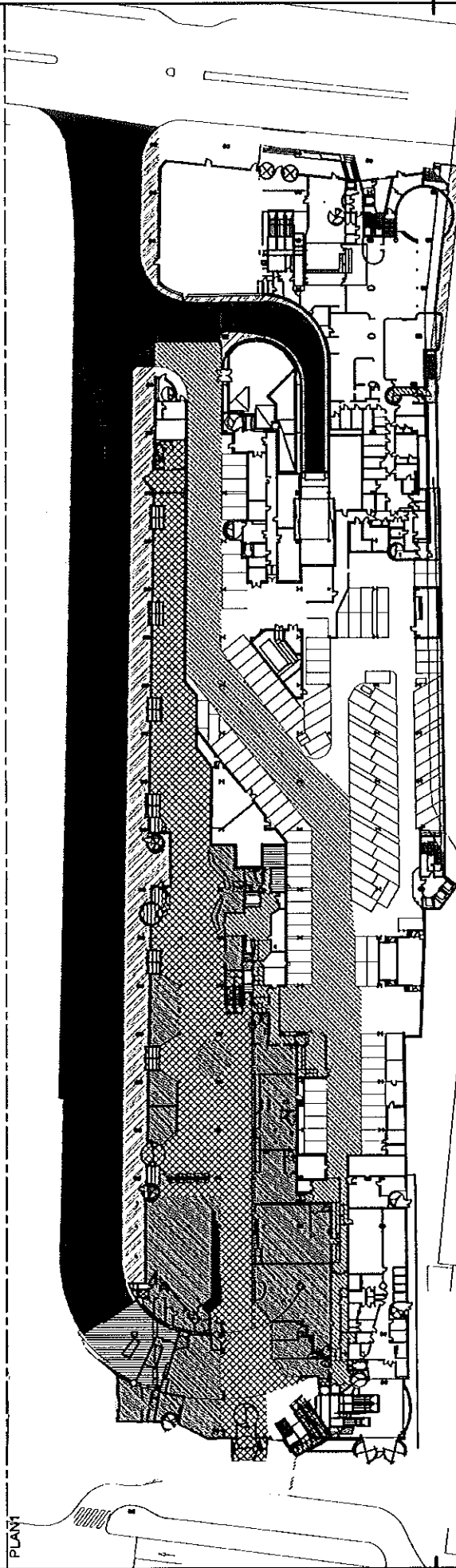


Anders Bäck

FÖRKLARINGAR OCH FÖRESKRIFTER

Övriga tecken är baserade på byggens tekniska handlingar samt digitala relationsdiagram. Övriga tecken är utgående från ritning och kan avvika från faktiska förhållanden.

- A 2600 kvm Gemensamt yta
- B 2400 kvm STAL
- C Fritt utrymme ovan terrannivån plan 1
- D 2600 kvm Laddyta för utrymning
- E 1000 kvm Gemensamt yta (nyfärdigt)
- F 2700 kvm Yta för bussstall (skolorna + skolorna i temperaturplanen)
- G 2700 kvm Yta för bussstall (skolorna + skolorna i temperaturplanen)
- H 2500 kvm Yta för gångbrett (skolorna + skolorna i temperaturplanen)
- I 2500 kvm Område för utrymme och utrymme för utrymning



DEL AV PLAN 3

BILAGA

CITY

City of Stockholm
 Box 10000, SE-101 21 Stockholm
 Tel: +46 (0)8 438 20 00 Fax: +46 (0)8 438 20 01
 K: Lantmäteriet, Box 10000, SE-101 21 Stockholm
 Tel: +46 (0)8 438 20 00 Fax: +46 (0)8 438 20 01
 V: Vårdbyggnadsförvaltningen, Box 10000, SE-101 21 Stockholm
 Tel: +46 (0)8 438 20 00 Fax: +46 (0)8 438 20 01
 E: bygg@city.se plan@city.se
 Öppettider: Måndag - Fredag 08:00 - 16:00
 Öppettider: Lördag - Söndag 10:00 - 16:00

CITYTERMINALEN, STOCKHOLM

Översiktsplaner
 Plan 1, 2 och del av plan 3

Arkitekt: **AAO**
 Projekterare: **AAO**
 Skala: **A=40,1:2**