

TM & PARTNERS

Köpeavtal

mellan

STOCKHOLMS KOMMUN

och

Goldcup 37058 AB, u.n.ä.t. VECTURA KOMMERSIELLT VK7 AB

avseende

Fastigheten Stockholm Pavia 1

JA B

Innehållsförteckning

1	Bakgrund	1
2	Definitioner	1
3	Överlåtelseförklaring	3
4	Köpeskilling	3
5	Kostnader och intäkter	3
6	Tiden mellan Avtalsdagen och Tillträdesdagen	4
7	Skada på Fastigheten och försäkring	4
8	Tillträdet	4
9	Säljarens Garantier	5
10	Friskrivning	6
11	Bristande garantiuppfyllelse och ansvarsbegränsning	6
12	Tredjemanskrav	8
13	Köparens Garantier	8
14	Nyttjanderättsavtal Arbetsområde	8
15	Köparens särskilda åtaganden och framtida skyldigheter i förhållande till Gemensamhetsanläggningen	8
16	Villkor för överlåtelsen	10
17	Stämpelskatt m.m.	10
18	Mervärdesskatt	10
19	Sekretess	11
20	Meddelanden	11
21	Fullständig reglering och ändringar	12
22	Kostnader	12
23	Överlåtelse	12
24	Twist och lagval	12

Bilagor

Bilaga 2.A	Datarumsmaterialet
Bilaga 2.B	Nyttjanderättsavtal Arbetsområde
Bilaga 2.C	Servitut för Tunnelbana
Bilaga 2.E	Överenskommelse om omprövning av Gemensamhetsanläggningen
Bilaga 8.3 (a)	Köpebrev
Bilaga 9.5.2	Fastighetsregisterutdrag
Bilaga 15.2	PM Grundläggningsförutsättningar

Detta köpeavtal ("**Avtalet**") har denna dag träffats mellan:

- 1 **STOCKHOLMS KOMMUN**, org.nr 212000-0142 genom dess exploateringsnämnd, Exploateringskontoret, Box 8189, 104 20 Stockholm ("**Säljaren**"), och
- 2 Goldcup 37058 AB, u.n.ä.t. **VECTURA KOMMERSIELLT VK7 AB**, org.nr 559523-0409, Riddargatan 10, 114 35 Stockholm ("**Köparen**").

Parterna ovan benämns härafter gemensamt som "**Parterna**" och var för sig som "**Part**".

1 Bakgrund

- 1.1 Säljaren är civilrättslig ägare till fastigheten Stockholm Pavia 1 ("**Fastigheten**").
- 1.2 Säljaren förvärvade Fastigheten av Region Stockholm den 23 april 2025, varvid Säljaren samma dag rätteligen ansökt om lagfart hos lantmäterimyndigheten avseende Fastigheten.
- 1.3 Fastigheten omfattas av Byggrätten (se definition nedan). Fastigheten inrymmer del av tunnelbaneanläggningen i Hagastaden som uppförts med anledning av Tunnelbanebyggnationen.
- 1.4 Säljaren avser avyttra Fastigheten till Köparen.
- 1.5 Säljaren vill sälja Fastigheten till Köparen och Köparen vill förvärva Fastigheten från Säljaren på de villkor som framgår av Avtalet.

2 Definitioner

- 2.1 I detta Avtal ska nedan angivna begrepp ha den betydelse som anges nedan om inte annat framgår av sammanhanget eller omständigheterna, vilka begrepp ska ha samma betydelse i såväl singular som plural som i bestämd och obestämd form. Vid bristande överensstämmelse mellan en definition i denna punkt och en definition i den löpande texten ska den senare definitionen ha företräde:

"**Avtal**" avser detta köpeavtal och samtliga bilagor därtill samt vid var tid gjorda ändringar av och tillägg till dessa i enlighet med punkt 21;

"**Avtalsdagen**" avser dagen för undertecknandet av Avtalet;

"**Bankdag**" avser sådan dag då affärsbanker i Sverige håller öppet för allmänheten (ej enbart för banktjänster via telefon eller internet);

"**Belastningarna**" avser de åtaganden och inskränkningarna i Fastigheten som uppkommer på grund av Elnätstationen, Nyttjanderättsavtal Arbetsområde, Servitut för Tunnelbana, Servitut för Utrymning och Servitut för Entré;

"**Brist**" avser att ett av Säljaren i Garantierna utfäst förhållande inte föreligger;

"**Byggrätten**" avser den byggrätt som enligt Planbestämmelserna kan utvecklas inom Fastigheten och som begränsas av och förutsätter husering av entré till tunnelbanans kommande station Hagastaden, entré/utrymning till parkeringsgaraget samt en Elnätstation vilka kommer att belasta Fastigheten genom Belastningarna;

"**Datarumsmaterialet**" avser den information som Säljaren har lämnat till Köparen eller dess rådgivare avseende Fastigheten i samband med Köparens due diligence av

Fastigheten, och som finns samlat i Planview Project Place på Avtalsdagen och förtecknat i Bilaga 2.A;

"Elnätstation" avser den transformatorstation som är belägen på fastigheten Vasastaden 1:16 eller en transformatorstation med funktion motsvarande denna och som ska inhysas i byggnad på Fastigheten och i övrigt i enlighet med Elsäkerhetsverket och Vattenfalls säkerhetskrav och rekommendationer;

"Fastigheten" har den betydelse som anges i punkt 1.1;

"Förlust" avser den direkta kostnad, brist eller förlust som en Brist innebär för Köparen;

"FUT" avser Region Stockholm, org.nr 232100-0016, genom förvaltning för utbyggd tunnelbana;

"Garantierna" avser de garantier som lämnas av Säljaren i punkt 9;

"Gemensamhetsanläggningen" avser gemensamhetsanläggningen Solna Haga GA:6 bildad den 8 juni 2016 för att juridiskt trygga garage med tillhörande tekniska anordningar som vatten, dagvatten, avlopp, el, belysning, värme, sprinkler, ventilation, tillfartsramp, stödmur, teknikrum, mätare för el, vatten och värme, pumpgrop, pelare, dörrar för de delägande fastigheterna Haga 4:18 och Yale 1;

"Köparen" har den betydelse som anges i punkt 1 i ingressen;

"Köpeskillingen" har den betydelse som anges i punkt 4;

"Köpebrev" har den betydelse som anges i punkt 8.3 (a);

"Nyttjanderättsavtal Arbetsområde" avser en oinskriven nyttjanderätt till ett område om ca 600 kvm inom Fastigheten som får användas av nyttjanderättshavaren som arbets- och etableringsyta inom ramen för utbyggnaden av tunnelbana till Arenastaden som har ingåtts mellan Säljaren och SL Nya Tunnelbanan AB, org.nr 559318-0770, å ena sidan och Säljaren, så som ägare till Fastigheten, å andra sidan, Bilaga 2.B härtill.

"Part" avser Säljaren eller Köparen, var för sig;

"Parterna" avser Säljaren och Köparen gemensamt;

"Planbestämmelserna" avser detaljplan för del av Hagaplan och Eugeniavägen, Vasastaden 1:16 m.fl. i stadsdelen Vasastaden i Stockholm, Dp 2017-04213, laga kraft 2020-04-21;

"PM Grundläggningsförutsättningar" har den betydelse som anges i punkt 15.3;

"Regionen" avser Region Stockholm, org.nr 232100-0016;

"Servitut för Entré" avser det avtalsservitut belastande Fastigheten för ändamålet entré enligt överenskommelse om fastighetsreglering avseende servitutsupplåtelse för entré från garageanläggning till förmån för fastigheten Solna Haga 4:18 och Stockholm Yale 1;

"Servitut för Tunnelbana" avser det servitut till förmån för Stockholm Ladugårdsgärdet 1:29, vilket efter utförd förrättning kommer att belasta Fastigheten

för ändamålet tunnelbaneentré och ventilationsschakt enligt "Överenskommelse om fastighetsreglering avseende servitutsupplåtelse för ny tunnelbana" ingången den 9 december 2021, mellan Region Stockholm, så som ägare till Fastigheten (och fastigheten Solna Haga 4:18), och FUT, Bilaga 2.C härtill.

"**Servitut för Utrymning**" avser officialservitut belastande Fastigheten för ändamålet utrymning till förmån för fastigheterna Solna Haga 4:18 och Stockholm Yale 1;

"**Säljaren**" har den betydelse som anges i punkt 1 i ingressen;

"**Säljarens Konto**" avser det bankkonto som Säljaren uppgivit till Köparen senast fem (5) Bankdagar före Tillträdesdagen;

"**Tillträdet**" avser fullbordandet av de åtgärder som anges i punkt 8;

"**Tillträdesdagen**" avser denna dag den 21 maj 2025;

"**Tunnelbanebyggnationen**" avser bl.a. den utbyggnad av Stockholms tunnelbana till Arenastaden, Barkarby och Nacka, samt att Nackagrenen byggs ut till Gullmarsplan och kopplas samman med Hagsätralinjen;

"**Ägaren**" har den betydelse som anges i punkt 15.5 nedan. Till undvikande av missförstånd noteras att Ägaren kan avse Köparen eller den som senare förvärvat Fastigheten; och

"**Överenskommelse om omprövning av Gemensamhetsanläggningen**" den överenskommelse som ingåtts mellan andelsägarna i Gemensamhetsanläggningen och som närmare specificeras i punkt 15.2 och som bilägges härtill som Bilaga 2.E.

3 Överlåtelseförklaring

- 3.1 Säljaren överlåter härmed Fastigheten till Köparen och Köparen förvärvar härmed Fastigheten från Säljaren på de villkor som framgår av Avtalet.
- 3.2 Äganderätten till Fastigheten övergår från Säljaren till Köparen på Tillträdesdagen efter det att Köpeskillingen har betalats.

4 Köpeskillning

- 4.1 Köpeskillingen för Fastigheten uppgår till tjugotre miljoner sjuhundra tusen (23 700 000) kronor ("Köpeskillingen").
- 4.2 Köparen ska erlägga Köpeskillingen på Tillträdesdagen genom insättning på Säljarens Konto, med angivande av "*Betalning Pavia 1*".

5 Kostnader och intäkter

- 5.1 Kostnader för och intäkter från Fastigheten för tiden före Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Säljaren. Kostnader för och intäkter från Fastigheten för tiden från och med Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Köparen, med undantag för vad som följer av punkten 15.1 nedan.

6 Tiden mellan Avtalsdagen och Tillträdesdagen

- 6.1 Under tiden mellan Avtalsdagen och Tillträdesdagen ska Säljaren, om annat inte framgår av detta Avtal, fortsätta att förvalta Fastigheten på sedvanligt och fackmässigt sätt och vidmakthålla befintlig försäkring för Fastigheten till och med Tillträdesdagen.
- 6.2 Säljaren förbinder sig vidare under samma tid att, om annat inte framgår av detta Avtal, inte ingå, ändra eller säga upp några avtal eller fatta eller verkställa viktigare beslut angående Fastigheten. Parterna är dock överens om att Säljaren äger rätt att, i samråd med Köparen, ingå avtal avseende (i) elnätstation med Ellevio, (ii) genomförandeavtal avseende Gemensamhetsanläggningen, samt (iii) genomförandeavtal FUT.

7 Skada på Fastigheten och försäkring

- 7.1 För det fall Fastigheten på grund av en inträffad skada har skadats eller försämrats under tiden från det att Köparen undertecknat Avtalet och fram till och med tillträdet på Tillträdesdagen ska Avtalet ändå stå fast och Köparen vara skyldig att erlagga Köpeskillingen enligt Avtalet.
- 7.2 Säljaren ska i sådant fall tillse att Köparen inträder i Säljarens rätt till försäkringsersättning och tillse att det belopp som utfaller enligt gällande försäkring tillfaller Köparen. Säljaren ska därutöver kompensera Köparen med ett belopp motsvarande eventuell självrisk samt sådan skada som inte täcks av försäkringsersättningen.

8 Tillträdet

- 8.1 Tillträde äger rum med start klockan 10.00 på Säljarens kontor Projekt Hagastaden på Sveavägen 151 i Stockholm.
- 8.2 Köparen ska:
- (a) till Säljaren erlagga Köpeskillingen; och
 - (b) i Säljarens ställe inträda som part i Servitut för Entré och Överenskommelse om omprövning av Gemensamhetsanläggningen och därmed överta Säljarens samtliga rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal.
- 8.3 Säljaren ska:
- (a) till Köparen överlämna vederbörligen undertecknat och bevitnat Köpebrev i original avseende Fastigheten enligt mall i Bilaga 8.3 (a);
 - (b) till Köparen överlämna Servitut för Entré, Överenskommelse om omprövning av Gemensamhetsanläggningen och Servitut för Tunnelbanan i original; och
 - (c) överlämna eventuella nycklar och samtliga handlingar beträffande Fastigheten som kan vara av betydelse för Köparen i egenskap av ägare till Fastigheten, ritningar, kartor och alla andra existerande handlingar och avtal för Fastigheten. Köparen är medveten om att originalhandlingar kan behöva kvarbli hos Säljaren i anledning av arkivlag/-reglemente eller enligt annan lagstiftning. På Köparens begäran ska Säljaren överlämna vidimerade kopior av sådana handlingar.

- 8.4 Köparens betalningar som anges ovan i punkterna 4.2 och 8.2 ska göras till fullo utan rätt för Köparen att innehålla någon del eller kvittningsvis avräkna någon fordran mot Säljaren. Om Tillträde inte kommer till stånd och detta beror på Köparens eller Säljarens underlåtenhet att uppfylla sina respektive förpliktelser i punkterna 8.2 och 8.3 ska Tillträdet ändå anses ha skett om den Part som inte ansvarat för genomförandet av åtgärden så medger. Ett sådant medgivande ska inte ha någon påverkan på Parts eventuella rätt till kompensation för motpartens bristande uppfyllelse av Avtalet eller rätt att kräva fullgörande av sådan prestation. Är Parts underlåtenhet av väsentlig betydelse äger den andra Parten rätt att häva Avtalet i stället för att kräva fullgörande.
- 8.5 Samtliga åtgärder enligt punkterna 8.2 och 8.3 ovan ska anses ske simultant och således ska ingen Part ha några förpliktelser att utföra ovanstående åtgärder med mindre än att den andre Parten samtidigt fullgör samtliga sina förpliktelser.
- 8.6 Vid Tillträdet ska Parterna underteckna en tillträdespromemoria som bekräftelse på att de åtgärder som anges i punkterna 8.2 och 8.3 utförts och som bekräftelse på fullbordandet av överlåtelsen enligt detta Avtal.

9 Säljarens Garantier

- 9.1 Säljaren lämnar följande garantier till förmån för Köparen. Garantierna avser förhållandena per Avtalsdagen och Tillträdesdagen om inget annat framgår.
- 9.2 Köparen är medveten om de särskilda begränsningarna som enligt Planbestämmelserna kommer att gälla för den Byggrätt som kan utvecklas för Fastigheten samt de begränsningar i nyttjandet av Fastigheten som uppkommer med anledning av Belastningarna. Dessa av Köparen kända omständigheter kan inte göras gällande som en brist i Garantierna eller i övrigt utgöra ett brott mot detta Avtal.
- 9.3 Köparen är medveten om att det med anledning av Tunnelbanebyggnationen, under en längre tidsperiod, kommer uppstå störningar på Fastigheten, vilket bl.a. kommer påverka Fastigheten. Dessa av Köparen kända omständigheter kan inte göras gällande som en brist i Garantierna eller i övrigt utgöra ett brott mot detta Avtal.
- 9.4 *Säljaren*
- 9.4.1 Säljaren har erforderlig behörighet att ingå detta Avtal och underteckna samtliga andra dokument som ska undertecknas av Säljaren i samband därmed, samt fullgöra sina förpliktelser enligt detta Avtal och enligt samtliga andra dokument relaterade till Avtalet. Det avtalsenliga fullgörandet av Säljarens förpliktelser utgör inte till någon del en överträdelse under något av följande:
- (a) avtal eller annat instrument där Säljaren är part eller bunden; eller
 - (b) beslut av domstol, förordning eller andra begränsningar som åvilar Säljaren.
- 9.5 *Fastigheten m.m.*
- 9.5.1 Säljaren är per Avtalsdagen civilrättslig ägare till Fastigheten och kommer på Tillträdesdagen att vara lagfaren ägare till Fastigheten. Det finns inga hinder mot att Säljaren ska erhålla lagfart på Fastigheten efter sedvanlig lagfartsansökan till lantmäterimyndigheten.

- 9.5.2 Bortsett från Belastningarna och vad som anges i punkt 9.2 och 9.3 ovan, besväras inte Fastigheten av andra sökta eller beviljade inteckningar, panter, inskrivningar, av andra servitut, nyttjanderättsavtal eller andra rättigheter eller belastningar som kan göras gällande i Fastigheten och Fastigheten har inte andel i andra gemensamhetsanläggningar eller samfälligheter utöver vad som framgår av utdragen ur fastighetsregistret, Bilaga 9.5.2.
- 9.5.3 Fastigheten är, förutom en liten byggnad från Gemensamhetsanläggningens garage och en liten inklädd/inplåtd huv, inte bebyggd med byggnader ovan jord och är försäkrad med hänsyn därtill. Under jord är Fastigheten bebyggd med Gemensamhetsanläggningens garage och den framtida tunnelbanesträckningen i enlighet med Tunnelbanebyggnation och Servitut för Tunnelbana.
- 9.5.4 Det finns ingen pågående tvist, skiljeförfarande, skatte- eller avgiftsprocess och inte heller några förelägganden eller motsvarande från domstol eller myndighet avseende Fastigheten per Tillträdesdagen och såvitt Säljaren känner till är inte heller några sådana tvister, förelägganden eller motsvarande att förvänta på grund av omständighet som inträffat innan Tillträdesdagen.
- 9.5.5 Fastigheten är inte pantsatt.
- 9.5.6 Datarumsmaterialet är i allt väsentligt korrekt och Säljaren har inte underlåtit att publicera information i Datarummet som typiskt sett skulle vara av betydelse för en köpare vid dennes beslut att ingå Avtalet på de aktuella villkoren.
- 9.6 *Miljö*
- Säljaren har inte, genom avtal eller på annat sätt, åtagit sig ansvar för sanering av förorenad mark eller byggnad och inga krav på sådan sanering eller miljörelaterad ersättning har framställts till Säljaren per Tillträdesdagen.

10 Friskrivning

- 10.1 Fastigheten säljs i befintligt skick och med undantag för vad som uttryckligen garanteras i punkt 9 ovan friskriver Köparen Säljaren från allt ansvar som Säljaren eventuellt skulle ha kunnat ha på grund av lag eller av annan grund, inklusive köplagen (1990:931), jordabalken (1970:994) och den s.k. förutsättningsläran för eventuella fel och brister i Fastigheten. Köparen friskriver således Säljaren från allt ansvar för köprättsliga fel, faktiska och rättsliga fel och brister, rådighetsfel, samt eventuellt ansvar för s.k. dolda fel. Säljaren har inte heller ansvar för förutsättningar som Köparen har lagt till grund för detta Avtal.
- 10.2 För tydlighets skull noteras att friskrivningen enligt ovan inkluderar att Köparen friskriver Säljaren från allt ansvar för Fastighetens inklusive dess mark, byggnaders och anläggningars tekniska skick. När det gäller fördelning av eventuellt miljöansvar för Fastigheten samt sådant ansvar med anledning av Tunnelbanebyggnationen så gäller Miljöbalken.

11 Bristande garantiuppfyllelse och ansvarsbegränsning

- 11.1 Säljaren har inte, varken uttryckligen eller underförstått, något ansvar för Fastighetens skick utöver vad som följer av Avtalet och Köparen har inte förlitat sig på någon annan

information beträffande Fastigheten än Garantierna i Avtalet och Avtalet i övrigt inklusive Datarumsmaterialet.

- 11.2 Köparen har genomfört en undersökning av Fastigheten. Köparen har beretts tillfälle att ta del av samtliga de handlingar och uppgifter rörande Fastigheten som omfattas av Datarumsmaterialet. Säljaren är inte ansvarig för Brist om Köparen upptäckt Bristen vid sin undersökning av Datarumsmaterialet.
- 11.3 Vid Brist ska Köparen ha rätt till nedsättning av Köpeskillingen med ett belopp motsvarande Förlusten krona för krona samt med beaktande av vad som i övrigt anges i denna punkt 11. Någon annan påföljd med anledning av Brist kan inte göras gällande.
- 11.4 Vid beräkning av ersättning i anledning av Brist ska hänsyn tas till vad Köparen erhållit från försäkringsbolag och som är hänförligt till Bristen.
- 11.5 Köparen ska endast vara berättigad till ersättning för Brist om det sammanlagda beloppet för Bristerna överstiger 500 000 kronor, varvid ersättning ska utgå från första kronan. Vid beräkning av ersättningen ska endast enskilda Brister överstigande 50 000 kronor tas i beaktande. Förluster som är hänförliga till samma grund ska räknas som en Förlust.
- 11.6 Det sammanlagda ersättningsbeloppet för Bristerna ska under inga omständigheter överstiga ett belopp motsvarande Köpeskillingen.
- 11.7 Krav avseende Brist, inklusive en skäligt detaljerad beskrivning av kravet och, så långt som möjligt, en beräkning av Bristen som är föremål för kravet, ska för att få göras gällande framföras skriftligen inom trettio (30) Bankdagar från den tidpunkt då Köparen upptäckte Bristen, dock senast tolv (12) månader från Tillträdesdagen.
- 11.8 De ansvarsbegränsningar som följer av punkt 11.5-11.6 (*Beloppsbegränsningar*) och punkt 11.7 (*Reklamation och preskription*) ska dock inte äga tillämpning på Förlust med anledning av Brist i Garantierna i punkt 9.5.1 (Äganderätt), 9.5.3 (Belastningar), 9.5.5 (*Pantsättning*) och 9.6 (*Miljö*).
- 11.9 Ingen ersättningsskyldighet avseende Brist ska uppkomma
- (a) om Bristen vad känd av Köparen eller dess företrädare, anställda eller rådgivare mot bakgrund av den undersökning som genomförts avseende Fastigheten inför ingåendet av detta Avtal;
 - (b) om Bristen täcks av en försäkring avseende Fastigheten och ersättning utbetalas av försäkringsgivaren; och
 - (c) om och i den utsträckning kravet på grund av Bristen uppstått som en följd av lagstiftning som ännu inte trätt i kraft per Tillträdesdagen.
- 11.10 Vid bestämmande av storleken av Förlusten ska hänsyn tas till om den relevanta Förlusten helt eller delvis utgör skattemässigt avdragsgill kostnad för Köparen eller om Köparen erhåller ersättning från tredje man. Om sådan avdragsrätt föreligger och kan utnyttjas skattemässigt eller om Köparen erhåller ersättning från tredje man ska Säljaren lämna ersättning för Förlusten med ett belopp justerat för sådan faktisk avdragsrätt och/eller ersättning, dock med beaktande av skäliga och styrkta kostnader som Köparen har haft för erhållande av sådant avdrag/sådan ersättning.

12 Tredjemanskrav

- 12.1 Köparen ska inom trettio (30) Bankdagar informera Säljaren om tredje man riktar anspråk mot Köparen som är relaterat till Säljarens Garantier och som kan leda till Förlust på grund av Brist. Köparen får, beträffande sådant anspråk och under förutsättning att Säljaren skriftligen bekräftar sitt ansvar för Bristen enligt Avtalet och åtar sig att hålla Köparen skadeslös, inte ingå förlikning, acceptera ansvar eller liknande utan Säljarens medgivande (vilket inte oskäligen ska innehållas, nekas eller fördröjas). Om inte Köparen fullgör sina förpliktelser enligt denna punkt 12.1 ska Säljarens ansvar för Bristen jämkas till den del Köparens underlåtenhet lett till en ökad Förlust.
- 12.2 Om Säljaren har utgett ersättning till Köparen med anledning av Brist har Säljaren rätt att på egen bekostnad företräda Köparen vid förhandlingar och processer rörande sådana anspråk. Köparen ska tillse att Säljaren i sådana fall får fullmakt och erforderlig information i detta hänseende.

13 Köparens Garantier

- 13.1 Köparen lämnar följande garantier till förmån för Säljaren. Garantierna avser förhållandena per Tillträdesdagen.
- 13.2 På Tillträdesdagen har Köparen erforderlig behörighet att ingå detta Avtal och underteckna samtliga andra dokument som ska undertecknas av Köparen i samband därmed, samt att fullgöra sina förpliktelser enligt detta Avtal och enligt samtliga andra dokument relaterade till Avtalet.
- 13.3 Köparens undertecknande av detta Avtal och fullbordandet av transaktionen i enlighet med detta Avtal innebär inte någon överträdelse av tillämplig lag eller någon bestämmelse i Köparens bolagsordning.

14 Nyttjanderättsavtal Arbetsområde

Parterna är medvetna om att Köparen i samband med Tillträdet ska ingå avtal med Regionen eller bolag, organ eller enhet som Regionen sätter i sitt ställe för att reglera de rättsliga förhållanden som gäller enligt Nyttjanderättsavtal Arbetsområde. Säljaren ska tillse att vara behjälplig i möjligaste mån för att möjliggöra undertecknandet av Nyttjanderättsavtal Arbetsområde.

15 Köparens särskilda åtaganden och framtida skyldigheter i förhållande till Gemensamhetsanläggningen

- 15.1 Köparen ska på Tillträdesdagen i Säljarens ställe inträda som part i Servitut Entré och därmed överta Säljarens samtliga rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal. Köparen ska efter Tillträdesdagen underrätta samtliga parter enligt Servitut Entré, om att Köparen per Tillträdesdagen har övertagit Säljarens samtliga rättigheter och skyldigheter enligt avtalet.
- 15.2 Vid en framtida byggnation på Fastigheten krävs grundläggning för byggnaden med pelare genom den del av området som just nu omfattas av Gemensamhetsanläggningen. Förstärkningsåtgärder kommer att behöva utföras i detta område.

- 15.3 Andelsägarna i Gemensamhetsanläggningen har träffat överenskommelse om omprövning av Gemensamhetsanläggningen, för att undanta ytan för de framtida pelarnas faktiska placering från utbredningen av Gemensamhetsanläggningen ("Överenskommelse om omprövning av Gemensamhetsanläggningen"). Nedan angivna bestämmelser har som syfte säkra att sådan byggnation genomförs med hänsynstagande till Gemensamhetsanläggningen och, i den uträkning det är ändamålsenligt, enligt vad som anges i PM Grundläggningsförutsättningar, Bilaga 15.3.
- 15.4 Köparen ska på Tillträdesdagen i Säljarens ställe inträda som part i Överenskommelse om omprövning av Gemensamhetsanläggningen och därmed överta Säljarens samtliga rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal.
- 15.5 Om Köparen eller den eller de som senare förvärvar Fastigheten ("Ägaren") låter uppföra byggnad på Fastigheten, inklusive men inte begränsat till grundläggning och pelarkonstruktioner enligt punkt 15.2 ovan, ska Ägaren tillse att denna byggnation utförs på ett fackmannamässigt sätt samt i enlighet med tillämpliga byggnormer och lagstiftning samt PM Grundläggningsförutsättningar. Ägaren ska vidare tillse att byggnationen inte negativt påverkar Gemensamhetsanläggningens användning, funktion eller medför ökade drifts- och underhållskostnader för dess andelsägare.
- 15.6 Ägaren ska vid projektering av byggnationen ge andelsägarna i Gemensamhetsanläggningen skälig tid att yttra sig över hur den planerade byggnationen kan komma att påverka Gemensamhetsanläggningen. Ägaren ska i skälig omfattning beakta sakligt motiverade synpunkter som rör tekniska och funktionella lösningar avseende byggnationen och hur dessa kan komma att påverka Gemensamhetsanläggningen.
- 15.7 Före det att byggnation påbörjas ska besiktning av den del av Gemensamhetsanläggningen som påverkas av byggnationen utföras av en oberoende besiktningsman utsedd av Ägaren i samråd med andelsägarna i Gemensamhetsanläggningen. En motsvarande besiktning ska genomföras efter byggnationens färdigställande för att fastställa om skada uppstått. Med färdigställande avses i denna punkt 15 att byggnationen slutbesiktigats och blivit godkänd i enlighet med vad som gäller i det avtalsförhållande som reglerar byggnationen.
- 15.8 Ägaren ansvarar för att skyndsamt avhjälpa skador som uppstår inom Gemensamhetsanläggningen till följd av byggnationen och som framkommit vid besiktningen. Ägarens ansvar gäller under den period som motsvarar den garantitid som tillämpas i det avtalsförhållande som reglerar byggnationen, dock minst under fem år från färdigställandet. Efter denna period upphör Ägarens ansvar, förutsatt att inga kvarstående krav har framställts av andelsägarna i Gemensamhetsanläggningen under garantitiden. Denna punkt 15.8 ska inte begränsa Ägarens ansvar enligt lag.
- 15.9 Ägaren ansvarar för underhåll, drift och eventuellt framtida utbyte av pelarkonstruktioner eller andra anläggningar som uppförs inom området för Gemensamhetsanläggningen i samband med byggnation på Fastigheten.
- 15.10 Ägaren och andelsägarna i Gemensamhetsanläggningen kan skriftligen överenskomma att, helt eller delvis, befria Ägaren från de åtaganden som följer av denna punkt 15 genom att Ägaren ställer annan likvärdig säkerhet. Säkerheten ska vara

skälig och rimligt utformad och vara giltig under en period som anges i punkt 15.8, om inte annat överenskommes.

- 15.11 Köparen förbinder sig vid vite av 5 000 000 kronor i penningvärde april 2025 att vid överlåtelse av äganderätten till Fastigheten tillse att ny ägare övertar samtliga förpliktelser enligt denna punkt 15 genom att i köpeavtalet införa följande bestämmelse:

"Köparen förbinder sig vid ett vite av 5 000 000 kronor i penningvärde april 2025, att efterkomma åtagandena i punkt 15 i köpeavtal avseende fastigheten Pavia 1 mellan Region Stockholm och Stockholms kommun. Kopia på aktuell bestämmelse bifogas avtalet. Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje efterföljande ägare binds vid bestämmelsen, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Sker inte detta ska köparen utge vite till Region Stockholm med 5 000 000 kronor i penningvärde april 2025. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.

Vitet ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma ersätta det."

16 Villkor för överlåtelsen

Detta Avtal är till alla delar förfallet, utan rätt till ersättning för någondera Part, om inte exploateringsnämnden senast 2025-05-31 godkänner Avtalet genom beslut som senare vinner laga kraft.

17 Stämpelskatt m.m.

- 17.1 Köparen ansvarar för kostnader (inklusive stämpelskatt) för inskrivning av förvärvet av Fastigheten. Köparen får inte söka lagfart med stöd av detta Avtal utan lagfart för förvärvet av Fastigheten får endast sökas efter genomfört Tillträde med stöd av Köpebrevet.
- 17.2 Köparen ska stå för alla lagfarts- och inskrivningskostnader (såsom stämpelskatt och expeditionsavgifter samt kostnaden för värdeintyg) i anledning av förvärvet av Fastigheten.
- 17.3 Säljaren ska i egenskap av innehavare av Fastigheten på Köparens begäran samarbeta med samt biträda Köparen vid ansökan om nya inteckningar i Fastigheten. Samtliga kostnader i samband härmed ska bäras av Köparen.

18 Mervärdesskatt

Fastigheten har inte varit föremål för mervärdesskattepliktig verksamhet. Inga jämningsgrundande investeringar har förkommit, vilket innebär att Säljaren inte behöver justera ingående skatt enligt reglerna i §§ 6a-6c i lagen (2005:807) om ersättning för viss mervärdesskatt för kommuner, regioner, kommunförbund och samordningsförbund. Någon jämningshandling behöver således inte upprättas.

19 Sekretess

- 19.1 Parterna förbinder sig att inte avslöja någon information om Avtalet, Fastigheten eller den andra Parten som Part erhållit i samband med Avtalet. Det nu sagda ska inte gälla i den utsträckning (i) Part är skyldig att lämna information enligt lag eller börsregler eller till följd av beslut från domstol eller annan behörig myndighet, (ii) sådan information lämnas till Parts anställda och uppdragstagare och sekretessavtal gäller mellan Parten och den anställda respektive uppdragstagaren med avseende på ifrågavarande information eller (iii) när sådan information blivit allmänt känd på annat sätt än genom brott mot Avtalet. Parterna är medvetna om att köpebrevet efter inlämnande till lantmäterimyndighet utgör en allmän handling. För det fall att någon av Parterna skulle vara skyldig enligt lag, börsregler eller myndighetsbeslut att offentliggöra information rörande detta Avtal ska den andra Parten skriftligen informeras om detta, om möjligt, före sådant offentliggörande eller annars snarast möjligt därefter. Säljaren är en kommun och omfattas därmed av offentlighetsprincipen och ska följa lagstadgade bestämmelser om offentlighet och sekretess. Parterna accepterar den allmänna insyn som kan följa därav.

20 Meddelanden

Alla meddelanden till Part under detta Avtal ska skickas med rekommenderat brev eller bud eller e-post och ska betraktas som mottagna av den andra Parten tre (3) Bankdagar efter avsändandet, om rekommenderat brev eller bud, och ska skickas till de adresser och kontaktpersoner som anges nedan eller till sådan annan adress eller kontaktperson som meddelas av Part i enlighet med bestämmelserna i denna punkt. Vid avsändande med e-post ska meddelandet betraktas som mottaget dagen efter det skickats till nedan angivna e-postadresser och förutsatt att inget felmeddelande eller frånvaromeddelande erhållits vid skickandet.

Till Säljaren: Exploateringskontoret
 Projekt Hagastaden
 Att: Emelie Häll
 Box 8189
 104 20 Stockholm
 emelie.hall@stockholm.se

Till Köparen: Vectura Kommersiellt VK7 AB
 Att: Micael Averborg
 Riddargatan 10
 114 35 Stockholm
 micael.averborg@vectura.se

Med kopia till (ej att räknas som meddelande):

Törngren Magnell & Partners Advokatfirma KB
Att. Safa Mahmoudi

Jakobs Torg 3

111 52 Stockholm

safa.mahmoudi@tmpartners.se

21 Fullständig reglering och ändringar

21.1 Detta Avtal utgör Parternas fullständiga reglering av samtliga de frågor som Avtalet berör och detta Avtal ersätter samtliga skriftliga eller muntliga åtaganden och utfästelser som föregått detsamma.

21.2 Ändringar av och tillägg till detta Avtal ska för att vara bindande vara skriftligen avfattade och undertecknade av Parterna.

22 Kostnader

22.1 Vardera Parten ska svara för samtliga sina kostnader hänförliga till överlåtelsen av Fastigheten enligt detta Avtal, inkluderat men inte begränsat till avgifter och kostnader för egna representanter, agenter, mäklare, legala och finansiella rådgivare och myndigheter.

23 Överlåtelse

23.1 Part ska inte äga rätt att utan den andre Partens skriftliga medgivande överlåta sina rättigheter eller skyldigheter enligt detta Avtal. Köparen har dock rätt att överlåta sina rättigheter och skyldigheter enligt detta Avtal till direkt eller indirekt ägt dotterbolag. Denna bestämmelse förhindrar inte Köparen från att överlåta Fastigheten tillsammans med samtliga rättigheter och skyldigheter till tredje man.

24 Tvist och lagval

24.1 Avtalet ska vara underkastat svensk materiell rätt.

24.2 Tvist som uppstår med anledning av Avtalet ska avgöras av allmän domstol med Stockholms tingsrätt som första instans.

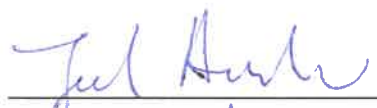
Avtalet har upprättats i två (2) originalexemplar, av vilka Parterna tagit var sitt.

Stockholm den 2025

STOCKHOLMS KOMMUN

Stockholm den 7/4 2025

GOLDCUP 37058 AB, U.N.Ä.T. VECTURA KOMMERSIELLT VK7 AB


JOEL ANDRÉ


Michael Averborg