

Utlåtande 2005:34 RIII (Dnr 302-5217/2004)

Förvärv av Jernhusen Norra Station AB:s fastighet Vasastaden 1:17 och försäljning av fastigheten Norrmalm 4:63

Hemställan från gatu- och fastighetsnämnden

Villkorat av kommunfullmäktiges godkännande senast 7 mars 2005

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Avtal med Jernhusen Fastigheter AB om förvärv av aktierna i bolaget Jernhusen Norra Station AB avseende fastigheten Vasastaden 1:17 och avtal med Jernhusen Fastigheter AB till en köpeskilling om 500 mnkr godkänns.
2. Avtal med Jernhusen Fastigheter AB om försäljning av aktierna i bolaget Fastighets AB Norrmalm 4:3 avseende fastigheten Norrmalm 4:63 till en köpeskilling om 150 mnkr godkänns.
3. S:t Erik Markutveckling AB:s (556064-5813) upptagande av lån om 500 mnkr i Stockholms stads internbank för finansiering av köpet godkänns.
4. Det medges att § 14 i bolagsordningen för Fastighets AB Norrmalm 4:3, som stadgar att bolagsordningen inte får ändras utan Stockholms kommunfullmäktiges medgivande, utgår ur bolagsordningen och att bolagsordningen för Fastighets AB Norrmalm 4:3 i övrigt får ändras på sätt som nya ägaren beslutar.
5. Stockholm Stadshus AB och kommunstyrelsen ges i uppdrag att vidta de åtgärder som är erforderliga för köpeavtalets och försäljningsavtalets fullföljande.
6. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Föredragande borgarrådet Leif Rönngrén anför följande.

Ärendet

Staden och Jernhusen AB har under en längre tid utrett förutsättningarna för en exploatering av Norra Stationsområdet. I samband med arbetet med de gemensamma planeringsförutsättningarna för Karolinska Institutet-, Karolinska Sjukhus- och Norra Stationsområdet har staden och Jernhusen Fastigheter AB diskuterat en överlåtelse av Jernhusens mark till staden. Förslaget till uppgörelse innebär att stadens bolag S:t Erik Markutveckling AB förvärvar samtliga aktier i Jernhusen Norra Station AB, vars enda tillgång är fastigheten Vasastaden 1:17, för 500 mnkr. Samtidigt säljer staden aktierna i Fastighets AB Norrmalm 4:3, vars enda tillgång är fastigheten Norrmalm 4:63 belägen omedelbart norr om Klarabergsviadukten för 150 mnkr.

Gatu- och fastighetsnämnden har bedömt att mellanskillnaden i köpeskilling mellan köpet av Jernhusen Norra Station AB och försäljningen av Fastighets AB Norrmalm 4:3 om 350 mnkr är acceptabel. Nämnden har beslutat att för sin del godkänna avtalen med Jernhusen Fastigheter AB samt hemställt att även kommunfullmäktige senast den 7 mars 2005 godkänner avtalen.

Ärendet har behandlats i expertrådet den 6 december 2004, Dnr 2004-0384-03831.

Remisser

Ärendet har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret.

Staden är intresserad av att exploatera fastigheten Vasastaden 1:17 för blandad bostads- och kommersiell bebyggelse. En överdäckning skulle även gynna andra markägare i området, men det är för tidigt att slå fast i vilken mån dessa markägare kan bidra till finansieringen av överdäckningskostnaderna. Utgångspunkten för överenskommelsen med Jernhusen och den värdering av fastigheterna som gjorts av gatu- och fastighetskontoret har varit att värdera marken utifrån den exploatering som kan göras utan överdäckning.

Förvärvstekniskt följer ärendet de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutade i samband med förvärvet av Carlsberg AB:s fastigheter i Ulvsunda (dnr 302-2465-2004). Finansieringen av förvärvet är inte utrett i nämndens ärende. Finansieringsmöjligheterna och de redovisningsmässiga konsekvenserna av överlåtelseerna har i detta ärende utretts i samarbete med ekonomiavdelningen. Bolaget AB S:t Erik Markutveckling AB kommer att behöva uppta lån i

Stockholms stads internbank om 500 mnkr för att finansiera köpet av bolaget Jernhusen Norra Station AB. Detta innebär att bolaget S:t Erik Markutveckling AB kommer att belastas med löpande räntekostnader för lånet om ca 15 mnkr, varför bolagets driftsnetto efter räntekostnader beräknas bli ca 0 kr per år.

Tillskottet av ett tusental eller fler lägenheter i innerstadsområdet och omvandlingen av nuvarande område är mycket positivt. Stadsledningskontoret anser att det är en fördel att staden har rådighet över den aktuella marken i det framtida arbetet med att förverkliga visionen om att utveckla en stark bioregion i Stockholm. Sammanfattningsvis tillstyrker stadsledningskontoret beslutet att godkänna föreliggande avtal om förvärv av aktierna i Jernhusen Norra Station AB samt försäljning av bolaget Fastighets AB Norrmalm 4:3.

Mina synpunkter

Norra Stationsområdet har ett strategiskt läge i Stockholms stad och regionen kommer att vara ett av de viktigaste stadsutvecklingsområdena. Att utveckla Norra Stationsområdet är en av de stora utmaningar som Stockholms stad och samarbetsaktörerna står inför under kommande år.

Inte bara platsen Norra Station utan också tidpunkten är strategisk. Nu planeras t.ex. för byggstart och utbyggnad av Norra Länken. Efter det att trafiken flyttades från Norra Stationsgatan till Norra Länken har det tydliggjorts att det vore att misshushålla med centralt belägen mark om den inte bebyggs. Planerna för området utgör även ett av de sista stegen för att bygga ihop Stockholms stad med omgivande kommuner och på så sätt öka rörligheten och framkomligheten i staden och regionen.

Med utgångspunkt i dagens bostadssituation skall bostadsbyggandet upprätthållas på en jämn och hög nivå även kommande år. Norra Stationsområdet kan bli nyckeln för att utveckla en ny del av innerstaden med uppemot 3 000 nya bostäder, ett par tusen arbetsplatser samt ett brett service- och kulturutbud. Samtidigt kan utvecklingen i området bidra till att Stockholm blir den region för forskning och utbildning som kan mäta sig med de bästa i Europa. Norra Stationsområdet uppfyller även målet att i första hand bygga på redan exploaterad mark och affären mellan Stockholms stad och Jernhusen Fastigheter AB är en förutsättning för att i framtiden kunna överdäcka området och förverkliga den övergripande visionen.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarråden *Sten Nordin* (m) och *Jan Björklund* (fp) enligt följande.

Det är positivt att nuvarande majoritet fortsätter det arbete som den förra borgerliga majoriteten startade för att skapa förutsättningar för byggandet av en helt ny stadsdel på Norra Stationsområdet. Vid en exploatering kan staden naturligtvis sälja den aktuella marken.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Avtal med Jernhusen Fastigheter AB om förvärv av aktierna i bolaget Jernhusen Norra Station AB avseende fastigheten Vasastaden 1:17 och avtal med Jernhusen Fastigheter AB till en köpeskilling om 500 mnkr godkänns.
2. Avtal med Jernhusen Fastigheter AB om försäljning av aktierna i bolaget Fastighets AB Norrmalm 4:3 avseende fastigheten Norrmalm 4:63 till en köpeskilling om 150 mnkr godkänns.
3. S:t Erik Markutveckling AB:s (556064-5813) upptagande av lån om 500 mnkr i Stockholms stads internbank för finansiering av köpet godkänns.
4. Det medges att § 14 i bolagsordningen för Fastighets AB Norrmalm 4:3, som stadgar att bolagsordningen inte får ändras utan Stockholms kommunfullmäktiges medgivande, utgår ur bolagsordningen och att bolagsordningen för Fastighets AB Norrmalm 4:3 i övrigt får ändras på sätt som nya ägaren beslutar.
5. Stockholm Stadshus AB och kommunstyrelsen ges i uppdrag att vidta de åtgärder som är erforderliga för köpeavtalets och försäljningsavtalets fullföljande.
6. Protokollat i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Stockholm den 23 februari 2005

På kommunstyrelsens vägnar:
KRISTINA AXÉN OLIN

Leif Rönngren

Anette Otteborn

Särskilt uttalande gjordes av *Kristina Axén Olin*, *Kristina Alvendal* och *Peter Lundén-Welden* (alla m), *Lotta Edholm* och *Ann-Katrin Åslund* (båda fp) och *Ewa Samuelsson* (kd) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (m) och (fp) i borgarrådsberedningen.

ÄRENDET

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 16 december 2004 att

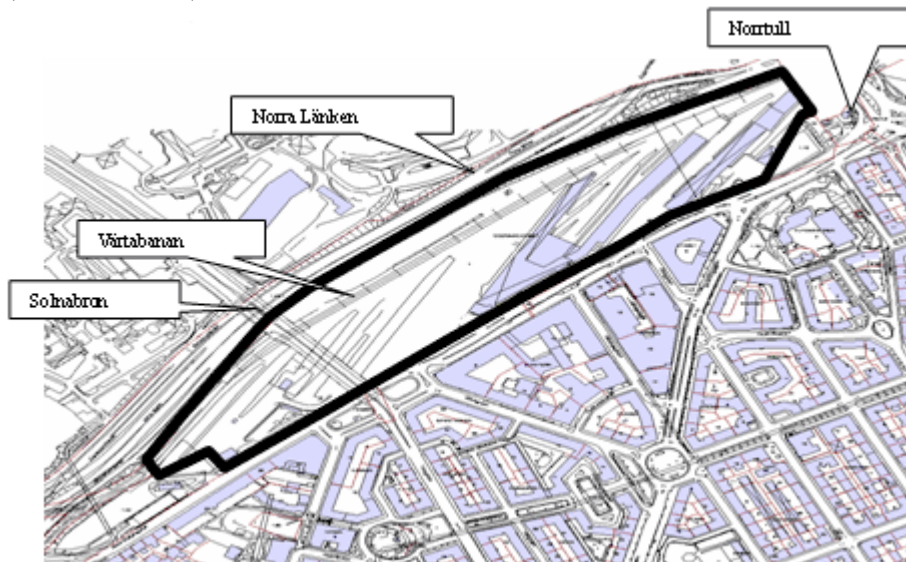
1. För sin del godkänna avtal med Jernhusen Fastigheter AB om förvärv av aktierna i bolaget Jernhusen Norra Station AB avseende fastigheten Vasastaden 1:17 (Norra Station) och avtal med Jernhusen Fastigheter AB om försäljning av aktierna i stadens bolag Fastighets AB Norrmalm 4:3 avseende fastigheten Norrmalm 4:63.
2. Hemställa att kommunfullmäktige senast 2005-03-07 godkänner avtal med Jernhusen Fastigheter AB om förvärv av aktierna i Jernhusen Norra Station AB avseende fastigheten Vasastaden 1:17 (Norra Station) om avtal med Jernhusen Fastigheter AB och försäljning av aktierna i stadens bolag Fastighets AB Norrmalm 4:3 avseende fastigheten Norrmalm 4:63.

Särskilt uttalande gjordes av *Sten Nordin m.fl.* (m), *Ulf Fridebäck m.fl.* (fp) och *Björn Nyström* (kd) enligt följande.

Det är positivt att nuvarande majoritet fortsätter det arbete som den förra borgerliga majoriteten startade för att skapa förutsättningar för byggandet av en helt ny stadsdel på Norra Stationsområdet. Vid en exploatering kan staden naturligtvis sälja den aktuella marken.

Gatu- och fastighetskontorets tjänsteutlåtande daterat den 7 december 2004 har i huvudsak följande lydelse.

Norra Stationsområdet
(Vasastaden 1:17)



Norra Stationsområdet (fastigheten Vasastaden 1:17) ägs av Jernhusen Norra Station AB, ett dotterbolag till Jernhusen Fastigheter AB. Fastigheten Vasastaden 1:17 har en areal på 138 000 m². Jernhusen har förklarat att man önskar sälja Norra Stationsområdet till staden.

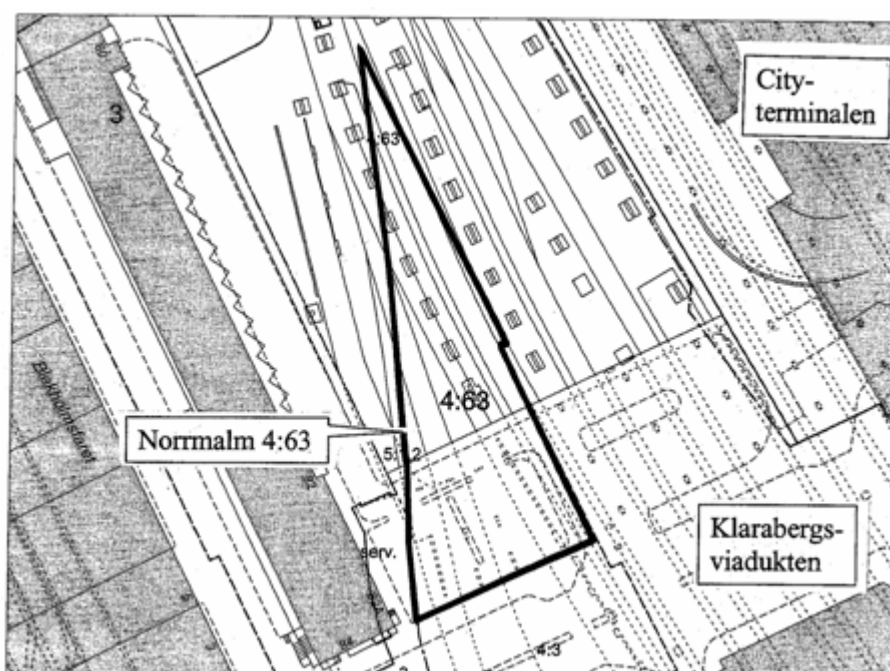
Jernhusen Norra Station AB har ett principavtal med Banverket, vilket medger att banverkets spår får flyttas och överdäckas om detta blir aktuellt inför en exploatering. Avtalet ska i sådant fall följas upp med ett genomförandavtal.

Bolaget har ca 70 hyres- och arrendekontrakt inom området vilka genererar årliga hyres- och arrendeintäkter om ca 18 mnkr och motsvarande kostnader om 3 mnkr.

Fastighets AB Norrmalm 4:3

Staden äger Fastighets AB Norrmalm 4:3. Bolagets enda tillgång är fastigheten Norrmalm 4:63. Denna fastighet är avstyckad från Norrmalm 4:3 (f d Postterminalen Stockholm Klara), vilken staden förvärvade 2001. Jernhusen har framfört önskemål om att få förvärva det aktuella markområdet. När affären är genomförd kommer Jernhusen att äga all mark mellan Klarabergsviadukten och Kungsbron. Detta område kommer troligtvis att däckas över i samband

med framtida ombyggnad av bangården. Denna kommer förmodligen att utföras först efter Citybanans färdigställande, dvs efter 2011.



Fastigheten - som har en area om ca 2.180 m² - är i södra delen bebyggd med ett parkeringsdäck som en utvidgning av Klarabergsviadukten. Däcket nyttjas idag för allmän parkering och intäkterna från denna tillfaller staden tills planändring skett. Under däckets finns en f d spårhall som sträcker sig under Klarabergsviadukten och under den f d postterminalen. Norr om spårhallen finns några lokala spår. Banverket har önskemål om att riva dessa spår och genom en mindre ombyggnad öka kapaciteten för den norrgående trafiken. Ett avtal om detta har träffats mellan Banverket och Fastighets AB Norrmalm 4:3. Jernhusen är införstått med denna uppgörelse.

Genomförande

Staden skall förvärva fastigheten Vasastaden 1:17 genom att stadens bolag S:t Erik Markutveckling AB köper samtliga aktier i Jernhusen Norra Station AB för 500 mnkr. Staden skall i sin tur sälja aktierna i bolaget Fastighets AB Norrmalm, som äger fastigheten Norrmalm 4:63, för 150 mnkr.

För genomförande av köpet har parterna upprättat aktieöverlåtelseavtal med följande huvudsakliga innehåll (*bilagorna 1-2*):

- ? S:t Erik Markutveckling AB köper samtliga aktier i Jernhusen Norra Station AB för en överenskommen köpeskilling om 500 mnkr. Tillträdesdag skall vara 2005-

04-01. Köpeskillingen erläggs på tillträdesdagen mot att aktiebrev överlämnas till staden.

- ? Jernhusen AB köper samtliga aktier i Fastighets AB Norrmalm för en överenskommen köpeskillning om 150 mnkr. Tillträdesdag skall vara 2005-04-01. Köpeskillingen erläggs på tillträdesdagen mot att aktiebrev överlämnas till bolaget.
- ? Avtalen är villkorade av att kommunfullmäktige godkänner dem senast den 31 december 2005 genom beslut som senare vinner laga kraft. Köpehandlingarna är upprättade för att möjliggöra ett tillträde den 1 april 2005, varvid krävs ett beslut i kommunfullmäktige senast den 7 mars 2005.

Genom förvärvet av Jernhusen Norra Station AB tar S:t Erik Markutveckling AB över befintliga arrendatorer och hyresgäster på Norra Station när aktierna i bolaget tillträds.

Ärendet har behandlats i expertrådet den 6 december 2004.

Avtalet har utarbetats i samråd med stadsledningskontorets juridiska avdelning och i övrigt har hanteringen skötts enligt det förslag stadsledningskontoret lade i samband med förvärvet av Carlberg Sverige AB:s fastigheter i Ulvsunda.

Kontorets synpunkter

Hur den slutliga exploateringen av Norra Stationsområdet kommer att se ut är inte klarlagt i dag. Gemensamma planeringsförutsättningar för området, inklusive KI- och KS-områdena i Solna, har tagits fram och redovisas i båda kommunerna inför ett snart programsamråd. Utgångspunkten är att det på den mark som i dag ägs av staden och den som staden köper av Jernhusen ska inrymmas ca 500.000 m² BTA, varav ca 300.000 m² för bostäder, förutom relativt stora byggrätter inom KS-området. Detta medför stora överdäckningskostnader, men också nytta för andra markägare inte minst landstinget. Det är dock för tidigt att slå fast i vad mån dessa markägare kan bidra till att sänka stadens överdäckningskostnader. Under alla omständigheter är det av intresse för staden att få så hög exploatering – och därmed antal bostäder – som möjligt, även om denna lösning inte är ekonomiskt optimal.

Utgångspunkten för resonemanget med Jernhusen om köpeskillingen för Norra Station har därför varit att värdera marken med den exploatering som kan göras utan överdäckning. Kontoret har bedömt att ca 200.000 m² BTA kan byggas med denna förutsättning och ett för innerstaden normalt exploateringstal.

För Norrmalm 4:63 har en framtida exploatering om ca 8000 m² BTA bedömts möjlig.

Med dessa utgångspunkter har expertrådet bedömt att en mellanskillnad på 350 mnkr är acceptabel. Kontoret ansluter sig till denna bedömning.

REMISSER

Ärendet har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, daterat den 17 januari 2005, har i huvudsak följande lydelse.

Ärendets beredning

Gatu- och fastighetskontorets expertråd för fastighetsfrågor har den 6 december 2004 godkänt värderingarna av fastigheterna som ligger till grund för respektive köpeskilling. Ärendet har inom stadsledningskontoret beretts av finansavdelningen i samråd med ekonomiavdelningen. Samråd har även skett med Stockholm Stadshus AB.

Ärendet

Staden och Jernhusen AB har under en längre tid utrett förutsättningarna för en exploatering av Norra Stationsområdet. I samband med arbetet med de gemensamma planeringsförutsättningarna för Karolinska Institutets-, Karolinska Sjukhus- och Norra Stationsområdet har staden och Jernhusen Fastigheter AB diskuterat en överlåtelse av Jernhusens mark till staden. Förslaget till uppgörelse är att Stockholm Stadshus AB:s helägda dotterbolag St: Erik Markutveckling AB förvärvar samtliga aktier i bolaget Jernhusen Norra Station AB, vars enda tillgång är fastigheten Vasastaden 1:17, för 500 mnkr. Samtidigt säljer staden aktierna i Fastighets AB Norrmalm 4:3, vars enda tillgång är fastigheten Norrmalm 4:63, för 150 mnkr.

Fastigheten Vasastaden 1:17 (Norra Stationsområdet) ägs av Jernhusen Norra station AB och har en areal om 138 000 m². Bolaget har ca 70 hyres- och arrendekontrakt inom området vilka genererar årliga hyres- och arrendeintäkter om ca 18 mnkr och motsvarande kostnader om 3 mnkr. Genom förvärvet tar köparen S:t Erik Markutveckling AB över befintliga arrendatorer och hyresgäster på Norra Station när aktierna i bolaget tillträds. Bolaget har även ett principavtal med Banverket, vilket medger att banverkets spår får flyttas och överdäckas om detta blir aktuellt inför en exploatering.

Stockholms kommuns bolag Fastighets AB Norrmalm 4:3 äger fastigheten Norrmalm 4:63, som har en areal om 2 180 m². Denna fastighet är avstyckad från fastigheten Norrmalm 4:3 (fd. Postterminalen Stockholm klara, ”Bangårdsposten”) som staden förvärvade år 2001. Jernhusen AB vill förvärva området för att äga all mark mellan Klarabergsviadukten och Kungsbron, vilken kan exploateras.

För genomförandet har två aktieöverlåtelseavtal upprättats i samråd med stadsledningskontorets juridiska avdelning. Avtalen är villkorade av att Kommunfullmäktige godkänner dem senast den 31 december 2005 genom beslut som senare vinner laga kraft. Köpehandlingarna är upprättade för att möjliggöra ett tillträde den 1:a april 2005, varvid krävs ett beslut i kommunfullmäktige senast den 7 mars 2005.

Ärendet har behandlats i gatu- och fastighetskontorets expertråd för fastighetsfrågor den 6:e december. Underhand har stadsledningskontoret tagit del av avdelningen för strategi och värderings utlåtande till expertrådet, i vilket respektive fastighet har värderats och en bedömning gjorts att en mellanskillnad om 280-380 mnkr i fastighetsvärde är acceptabelt. Avdelningen för strategi och värdering beskriver att värderingarna är

behäftade med större osäkerhet än normalt, särskilt vad gäller fastigheten Vasastaden 1:17, men rekommenderar att fastighetsbytet kan godkännas. Expertrådet godkände den 6:e december gjord värdering.

Stadsledningskontorets synpunkter

Syftet med förvärvet

Planeringsarbetet för området drivs som ett samarbetsprojekt mellan Stockholms Stad, Solna kommun, Stockholms läns landsting/Locum, Karolinska Institutet och Akademiska hus. Stadsledningskontoret har underhand tagit del av dokumentationen kring de gemensamma planeringsförutsättningar för Norra Stations- KI och KS-området vilka har utarbetats inför ett snart programsamråd i Stockholms och Solna kommun. Visionen som presenteras i dokumentationen är att skapa en ny stadsdel över kommungränsen som bidrar till att Stockholm utvecklas som en av Europas mest framgångsrika bioregioner. För att skapa den nya stadsdelen krävs en tunnelförläggning av E4/E20 och Värtabanan, nya spår för kollektivtrafik (bl.a. förlängning T-banan från Odenplan till Karolinska). I visionen ingår även byggande av ett nytt högspecialiserat universitetssjukhus.

I ett snävare perspektiv är staden intresserad av att exploatera fastigheten Vasastaden 1:17 för blandad bostads- och kommersiell bebyggelse. Om överdäckning av E4/E20 sker i enlighet med visionen, beräknas den exploaterbara ytan på fastigheten Vasastaden 1:17 till ca 500 000 m² BTA, varav ca 300 000 m² skulle kunna användas för bostadsbyggande (motsvarande ca 3 000 ekvivalenta lägenheter). Överdäckningarna har kostnadsberäknats inom ramen för samarbetsprojektet till ca 2,5 mdr kr. En överdäckning skulle även gynna andra markägare i området, men det är för tidigt att slå fast i vilken mån dessa markägare kan bidra till finansieringen av överdäckningskostnaderna. Utgångspunkten för överenskommelsen med Jernhusen och den värdering av fastigheterna som gjorts av gatu- och fastighetskontoret har varit att värdera marken utifrån den exploatering som kan göras utan överdäckning. Gatu- och fastighetskontoret bedömer att ca 200 000 m² BTA kan exploateras med blandad bostads- och kommersiell bebyggelse om överdäckning ej sker.

Ekonomiska konsekvenser

Värderingen av fastigheterna är gjord utifrån antaganden om markförsäljningspris om 5 000- 5 500 kr/m² BTA, där en blandning av arbetsplatser, bostadsrätter och hyresrätter förutsätts. Stadens exploateringskostnader för området är beräknade till 1 250- 1 500 kr/m² BTA (eller ca 125-150 tkr per ekvivalent lägenhet). Markundersökningar av området som gjorts inom ramen för samarbetsprojektet har inte påvisat behov av några större marksaneringsåtgärder. Evakueringskostnader om 100 mnkr har inkluderats i värderingen. Hänsyn har även tagits till det löpande driftsnettot. Sammantaget bedömer stadsledningskontoret värderingen som rimlig, men behäftad med en mängd osäkerheter. PriceWaterhouseCoopers har fått i uppdrag av samarbetsprojektet att ta fram

en samhällsekonomisk analys för omdaning av området, vilken kommer att presenteras i mars 2005.

Förvärvstekniskt följer ärendet de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutat i samband med förvärvet av Carlsberg AB:s fastigheter i Ulvsunda (dnr 302-2465-2004). Finansieringen av förvärvet är inte utrett i nämndens ärende. Finansieringsmöjligheterna och de redovisningsmässiga konsekvenserna av överlåtelserna har i detta ärende utretts i samarbete med ekonomiavdelningen. Bolaget AB St Erik Markutveckling AB kommer att behöva uppta lån i Stockholms stads internbank om 500 mnkr för att finansiera köpet av bolaget Jernhusen Norra Station AB. Detta innebär att bolaget St Erik Markutveckling AB kommer att belastas med löpande räntekostnader för lånet om ca 15 mnkr, varför bolagets driftsnetto efter räntekostnader beräknas bli ca 0 kr per år.

Stockholms stad kommer att få en reavinst om ca 150 mnkr i samband med försäljningen av stadens bolag Fastighets AB Norrmalm. Staden kommer samtidigt att skriva ned aktierna i Fastighets AB Bangårdsposten (556555-2279) med motsvarande belopp 150 mnkr, då aktieinnehavet i dessa bolag redovisas samordnat.

Stadsledningskontoret anser att en grov exploateringskalkyl borde varit med i nämndens underlag. På grund av de stora osäkerheterna kring projektet är det extra viktigt att i ett tidigt skede försöka påvisa de ekonomiska konsekvenserna av förslaget. Stadsledningskontoret har utifrån dagens grova förutsättningar upprättat en kalkyl som underlag för investeringsbedömning. Stadsledningskontorets investeringsbedömning ger vid handen att investeringen har ett positivt nuvärde även i det fall enbart 200 000 m² av ytan kan exploateras (utan överdäckningarna).

Tillskottet av ett tusental eller fler lägenheter i innerstadsområdet och omvandlingen av nuvarande område är mycket positivt. Stadsledningskontoret ser att det är en fördel att staden har rådighet över den aktuella marken i det framtida arbetet med förverkliga visionen att utveckla en stark bioregion i Stockholm. Sammanfattningsvis tillstyrker stadsledningskontoret beslut att godkänna föreliggande avtal om förvärv av aktierna i Jernhusen Norra Station AB samt försäljning av bolaget Fastighets AB Norrmalm 4:3.

AVTAL OM ÖVERLÅTELSE AV AKTIEBOLAG

Samtliga aktier i Jernhusen Norra Station Aktiebolag, 556661-9929, ("**Bolaget**") ägs av Jernhusen AB, 556584-2027, ("**Säljaren**").

Mellan å ena sidan Säljaren och å andra sidan S:t Erik Markutveckling AB, 556064-5813, ("**Köparen**"), har idag träffats följande avtal om överlåtelse av samtliga aktier i Bolaget ("**Aktierna**"). Köparen äger rätt att överlåta sina rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal till bolag som är helägt/helägda av Köparen.

1. **Överlåtelse**

Säljaren överlåter och försäljer härmed Aktierna till Köparen för nedan angiven köpeskillning.

2. **Tillträdesdag**

2.1 Tillträdesdagen skall vara den 1 april 2005, eller den senare dag som infaller tre (3) bankdagar efter det att villkoren i p 14.1 har uppfyllts.

2.2 Äganderätten till aktierna övergår till köparen på tillträdesdagen.

3. **Köpeskillning**

3.1 Proformabalansräkning för bolaget per den 1 april 2005 med ett justerat eget kapital framgår av bilaga 1, varvid avdrag för 28 procents skatt har gjorts på årets resultat (fritt eget kapital). Baserat på proformabalansräkningen har säljaren och köparen enats om en preliminär köpeskillning för aktierna om 198 592 796 kronor (den "**preliminära köpeskillningen**").

3.2 Den slutliga köpeskillningen för aktierna ("**köpeskillningen**") skall uppgå till ett belopp som motsvarar bolagets justerade egna kapital per tillträdesdagen med tillägg för ett belopp motsvarande skillnaden mellan det överenskomna fastighetsvärdet för fastigheten vasastaden 1:17 ("**fastigheten**"), 500 000 000 kronor, och det bokförda värdet på fastigheten på tillträdesdagen. Bolagets egna kapital och fastighetens bokförda värde skall bestämmas av balansräkning per tillträdesdagen som säljaren upprättar och som revideras av bolagets revisorer ("**tillträdesbalansräkningen**"). Tillträdesbalansräkningen fogas till detta avtal som bilaga 2. I tillträdesbalansräkningen skall avdrag för 28 procents skatt göras på årets resultat (fritt eget kapital). Tillträdesbalansräkningen skall i övrigt upprättas enligt lag och god redovisningssed. Tillträdesbalansräkningen skall upprättas och revideras snarast och senast 45 dagar efter tillträdesdagen.

3.3 Slutlig avräkning med anledning av tillträdesbalansräkningen skall äga rum senast tio bankdagar efter det att tillträdesbalansräkningen har reviderats.

För det fall köpeskillingen skulle överstiga den preliminära köpeskillingen på tillträdesdagen skall köparen till säljaren erlægga skillnadsbeloppet. På motsvarande sätt skall säljaren till köparen återbetala skillnadsbeloppet om köpeskillingen skulle understiga den preliminära köpeskillingen.

3.4 På tillträdesdagen senast kl 10.00 skall köparen betala kontant till säljarens konto nr 3219-77-03900 i nordea den preliminära köpeskillingen om 198 592 796 kronor. Köparen skall vidare på tillträdesdagen tillse att bolaget löser bolagets skuld till säljaren. Skulden kommer per tillträdesdagen att preliminärt uppgå till 300 624 528 kronor. Säljaren skall senast 10 bankdagar före tillträdesdagen ange det exakta skuldbeloppet.

4. Åtgärder inför och på Tillträdesdagen

4.1 Efter fullgjord betalning av köpeskillingen skall på tillträdesdagen:

- a) Säljaren till Köparen överlämna samtliga mot Aktierna svarande aktiebrev, aktiebok samt annan bolagsdokumentation i original,
- b) Säljaren till Köparen överlämna av fullmakter som Bolaget utfärdat till förmån för de personer Köparen angett, vilka skall kunna användas intill dess att ny firmateckningsrätt blivit registrerad,
- c) Säljaren se till att Köparen införs i aktieboken för Bolaget,
- d) Säljaren till Köparen överlämna samtliga handlingar avseende Fastigheten och Bolaget som kan vara av betydelse för Köparen som ny ägare av Bolaget,
- e) Säljaren till Köparen överlämna skriftliga bekräftelser från varje avgående styrelseledamot enligt punkt 5.2 nedan.

4.2 Köparen skall på tillträdesdagen hålla extra bolagsstämma i bolaget vid vilken ny styrelse och revisor utses.

5. Styrelseledamöter

5.1 Vid nästa ordinarie bolagsstämma i bolaget, åtar sig köparen att tillse att de styrelseledamöter som avgått i anslutning till denna transaktion beviljas ansvarsfrihet för sin förvaltning av bolaget fram till tillträdesdagen, under förutsättning att revisorerna i sin revisionsberättelse tillstyrkt ansvarsfrihet.

5.2 Varje avgående styrelseledamot skall på tillträdesdagen i den form som framgår av bilaga 3, skriftligen bekräfta att han eller hon inte har några krav mot bolaget.

5.3 Köparen skall inte vidta några rättsliga åtgärder gentemot någon av styrelseledamöterna, oavsett om dessa avgått i anslutning till denna transaktion eller inte, på grund av någon handling eller någon underlåtenhet att vidta någon handling som påstås ha utförts eller underlåtit av någon av dem under deras ämbetsstid fram till tillträdesdagen. Detta gäller dock inte avseende krav som baseras på att någon av dem med uppsåt eller grov oaktsamhet begått en handling eller underlåtit att vidta en åtgärd, vilket förorsakat väsent-

lig skada för bolaget eller för åtgärd eller handling för vilken bolagets revisor förklarar sig ej vara beredd att föreslå ansvarsfrihet.

6. Garantier

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

- a) att Säljaren har full och oinskränkt äganderätt till Aktierna som Säljaren överlåter enligt detta avtal, att Aktierna utgör samtliga andelar i Bolaget, att aktiekapitalet är till fullo inbetalt samt att Aktierna kan överlåtas till Köparen på Tillträdesdagen fritt och utan hinder av eller belastning av options-, hembuds-, lösen- eller panträtt eller annat dylikt;
- b) att Tillträdesbalansräkningen kommer att upprättas i enlighet med lag och god redovisningssed och att samma redovisningsprinciper tillämpats vid upprättandet av Proformabalansräkningen;
- c) Tillträdesbalansräkningen ger en riktig och fullständig bild av Bolagets ställning och resultat per Tillträdesdagen;
- d) att Bolaget per Tillträdesdagen äger de tillgångar och inte har andra skulder än de som anges i Tillträdesbalansräkningen och att däri intagna tillgångar ej är föremål för panträtt, äganderättsförbehåll eller annan tredje man tillkommande rättighet;
- e) att Bolaget inte har ställt några säkerheter eller ingått några ansvars- eller garantiförbindelser eller givit löfte härom;
- f) att Bolaget inte är likvidationspliktigt eller att detta kan befaras;
- g) att samtliga Bolagets utgifter och skulder, innefattande men inte begränsat till betalning av skatter, avgifter och motsvarande pålagor, som är förfallna till betalning före Tillträdesdagen, kommer att vara till fullo betalda före detta datum;
- h) att Bolaget är i besittning av räkenskapshandlingar avseende Bolagets verksamhet intill Tillträdesdagen och att dessa är fullständiga och korrekta, att Bolaget i övrigt besitter och förvarar den dokumentation som erfordras för verksamhetens bedrivande samt att alla räkenskapshandlingar och dokumentation i övrigt överlämnas till Köparen på Tillträdesdagen;
- i) att Bolaget inte är bundet av andra avtal än de som intagits i Bilaga 4;
- j) att Bolaget inte har eller har haft anställda;
- k) att Bolaget inte är eller, såvitt Säljaren känner till eller borde känna till, kan befaras bli part i rättegång, skiljeförfarande, tvist, skatte- eller avgiftsprocess eller annat rättsligt förfarande;

- l) att det för Bolaget eller Säljaren inte utfärdats något föreläggande, anmärkning, förbud eller liknande avseende Bolagets verksamhet eller att detta kan befaras;
- m) att Bolaget innehar samtliga för dess verksamhet erforderliga tillstånd, att såvitt Säljaren känner till eller borde känna till, samtliga byggnader på Fastigheten är uppförda och används i enlighet med gällande plan;
- n) att det i Fastigheten inte finns andra uttagna pantbrev, servitut och nyttjanderätter utöver vad som framgår av bifogat utdrag från fastighetsregistret, Bilaga 5;
- o) att Fastighetens gatukostnadsersättningar samt anslutningsavgifter för el, vatten, värme och avlopp till fullo är betalda;
- p) att det inte finns förelägganden för Fastigheten från hälsovårdsmyndighet, brandmyndighet eller annan myndighet samt att sådana inte heller, såvitt Säljaren känner till eller borde känna till, kan befaras;
- q) att samtliga Fastigheten tillhöriga byggnader på Fastigheten genomgått godkänd OVK-besiktning;
- r) att Fastigheten är fullvärdeförsäkrad till och med Tillträdesdagen;
- s) att de i Bilaga 6 intagna hyres-, arrende-, och nyttjanderättsavtalen är gällande per denna dag och att gällande hyror/avgifter uppgår till de belopp som anges i Bilaga 7 samt att avtalen även i övriga är korrekta och fullständiga och att några muntliga utfästelser rörande upplåtelseerna inte lämnats till någon hyresgäst, arrendator eller nyttjanderättshavare;
- t) att på Tillträdesdagen förfallna hyror aviserats enligt respektive avtal;
- u) att mervärdesskatteregistrering av Fastigheten skett och redovisning fullgjorts på riktigt sätt i den omfattning som registrering föreligger; samt
- v) att Säljaren inte medvetet underlåtit att lämna någon väsentlig information om omständigheter rörande Aktierna, Bolaget eller Fastigheten som Säljaren bort förstå vara av betydelse för Köparens bedömning av Bolagets ställning eller Aktiernas eller Fastighetens värde.

7. Miljö

För det fall Jernhusen Fastigheter AB, i egenskap av fastighetsägare till fastigheten Vasastaden 1:17 eller verksamhetsutövare, inom 3 år räknat från Tillträdesdagen, med tillämpning av miljöbalkens regler, genom beslut eller dom som senare vinner laga kraft, av tillsynsmyndighet eller domstol förpliktas svara för utförandet av eller kostnader för undersöknings-

/utrednings- eller efterbehandlings-/saneringsåtgärder gällande fastigheten eller byggnad eller anläggning på densamma, skall Säljaren, med avsteg från vad som eljest stadgats rörande ansvaret för fastighetens skick, i förhållande till Köparen svara för sådana kostnader, dock högst med 10 000 000 kr.

8. Ansvarsfriskrivning

Säljaren friskrivs från allt ansvar för andra fel och brister i Aktierna, Bolaget och Fastigheten än sådana som innebär avvikelse från vad som garanterats i punkt 5 eller annars uttryckligen framgår av detta avtal.

9. Krav

- 9.1 Krav med anledning av ovan i punkt 6 angivna garantier skall skriftligen framställas av Köparen till Säljarna senast inom arton (18) månader från Tillträdesdagen dock att anspråk med anledning av skatter, pålagor eller avgifter må framställas även efter nämnda tidsfrist, dock icke senare än tre månader efter lagakraftvunnet avgörande. Om så inte sker förlorar Köparen rätten att åberopa avvikelsen. Detsamma gäller vid annat kontraktsbrott. Köparens eventuella krav enligt punkt 7 ovan skall framställas inom 6 månader från utgången av där angiven tidsfrist.
- 9.2 Utöver vad som ovan i p 6 garanterats gäller att för det fall Bolaget tvingas betala jämkning, ränta eller skattetillägg till Skatteverket avseende mervärdesskatt hänförlig till år före 1999 skall Säljaren ersätta Bolaget för den uppkomna kostnaden.
- 9.3 För det fall Bolaget tvingas betala jämkning, ränta eller skattetillägg till Skatteverket avseende belopp som inte upptagits på handling benämnd "8a kap 15 § ML – Handling ("fakturaliknande handling")" med utfärdandedatum 2004-09-01 skall Säljaren ersätta Bolaget för den uppkomna kostnaden.

10. Garantiavvikelse

- 10.1 Köparen kan endast framställa anspråk i anledning av avvikelser från de uttryckliga garantierna i punkt 5 ovan som medfört skada för Köparen. Den enda påföljd som kan göras gällande i anledning av samtliga garantibrott skall vara nedsättning av Köpeskillingen motsvarande Köparens skada.
- 10.2 En nedsättning av Köpeskillingen på grund av en skada som uppkommit på grund av en bristande garanti skall endast göras om och i en omfattning det totala beloppet av skadan överstiger 750 000 kronor. Samtliga garantiavvikelser skall därvid medräknas och skall Köparen ersättas från första kronan.
- 10.3 Vid beräkning av den eventuella ersättning som Köparen enligt ovan är berättigad till, skall hänsyn tas till om avvikelsen är skattemässigt avdragsgill för Köparen.

11. Verksamheten i Bolaget

Säljaren förbinder sig att från denna dag fram till Tillträdesdagen tillse att Bolagets verksamhet bedrivs i normal omfattning enligt affärsmässiga och för branschen normala principer, i enlighet med tidigare praxis och utan avbrott eller ändring av verksamhetens inriktning. Från denna dag fram till Tillträdesdagen skall Köparen äga rätt att ha full insyn i Bolaget och dess verksamhet. Innan beslut i väsentlig fråga fattas, avtal eller annan förpliktelse ingås med tredje man eller annan väsentlig rättshandling vidtas för Bolagets räkning, skall Köparens skriftliga godkännande inhämtas.

12. Meddelanden

12.1 Alla meddelanden och underrättelser som avses i eller berör detta avtal skall ske skriftligen och anses ha kommit part tillhanda efterföljande vardag om det sänts genom brev med bud eller fem vardagar efter avsändandet om det sänts med rekommenderat brev till följande adresser:

Till Säljaren:

Till Köparen: Anders Berglund, Stockholms gatu- och fastighetskontor, Region Innerstad, Box 8311, 104 20 STOCKHOLM, tel 08/508 260 00, faxnr 08/508 264 56

12.2 Adressändring skall meddelas part på sätt som föreskrivs i denna punkt.

13. Tvist

13.1 Tvist med anledning av detta avtals tillkomst, tillämpning eller tolkning skall slutligt avgöras av svensk allmän domstol.

13.2 Detta avtal skall i alla avseenden vara underkastat svensk materiell rätt.

14. Villkor

14.1 Avtalet är för sin giltighets fullgörande och bestånd beroende av att Stockholms kommunfullmäktige senast 2005-12-31 godkänner dels detta avtal, dels avtal om förvärv av aktier i Jernhusen Norra Station AB (nedan avtalen) genom beslut som senare vinner laga kraft.

14.2 Går avtalet åter i enlighet med p 14.1 skall parternas uppburna prestationer återgå samt vardera part bära sina kostnader och således inte ha några anspråk av vad slag det vara må gentemot varandra.

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

Stockholm den [] 2004

Stockholm den

.....

.....

.....
Jernhusen AB

.....
S:t Erik Markutveckling AB

AVTAL OM ÖVERLÅTELSE AV AKTIEBOLAG

Samtliga aktier i Fastighets AB Norrmalm 4:3, org nr 556012-4645, ("**Bolaget**") ägs av Stockholms kommun genom dess kommunstyrelse ("**Säljaren**").

Mellan å ena sidan Säljaren och å andra sidan Jernhusen AB, org nr 556584-2027 ("**Köparen**"), har idag träffats följande avtal om överlåtelse av samtliga aktier i Bolaget ("**Aktierna**"). Köparen äger rätt att överlåta sina rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal till bolag som är helägt/helägda av Köparen.

1. **Överlåtelse**

Säljaren överlåter och försäljer härmed Aktierna till Köparen för nedan angiven köpeskillning.

2. **Tillträdesdag**

2.1 Tillträdesdagen skall vara den 1 april 2005, eller den senare dag som infaller tre (3) bankdagar efter det att villkoren i p 14.1 har uppfyllts.

2.2 Äganderätten till aktierna övergår till köparen på tillträdesdagen.

3. **Köpeskillning och betalning på Tillträdesdagen**

3.1 Proformabalansräkning för bolaget per den 1 april 2005 med ett justerat eget kapital framgår av bilaga 1, varvid avdrag för 28 procents skatt har gjorts på årets resultat (fritt eget kapital). Baserat på proformabalansräkningen har säljaren och köparen enats om en preliminär köpeskillning för aktierna om 148 180 255 kronor (den "**preliminära köpeskillningen**").

3.2 Den slutliga köpeskillningen för aktierna ("**köpeskillningen**") skall uppgå till ett belopp som motsvarar bolagets justerade egna kapital per tillträdesdagen med tillägg för ett belopp motsvarande skillnaden mellan det överenskomna fastighetsvärdet för fastigheten norrmalm 4:63 ("**fastigheten**"), 150 000 000 kronor, och det bokförda värdet på fastigheten på tillträdesdagen. Bolagets egna kapital och fastighetens bokförda värde skall bestämmas av balansräkning per tillträdesdagen som säljaren upprättar och som revideras av bolagets revisorer ("**tillträdesbalansräkningen**"). Tillträdesbalansräkningen fogas till detta avtal som bilaga 2. I tillträdesbalansräkningen skall avdrag för 28 procents skatt göras på årets resultat (fritt eget kapital). Tillträdesbalansräkningen skall i övrigt upprättas enligt lag och god redovisningssed. Tillträdesbalansräkningen skall upprättas och revideras snarast och senast 45 dagar efter tillträdesdagen.

3.3 Slutlig avräkning med anledning av tillträdesbalansräkningen skall äga rum senast tio bankdagar efter det att tillträdesbalansräkningen har reviderats.

För det fall köpeskillingen skulle överstiga den preliminära köpeskillingen på tillträdesdagen skall köparen till säljaren erlægga skillnadsbeloppet. På motsvarande sätt skall säljaren till köparen återbetala skillnadsbeloppet om köpeskillingen skulle understiga den preliminära köpeskillingen.

- 3.4 På tillträdesdagen senast kl 10.00 skall köparen betala kontant till säljarens konto nr 3219-77-03900 i nordea den preliminära köpeskillingen om 148 180 255 kronor. Köparen skall vidare på tillträdesdagen tillse att bolaget löser bolagets skuld till säljaren. Skulden kommer per tillträdesdagen att preliminärt uppgå till 2 100 000 kronor. Säljaren skall senast 10 bankdagar före tillträdesdagen ange det exakta skuldbeloppet.

4. Åtgärder inför och på Tillträdesdagen

- 4.1 Efter fullgjord betalning av köpeskillingen skall på tillträdesdagen:
- a) Säljaren till Köparen överlämna samtliga mot Aktierna svarande aktiebrev, aktiebok samt annan bolagsdokumentation i original,
 - b) Säljaren till Köparen överlämna av fullmakter som Bolaget utfärdat till förmån för de personer Köparen angett, vilka skall kunna användas intill dess att ny firmateckningsrätt blivit registrerad,
 - c) Säljaren se till att Köparen införs i aktieboken för Bolaget,
 - d) Säljaren till Köparen överlämna samtliga handlingar avseende Fastigheten och Bolaget som kan vara av betydelse för Köparen som ny ägare av Bolaget,
 - e) Säljaren till Köparen överlämna skriftliga bekräftelser från varje avgående styrelseledamot enligt punkt 5.2 nedan.
- 4.2 Köparen skall på tillträdesdagen hålla extra bolagsstämma i bolaget vid vilken ny styrelse och revisor utses.

5. Styrelseledamöter

- 5.1 Vid nästa ordinarie bolagsstämma i bolaget, åtar sig köparen att tillse att de styrelseledamöter som avgått i anslutning till denna transaktion beviljas ansvarsfrihet för sin förvaltning av bolaget fram till tillträdesdagen, under förutsättning att revisorerna i sin revisionsberättelse tillstyrkt ansvarsfrihet.
- 5.2 Varje avgående styrelseledamot skall på tillträdesdagen i den form som framgår av [bilaga 3](#), skriftligen bekräfta att han eller hon inte har några krav mot bolaget.
- Köparen skall inte vidta några rättsliga åtgärder gentemot någon av styrelseledamöterna, oavsett om dessa avgått i anslutning till denna transaktion eller inte, på grund av någon handling eller någon underlåtenhet att vidta någon handling som påstås ha utförts eller underlåtit av någon av dem under deras ämbets tid fram till Tillträdesdagen. Detta gäller dock inte avseende krav som baseras på att någon av dem med uppsåt eller grov oaktsamhet begått en handling eller underlåtit att vidta en åtgärd, vilket förorsakat vä-

sentlig skada för Bolaget eller för åtgärd eller handling för vilken Bolagets revisor förklarar sig ej vara beredd att föreslå ansvarsfrihet.

6. Garantier

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

- a) att Säljaren har full och oinskränkt äganderätt till Aktierna som Säljaren överlåter enligt detta avtal, att Aktierna utgör samtliga andelar i Bolaget, att aktiekapitalet är till fullo inbetalt samt att Aktierna kan överlåtas till Köparen på Tillträdesdagen fritt och utan hinder av eller belastning av options-, hembuds-, lösen- eller panträtt eller annat dylikt;
- b) att Tillträdesbalansräkningen kommer att upprättas i enlighet med lag och god redovisningssed och att samma redovisningsprinciper tillämpats vid upprättandet av Proformabalansräkningen;
- c) Tillträdesbalansräkningen ger en riktig och fullständig bild av Bolagets ställning och resultat per Tillträdesdagen;
- d) att Bolaget per Tillträdesdagen äger de tillgångar och inte har andra skulder än de som anges i Tillträdesbalansräkningen och att däri intagna tillgångar ej är föremål för panträtt, äganderättsförbehåll eller annan tredje man tillkommande rättighet;
- e) att Bolaget inte har ställt några säkerheter eller ingått några ansvars- eller garantiförbindelser eller givit löfte härom;
- f) att Bolaget inte är likvidationspliktigt eller att detta kan befaras;
- g) att samtliga Bolagets utgifter och skulder, innefattande men inte begränsat till betalning av skatter, avgifter och motsvarande pålagor, som är förfallna till betalning före Tillträdesdagen, kommer att vara till fullo betalda före detta datum;
- h) att Bolaget är i besittning av räkenskapshandlingar avseende Bolagets verksamhet intill Tillträdesdagen och att dessa är fullständiga och korrekta, att Bolaget i övrigt besitter och förvarar den dokumentation som erfordras för verksamhetens bedrivande samt att alla räkenskapshandlingar och dokumentation i övrigt överlämnas till Köparen på Tillträdesdagen;
- i) att Bolaget inte är bundet av andra avtal än de som intagits i Bilaga 4;
- j) att Bolaget inte har eller har haft anställda;
- k) att Bolaget inte är eller, såvitt Säljaren känner till eller borde känna till, kan befaras bli part i rättegång, skiljeförfarande, tvist, skatte- eller avgiftsprocess eller annat rättsligt förfarande;

- l) att det för Bolaget eller Säljaren inte utfärdats något föreläggande, anmärkning, förbud eller liknande avseende Bolagets verksamhet eller att detta kan befaras;
- m) att det i Fastigheten inte finns andra servitut och nyttjanderätter utöver vad som framgår av Bilaga 4 och av bifogat utdrag från fastighetsregistret, Bilaga 5;
- n) att Fastighetens gatukostnadsersättningar samt anslutningsavgifter för el, vatten, värme och avlopp till fullo är betalda;
- o) att det inte finns förelägganden för Fastigheten från hälsovårdsmyndighet, brandmyndighet eller annan myndighet samt att sådana inte heller, såvitt Säljaren känner till, kan befaras;
- p) att Fastigheten är fullvärdeförsäkrad till och med Tillträdesdagen;
- q) att det inte inom Fastighetens gränser finns någon fast anbringad egendom ägnad för stadigvarande bruk för Fastigheten som är av betydande värde och som tillhör annan än Bolaget;
- r) att Säljaren inte medvetet underlåtit att lämna någon väsentlig information om omständigheter rörande Aktierna, Bolaget eller Fastigheten som Säljaren bort förstå vara av betydelse för Köparens bedömning av Bolagets ställning eller Aktiernas eller Fastighetens värde.

7. Miljö

För det fall Fastighets AB Bangårdsposten, i egenskap av fastighetsägare till fastigheten eller verksamhetsutövare, inom 3 år räknat från Tillträdesdagen, med tillämpning av miljöbalkens regler, genom beslut eller dom som senare vinner laga kraft, av tillsynsmyndighet eller domstol förpliktas svara för utförandet av eller kostnader för undersöknings-/utrednings- eller efterbehandlings-/saneringsåtgärder gällande fastigheten eller byggnad eller anläggning på densamma, skall Säljaren, med avsteg från vad som eljest stadgats rörande ansvaret för fastighetens skick, i förhållande till Köparen svara för sådana kostnader, dock högst med 10 000 000 kr.

8. Ansvarsfriskrivning

Säljaren friskrivs från allt ansvar för andra fel och brister i Aktierna, Bolaget och Fastigheten än sådana som innebär avvikelse från vad som garanterats i punkt 6 eller annars uttryckligen framgår av detta avtal.

9. Krav

Krav med anledning av ovan i punkt 6 angivna garantier skall skriftligen framställas av Köparen till Säljarna senast inom arton (18) månader från Tillträdesdagen dock att anspråk med anledning av skatter, pålagor eller av-

gifter må framställas även efter nämnda tidsfrist, dock icke senare än tre månader efter lagakraftvunnet avgörande. Om så inte sker förlorar Köparen rätten att åberopa avvikelser. Detsamma gäller vid annat kontraktsbrott. Köparens eventuella krav enligt punkt 7 ovan skall framställas inom 6 månader från utgången av där angiven tidsfrist.

10. Garantiavvikelse

- 10.1 Köparen kan endast framställa anspråk i anledning av avvikelser från de uttryckliga garantierna i punkt 5 ovan som medfört skada för Köparen. Den enda påföljd som kan göras gällande i anledning av samtliga garantibrottskall vara nedsättning av Köpeskillingen motsvarande Köparens skada.
- 10.2 En nedsättning av Köpeskillingen på grund av en skada som uppkommit på grund av en bristande garanti skall endast göras om och i en omfattning det totala beloppet av skadan överstiger 750 000 kronor. Samtliga garantiavvikelser skall därvid medräknas och skall Köparen ersättas från första kronan.
- 10.3 Vid beräkning av den eventuella ersättning som Köparen enligt ovan är berättigad till, skall hänsyn tas till om avvikelserna är skattemässigt avdragsgill för Köparen.

11. Verksamheten i Bolaget

Säljaren förbinder sig att fram till Tillträdesdagen tillse att Bolagets verksamhet bedrivs i normal omfattning enligt affärsmässiga och för branschen normala principer, i enlighet med tidigare praxis och utan avbrott eller ändring av verksamhetens inriktning. Från denna dag fram till Tillträdesdagen skall Köparen äga rätt att ha full insyn i Bolaget och dess verksamhet. Innan beslut i väsentlig fråga fattas, avtal eller annan förpliktelse ingås med tredje man eller annan väsentlig rättshandling vidtas för Bolagets räkning, skall Köparens skriftliga godkännande inhämtas.

12. Meddelanden

- 12.1 Alla meddelanden och underrättelser som avses i eller berör detta avtal skall ske skriftligen och anses ha kommit part tillhanda efterföljande vardag om det sänts genom brev med bud eller fem vardagar efter avsändandet om det sänts med rekommenderat brev till följande adresser:
- Till Säljaren: Anders Berglund, Stockholms gatu- och fastighetskontor, Region Innerstad, Box 8311, 104 20 STOCKHOLM, tel 08/508 260 00, faxnr 08/508 264 56
- Till Köparen:
- 12.2 Adressändring skall meddelas Part på sätt som föreskrivs i denna punkt.

13. Tvist

13.1 Tvist med anledning av detta avtals tillkomst, tillämpning eller tolkning skall slutligt avgöras av svensk allmän domstol.

13.2 Detta avtal skall i alla avseenden vara underkastat svensk materiell rätt.

14. Villkor

14.1 Avtalet är för sin giltighets fullgörande och bestånd beroende av Att stockholms kommunfullmäktige senast 2005-12-31 godkänner dels detta avtal, dels avtal om förvärv av aktier i jernhusen norra station ab (nedan avtalen) genom beslut som senare vinner laga kraft;

14.2 Går avtalet åter i enlighet med p 14.1 skall parternas uppburna prestationer återgå samt vardera part bära sina kostnader och således inte ha några anspråk av vad slag det vara må gentemot varandra.

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

Stockholm den

Stockholm den

Stockholms kommun
genom dess kommunstyrelse

Jernhusen AB

.....

.....

.....

.....