

**BILAGA 2**

Överlåtelseavtal avseende byggnaderna på  
tomrätterna Visthusboden 1-3 och Orgelpipan 5

**ÖVERLÅTELSEAVTAL**

mellan

**Fabege Stockholm AB och Fastighets AB Redlab**

(”Säljarna”)

- och -

**Stockholms kommun**

(”Köparen”)

avseende

**Byggnaderna på tomrätterna Visthusboden 1-3 och  
Orgelpipan 5**

## ÖVERLÅTELSEAVTAL

**Säljare 1:** Fabege Stockholm AB, org. nr. 556051-1494  
c/o Fabege AB  
Dalvägen 8  
Box 730  
169 27 Solna

**Säljare 2:** Fastighets AB Redlab, org. nr. 556550-7166  
c/o Fabege AB  
Dalvägen 8  
Box 730  
169 27 Solna

Säljare 1 och Säljare 2 benämns här efter gemensamt för "Säljarna".


**Köpare:** Stockholms kommun, org.nr. 802000-8598  
genom dess exploateringsnämnd,  
Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
nedan kallad "Köparen"

**Köpeobjekt:** Samtliga befintliga byggnader på tomträtterna till fastigheterna Visthusboden 1-3 och Orgelpipan 5, samtliga belägna i Stockholms kommun, nedan gemensamt benämnda "Byggnaderna".

\*\*\*\*\*

### 1. Bakgrund och överlåtelseförklaringar

Stockholms kommun och Fabege AB har kommit överens om ett avtalspaket innehållande ett flertal avtal genom vilka Stockholm kommun genom dels dess exploateringsnämnd, dels dess fastighetsnämnd, å ena sidan, och av Fabege AB kontrollerade bolag, å andra sidan, ömsom säljer, ömsom köper fastigheter samt avtalar om upphörande av tomträttsupplåtelser. Detta avtal är en del av denna överenskommelse.

Köparen är lagfaren ägare till registerfastigheterna Stockholm Visthusboden 1-3. Nämnade fastigheter är upplåtna med tomträtt till Säljare 1, som även äger samtliga befintliga byggnader på tomträtterna. Säljare 1 överlåter och försäljer härmed samtliga byggnader på tomträtterna Stockholm Visthusboden 1-3 till Köparen på de villkor som anges i detta avtal. 

Köparen är lagfaren ägare till registerfastigheten Stockholm Orgelpipan 5. Nämnda fastighet är upplåten med tomträtt till Säljare 2, som även äger samtliga befintliga byggnader på tomträtten. Säljare 2 överlåter och försäljer härmed samtliga byggnader på tomträtten Stockholm Orgelpipan 5 till Köparen på de villkor som anges i detta avtal.

Tomträtterna till registerfastigheterna Stockholm Visthusboden 1-3 och Stockholm Orgelpipan 5 benämns härefter gemensamt för "Tomträtterna".

## **2. Tillträdesdag**

Köparen skall tillträda Byggnaderna fem bankdagar efter det att samtliga villkor i punkten 12 är uppfyllda och samtliga kommunala beslut vunnit laga kraft, dock tidigast den 14 december 2007 ("Tillträdesdagen"). Äganderätten till Byggnaderna övergår till Köparen på Tillträdesdagen.

## **3. Köpeskilling och Köpeskillingens erläggande**

Den totala köpeskillingen för Byggnaderna uppgår till trehundra-tjugofemmiljoner (325.000.000) kronor ("Köpeskillingen"), varav 235.000.000 kronor avser byggnaderna på Visthusboden 1-3 och 90.000.000 kronor avser byggnaderna på Orgelpipan 5.


Köpeskillingen skall erläggas kontant på Tillträdesdagen till av Säljarna anvisat konto.


## **4. Säljarna garantier**

Garantierna avser omständigheter och förhållanden per denna dag och per Tillträdesdagen, om inget annat anges.

Säljarna lämnar inga garantier utöver vad som uttryckligen framgår av följande att-satser. Säljarna påtar sig inte heller i övrigt något ansvar än vad som uttryckligen anges i detta avtal.

Säljarna garanterar

- a) **att** Säljarna är civilrättsliga och registrerade innehavare av Tomträtterna enligt den fördelning som anges i punkten 1 ovan och att Säljarna därmed är civilrättsliga ägare till Byggnaderna enligt den fördelning som anges i punkten 1 ovan;
- b) **att** Tomträtterna inte besväras av in-teckningar, inskrivningar, servitut och andra nyttjanderätter samt att Tomträtterna inte har del i gemensamhetsanläggningar eller samfälligheter, utöver de som framgår av detta avtal eller FDS-utdrag, Bilaga 4 (b); 

- c) **att** föreskrivna kontroller och besiktningar har genomförts i Tomträterna, dock med undantag för tomträten till Orgelpipan 5;
- d) **att** Tomträterna har genomgått obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och att samtliga eventuella anmärkningar av kategori 2 är åtgärdade, dock med undantag för byggnaderna på Orgelpipan 5;
- e) **att** det inte per denna dag finns beslut, föreläggande, anmärkning eller liknande från domstol, myndighet eller kontrollorgan beträffande Tomträterna som behöver åtgärdas eller som medför särskilda förpliktelser eller inskränkningar för ägare till Tomträterna och inga sådana beslut, föreläggen eller liknande är att förvänta;
- f) **att** alla för Tomträterna fram till Tillträdesdagen debiterade och förfallna avgifter för VA-anslutningskostnad, fjärrvärmeanslutningskostnad, elanslutningskostnad, gatukostnader etc. är betalda;
- g) **att** i Tomträterna uttagna pantbrev på Tillträdesdagen, efter betalning av Köpeskillingen, kommer att vara obelånade och att Säljarna kommer att inneha samtliga i Tomträterna uttagna pantbrev;
- h) **att** inte Tomträterna är föremål för rättegång, skiljeförfarande, hyrestvist, skatte- eller avgiftstvist eller annat administrativt förfarande och att några sådana tvister eller förfaranden är inte att förvänta;
- i) **att** de i Bilaga 4 (i) bilagda hyresavtalen ("Hyresavtalen") är samtliga per denna dag gällande lokalhyresavtal för Tomträterna och att Hyresavtalen per denna dag är gällande gentemot respektive hyresgäst enligt de villkor som anges i respektive bilagda Hyresavtal;
- j) **att** gällande hyra enligt respektive Hyresavtal framgår av bilagda aviseringslista för fjärde kvartalet 2007, Bilaga 4 (j), och att hyresvärden enligt respektive Hyresavtal, har rätt att ta ut de hyror och tillägg som framgår av bilagda aviseringslista;
- k) **att** inga andra Hyresavtal än de som framgår av Bilaga 4 (k) per denna dag har sagts upp till upphörande eller för villkorsändring och att, såvitt Säljarna känner till, någon ytterligare uppsägning inte är att förvänta;
- l) **att** Säljarna utfört samtliga de hyresgästpassningar som skall utföras enligt Hyresavtalen och i övrigt fullgjort samtliga sina förpliktelser enligt Hyresavtalen samt att det ej finns några avtalsenliga krav från hyresgäster, som ej är åtgärdade;
- m) **att** samtliga per denna dag förfallna hyror är betalda; 

- n) **att** Köparen inte genom ifrågavarande förvärv ådrager sig någon anställningsskyldighet eller andra skyldigheter, enligt lag eller annorledes, gentemot personal som är anställd (eller som tidigare varit anställd) av Säljarna eller av annan juridisk person;
- o) **att** den frivilliga mervärdesskattskyldigheten för Tomträterna överensstämmer med aktuell uthyressituation och att all eventuell andrahandsuthyrning i Tomträterna omfattas av frivillig mervärdesskattskyldighet;
- p) **att** samtliga på Tomträterna pågående entreprenadarbeten kommer vara färdigställda och betalda per Tillträdesdagen och att det per Tillträdesdagen inte finns några beställda entreprenadarbeten som ej godkänts av Köparen;
- q) **att** inga köldmedier som är förbjudna eller som inte får fyllas på förekommer i Tomträterna;
- r) **att**, till Köparen överlämnad information (muntlig och skriftlig) angående Tomträterna, såvitt Säljarna känner till, i allt väsentligt är fullständig och korrekt.

## 5. Förvaltning


Säljarna förbinder sig att fram till Tillträdesdagen förvalta Tomträterna på samma sätt och i samma omfattning som skett under tiden före denna dag. Säljarna äger ej rätt att vidta andra åtgärder än åtgärder av rutinmässig karaktär, utan att dessförinnan ha inhämtat Köparens godkännande. Säljarna får ej ingå nya hyresavtal eller förändra villkoren för Hyresavtalen utan Köparens medgivande. Säljarna förbinder sig att omgående informera Köparen i det fall något inträffar, som kan ha en negativ inverkan på Tomträternas värde.

## 6. Byggnadernas skick - friskrivning

Byggnaderna överläts i befintligt skick. Köparen har beretts tillfälle att noggrant besiktiga Byggnaderna. Säljarna är medvetna om sin upplysningsplikt och bekräftar att inga upplysningar har utelämnats som Säljarna kunnat anta vara av väsentlig betydelse för Köparen vid bedömningen av Byggnadernas värde.

Med undantag från vad Säljarna uttryckligen garanterar i detta avtal, friskriver härmed Köparen Säljarna från allt ansvar för fysiska fel och brister i Byggnaderna, inklusive s.k. dolda fel.

## 7. Övertagande av avtal

Köparen förbinder sig, i den mån avtalspart så medger, att från och med Tillträdesdagen överta de avtal som anges i Bilaga 7. 

## 8. Skada på Byggnaderna

Säljarna skall hålla Byggnaderna fullvärdeförsäkrade t.o.m. Tillträdesdagen. Drabbas Byggnad före Tillträdesdagen av skada, skall överlåtelsen fullbordas, varvid Köparen mot betalning Köpeskillingen, inträder i Säljarnas rätt till ersättning. I den mån försäkringsersättningen inte täcker skadan fullt ut, skall Köparen äga rätt till motsvarande nedsättning av Köpeskillingen. Säljarna skall svara för eventuell självrisk. Säljarna skall bistå Köparen i erforderlig mån gentemot försäkringsbolaget om skada inträffar.

## 9. Fördelning av utgifter och inkomster m.m.


Alla kostnader och utgifter för Tomträterna skall betalas av Säljarna i den mån de belöper på tiden före Tillträdesdagen och för tiden därefter av Köparen. Motsvarande fördelning gäller för alla intäkter från Tomträterna.

Likvidavräkning skall upprättas på Tillträdesdagen, varvid fördelningen av kostnader och intäkter enligt ovan skall regleras. Det belopp som endera part har att erlægga enligt upprättad likvidavräkning skall erläggas kontant på Tillträdesdagen.

På Tillträdesdagen skall Säljarna och Köparen låta avläsa Tomträternas värme-, vatten-, elektricitet- och liknande förbrukning. Säljarna skall därvid upprätta en slutlig driftavräkning som skall överlämnas till Köparen så snart det är praktiskt möjligt, dock senast trettio dagar efter Tillträdesdagen. Det belopp som skall erläggas enligt slutlig driftavräkning skall erläggas snarast efter att Köparen erhållit och godkänt den. Eventuell ytterligare avräkning skall ske snarast efter att beloppet blivit känt.

## 10. Garantianspråk

För det fall det föreligger avvikelse från vad Säljarna garanterat i detta avtal, skall Säljarna ersätta Köparen härför med ett belopp motsvarande den skada som Köparen lider med anledning av avvikelsen. Köparen har ej rätt att häva avtalet på grund av nämnd avvikelse. Köparen skall endast kunna kräva ersättning av Säljarna enligt denna bestämmelse om den total skadan överstiger 1.000.000 kronor. Vid beräkningen av nämnda tröskelbelopp skall endast enskilda garantibrister överstigande 100.000 kronor beaktas. I det fall skadan överstiger 1.000.000 kronor skall skadan ersättas från första kronan.

Vill Köparen göra anspråk gällande grundat på ställda garantier, skall Köparen framställa sina krav skriftligen inom tre månader från det att Köparen upptäckt garantibristen. Krav på grund av garantibrist må ej framställas senare än två år från Tillträdesdagen. 

## 11. Upphörande av tomträttsupplåtelse

Parterna avtalar härmed om att tomträttsupplåtelseerna avseende Tomträterna skall upphöra per Tillträdesdagen. Parterna skall omgående efter Tillträdesdagen gemensamt ansöka om att inskrivningen av Tomträterna skall dödas.

## 12. Villkor för avtalets giltighet

Detta avtal är villkorat av

- (i) att kommunfullmäktige i Stockholms kommun, genom beslut som senare vinner laga kraft, godkänner
  - detta avtal,
  - överlåtelseavtal avseende Stockholms kommuns försäljning av fastigheten Stockholm Apotekaren 22 till Fabege V 6 AB,
  - överlåtelseavtal avseende Stockholms kommuns försäljning av fastigheten Stockholm Bocken 46 till Fabege Lästis AB,
  
- (ii) att exploateringsnämnden i Stockholms kommun, genom beslut som senare vinner laga kraft, godkänner markanvisningsavtal avseende Stockholms kommuns försäljning av gatumark vid Lästmakargatan till Fabege Lästis AB.


Har inte samtliga ovanstående villkor uppfyllts eller eftergetts per den 30 juni 2008, är detta avtal förfallet i sin helhet, varvid inte någon av parterna skall ha rätt till någon ersättning från den andra parten.

## 13. Mervärdesskatt

Köparen övertar på Tillträdesdagen Säljarnas rättigheter och skyldigheter att jämka avdrag för ingående skatt hänförlig till sådana ny-, till- eller ombyggnader som avses i 8a kap 2 § andra punkten mervärdesskattelagen (1994:200) ("ML"). Köparen och Säljarna skall var och en till skattemyndigheten anmäla överlåtelsen av Byggnaderna.

Säljarna skall på Tillträdesdagen till Köparen utfärda en sådan handling som anges i 8 a kap 15 § ML och garanterar att det av denna handling kommer att framgå alla de uppgifter som anges i 8 a kap 17 § ML. Om Säljarna efter utfärdandet av denna handling fått förändrad ingående skatt eller avdrag för denna, skall Säljarna utfärda en kompletterande handling avseende denna ändring.

## 14. Överlämnande av köpeskillingskvittens, pantbrev, entreprenadgarantier m.m.

Sedan Köparen på Tillträdesdagen erlagt Köpeskillingen på sätt som anges i punkten 3 ovan, skall Säljarna kvittera Köpeskillingen på särskild upprättad 

handling. Säljarna skall vidare på Tillträdesdagen till Köparen överlämna samtliga uttagna pantbrev, Hyresavtalen i original och övriga handlingar som är av betydelse för Köparen i egenskap av ägare till Byggnaderna och som Säljarna har i sin besittning. Säljarna skall vid behov biträda Köparen med uttagande och pantförskrivning av pantbrev.

Säljarna skall tillse att samtliga till Tomträterna hörande utestående entreprenadgarantier, produktgarantier och garantikrav, vederlagsfritt överföres till Köparen inom trettio dagar från Tillträdesdagen.

## 15. Offentliggörande

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

## 16. Meddelanden

Alla meddelanden och annan kommunikation enligt detta avtal skall anses ha blivit vederbörligen lämnad eller utförd:


- (i) vid avlämnande för hand, vid tidpunkt för avlämnandet;
- (ii) vid skickande via telefax under normal kontorstid, då det skickats och vederbörlig sändningskvittens mottagits;
- (i) vid skickande av rekommenderat brev före kl 10.00, fem bankdagar efter postandet;

och i varje fall adresserat som följer:

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

Till Säljarna:  
Enligt i ingress angiven adress.  
Attn: Verkställande direktören  
Telefax nr: 08-555 113 73

## 17. Ändringar och tillägg

Ändringar av och tillägg till detta avtal skall, för att vara bindande, vara skriftligen avfattade och undertecknade av parterna. 

\*\*\*\*\*



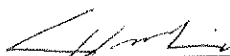
Detta avtal har upprättats i tre likalydande exemplar, av vilka parterna erhållit var sitt.

Stockholm den 30 oktober 2007.

Stockholm den...30/10 2007

Fabege Stockholm AB

Stockholms kommun

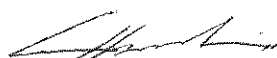
  
Namnförtydligande: Christian Hermelin

  
Namnförtydligande: **Kristor Schultz**

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande: C

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande:

Fastighets AB Redlab

  
Namnförtydligande: Christian Hermelin

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande: