

BESLUT

Informationssäkerhetsklass: K1

Försäljning och godkännande av försäljningsvillkor för fastigheten Stockholm Pavia 1

Ärendet

Ärendet avser beslut om godkännande av försäljningen av fastigheten Stockholm Pavia 1.

Beslutsunderlag

1. Kalkyl fastighetsförsäljning
2. Köpeavtal med bilagor inklusive köpebrev, bilagor finns att tillgå i FSN diarium.

Förslag till beslut

Styrelsen för Locum AB föreslås föreslå fastighets- och servicenämnden besluta

- att fastighets- och servicenämnden fattar beslut om att försäljningen av fastigheten Stockholm Pavia 1, i enlighet med villkoren i köpeavtalet mellan Stockholm Stad och Region Stockholm för en köpeskilling om tjugotre miljoner sjuhundra kronor (23 700 000 kronor) godkänns.
- att fastighets- och servicenämnden fattar beslut om att köpeavtalet, inklusive köpebrev, avseende fastigheten Stockholm Pavia 1 godkänns.
- att Locum AB uppdras att verkställa försäljningen avseende fastigheten Stockholm Pavia 1 i enlighet med villkoren i köpeavtalet och köpebrevet samt att underteckna dessa.
- att beslutet är i sin helhet villkorat av att Stockholm Stad godkänner försäljningen av fastigheten Stockholm Pavia 1 senast 24 april 2025.

Styrelsen för Locum AB föreslås för egen del, under förutsättning av fastighets- och servicenämndens beslut, besluta

- att VD för Locum AB eller den VD sätter i sitt ställe uppdras att verkställa försäljningen av fastigheten Stockholm Pavia 1 i enlighet med villkoren i köpeavtalet och köpebrev, inklusive att underteckna dessa.

Victoria Hörnedal

Verkställande direktör

BESLUT

Informationssäkerhetsklass: K1

Sammanfattning

Fastigheten Stockholm Pavia 1 utgör en del av torget Hagaplan framför Karolinska Solna. Fastigheten inrymmer del av tunnelbaneanläggningen i Hagastaden och därutöver tillåter detaljplanen en uppskattad byggrätt om ca 1763 kvm kontor och centrumändamål. Förvaltningen för utbyggd tunnelbana kommer under 2025 påbörja byggnation av en biljetthall på Pavia. Biljetthallen ska införlivas i en större byggnad på fastigheten.

Den under 2021 påbörjade försäljningsprocessen pausades då grundläggningsförutsättningarna för en byggnad på Pavia behövde utredas ytterligare samt att fastighetsmarknaden svalnade markant som följd av bland annat kriget i Ukraina.

Stockholms Stad har varit angelägna om att Hagaplan färdigställs i sin helhet så snart som möjligt. Staden, liksom Regionen, ser en risk för att Hagaplan blir en byggarbetsplats under de närmaste 10-15 åren om uppförandet av den större byggnaden på Pavia kan påbörjas först efter att FUT's byggnation av biljetthallen är färdigställd. Utöver detta kommer störningar för tunnelbaneuppgången att uppstå.

Stockholm stad har framfört en vilja om att förvärva Pavia av Regionen. Staden bedömer att de har goda förutsättningar för att kunna lösa samordning och byggnationer av Pavia inom en tidsram som skulle vara gynnsam för såväl Staden som Regionen. Regionen har gjort en värdering av byggrätten och värdet bedöms till 23 700 000 kr. Staden har accepterat att förvärva fastigheten Pavia till detta pris.

Bakgrund

Stockholm Pavia 1 (Pavia) är en fastighet som utgör en del av torget Hagaplan framför Karolinska Solna. Fastigheten inrymmer del av tunnelbaneanläggningen i Hagastaden. Underliggande konstruktion och schakt för tunnelbanan finns uppfört, inredning och byggandet av biljetthall kvarstår men planeras genomföras Q2 2025 - Q3 2026.

BESLUT

Informationssäkerhetsklass: K1



Pavias ungefärliga placering på Hagaplan

Fastigheten omfattar ca 630 kvm och har en uppskattad byggrätt om totalt 1763 kvm. I norra delen medger detaljplanen kontor och centrumändamål samt tunnelbana med tillhörande entréfunktioner och tekniska anläggningar. Elnätstation ska anordnas i markplan eller under mark. I den södra delen av fastigheten medges kontor och centrumändamål samt utrymningstrappa och tekniska anläggningar tillhörande parkering under mark. Lokaler för centrumändamål ska anordnas i markplan. Kontor medges endast på plan ovan markplan.

Överväganden

Stockholm genom Locum påbörjade under hösten 2021 en försäljningsprocess i syfte att avyttra fastigheten Pavia och dess byggrätt. Indikativa bud inkom i januari 2022 och budgivaren med det högsta budet fick inleda fördjupade undersökningar av fastigheten. Under Due Diligence processen framkom att möjligheterna till grundläggning av byggnader på Pavia inte gick att genomföra på det sätt som indikerats i relationshandlingar utan skulle bli avsevärt mer komplicerade och kostsamma. För att säkerställa möjligheterna till grundläggning krävdes också överenskommelser med den intilliggande gemensamhetsanläggning (GA). Arbete med att ta fram förtydligande underlag och arbeta fram överenskommelser med GA:n vidtog men medförde att försäljningen drog ut på tiden. Under den här tiden hade kriget i Ukraina hunnit bryta ut och fastighetsmarknaden svalnade markant då det ekonomiska läget i världen försämrades. Budgivare 1 fick svårigheter att leva upp till lagt bud och drog sig därmed ur affären. Budgivare 2 tillfrågades men tackade nej till att gå in i processen.

Locum valde då att pausa försäljningen och nyttja tiden till att ytterligare säkra och förtydliga underlag. Kontakter togs även med Trafikförvaltningen och Förvaltningen för

BESLUT

Informationssäkerhetsklass: K1

utbyggd tunnelbana (FUT) i syfte att ge dem möjlighet att överta fastigheten i sin helhet och därmed själva kunna samordna med det då nära stundande byggandet av biljetthall och andra funktioner. Båda förvaltningarna avböjde.

Under hela processen har Stockholm stad varit mycket angelägna om att Pavia ska färdigställas i sin helhet så snart som möjligt. För att uppnå visionen om det färdigställda Hagaplan krävs såväl en komplett byggnad i sin slutliga utformning på Pavia som att den temporära nätstationen som finns på Hagaplan får sin slutliga placering inom Pavia vilket beslutats i tidigare överenskommelser. För att kunna flytta nätstationen krävs en byggnad på Pavia, större än den biljetthall som Förvaltningen för utbyggd tunnelbana, FUT, avser uppföra initialt för att kunna öppna tunnelbaneuppgången. Biljetthallensbyggnaden skulle ha en sådan temporär konstruktion så att den kan införlivas i en större byggnadsvolym när den större byggnaden på Pavia kan uppföras. Staden, liksom Regionen, ser dock en risk för att Hagaplan blir en byggarbetsplats under de närmaste 10-15 åren om uppförandet av den större byggnaden på Pavia kan påbörjas först efter att FUT's byggnation av biljetthallen är färdigställd.

I det fall en byggnation av den större byggnaden på Pavia sker i ett senare skede kommer störningar för tunnelbaneuppgången att uppstå. Dessa skulle minimeras så långt som möjligt men de skulle inte kunna undvikas i sin helhet.

Stockholm stad har framfört en vilja om att förvärva Pavia av Regionen. Staden bedömer att de har goda förutsättningar för att kunna lösa samordning och byggnationer av Pavia inom en tidsram som skulle vara gynnsam för såväl Staden som Regionen. Regionen har gjort en värdering av byggrätten och värdet bedöms till 23 700 000 kr. Staden har accepterat att förvärva fastigheten Pavia till detta pris. Försäljningen förutsätter dock en mycket skyndsam handläggning för att samordning med FUT's byggnation ska hinnas med.

I avstämningar med representanter för FUT framförs vikten av att minimera framtida störningar för tunnelbaneuppgången och biljetthallen och att FUT förespråkar att en skyndsam försäljning till Staden sker.

Miljökonsekvenser

Försäljningen av Pavia 1 bidrar till att Hagaplan snabbare kan utvecklas till en trygg och tillgänglig plats som skapar mervärde för såväl tunnelbaneresenärer som besökare till Karolinska Solna.

Ekonomiska konsekvenser

En värdering av fastigheten är genomförd och det bedömda värdet på fastigheten är 23 700 000 kronor.

BESLUT

Informationssäkerhetsklass: K1

När både Fastighets- och servicenämndens och Stockholms stads beslut vunnit laga kraft kan köpekontraktet undertecknas. På tillträdesdagen skall Stockholms stad till Region Stockholm erlägga köpeskillingen, 23 700 000 kronor, mot att regionen utfärdar köpebrev.

Total resultateffekt för Region Stockholm, Landstingsfastigheter, av försäljningen av Stockholm Pavia 1 uppgår till 21 926 000 kronor efter avdrag för bokfört värde och projekt- och transaktionskostnader. Då fastigheten idag är obebyggd finns inget kassaflöde som påverkas.

*Intäkter och kostnader i löpande priser
i tusen kronor*

2025

[illegible]

Diskonterat 4 %

[illegible]

KÖPEAVTAL

AVSEENDE FASTIGHETEN STOCKHOLM PAVIA 1

MELLAN

REGION STOCKHOLM

OCH

STOCKHOLMS KOMMUN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	BAKGRUND	4
2	DEFINITIONER.....	4
3	ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING	7
4	KÖPESKILLING	8
5	KOSTNADER OCH INTÄKTER.....	8
6	TILLTRÄDET.....	8
7	SÄLJARENS GARANTIER	10
8	FRISKRIVNING.....	11
9	BRISTANDE GARANTIUPPFYLLELSE OCH ANSVARSBEGRÄNSNING	12
10	TREDJEMANSKRAV	13
11	KÖPARENS GARANTIER	14
12	INTERNAVTAL	14
13	KÖPARENS SÄRSKILDA ÅTAGANDEN OCH FRAMTIDA SKYLDIGHETER I FÖRHÅLLANDE TILL GEMENSAMHETSANLÄGGNINGEN.....	14
14	STÄMPELSKATT M.M.....	17
15	MERVÄRDESSKATT.....	17
16	MEDDELANDEN	17
17	FULLSTÄNDIG REGLERING OCH ÄNDRINGAR.....	18
18	KOSTNADER	19
19	ÖVERLÅTELSE	19

BILAGOR

Bilaga 2.A	Datarumsmaterialet
Bilaga 2.B	Nyttjanderättsavtal Arbetsområde
Bilaga 2.C	Servitut för Tunnelbana
Bilaga 2.D	Servitut för Entré
Bilaga 2.E	Överenskommelse om omprövning av Gemensamhetsanläggningen
Bilaga 6.3 (a)	Köpebrev
Bilaga 7.5.2	Fastighetsregisterutdrag
Bilaga 13.3	PM Grundläggningsförutsättningar

KÖPEAVTAL

Detta köpeavtal ("Avtalet") har denna dag träffats

MELLAN:

- 1) Region Stockholm, org.nr 232100-0016, Landstingsfastigheter Stockholm, Box 4180, 102 64 Stockholm ("Säljaren"); och
- 2) Stockholms kommun, org.nr 212000-0142 genom dess exploateringsnämnd, Exploateringskontoret, Box 8189, 104 20 Stockholm ("Köparen").

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

1 BAKGRUND

- 1.1 Säljaren är civilrättslig och lagfaren ägare till fastigheten Stockholm Pavia 1 ("Fastigheten").
- 1.2 Fastigheten omfattas av Byggrätten (se definition nedan). Fastigheten inrymmer del av tunnelbaneanläggningen i Hagastaden som uppförts med anledning av Tunnelbanebyggnationen.
- 1.3 Säljaren avser avyttra Fastigheten till Köparen.
- 1.4 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 17;

"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 Tillträdesdagen 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 7;

"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;

"Internavtal" avser överenskommelserna Servitut för Tunnelbana, och Nyttjanderättsavtal Arbetsområde som träffats mellan olika enheter och organ inom Regionen;

"Köparen" har den betydelse som anges i punkt 2) i ingressen;

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

"Köpebrev" har den betydelse som anges i punkt 6.3 (a);

"Locum" avser Locum AB, org. nr. 556438-7909;

"Nyttjanderättsavtal Arbetsområde" avser det avtal avseende 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 13.3;

"Regionen" avser Region Stockholm;

"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 Säljaren, 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;

"Servitut för Entré" avser det servitut som ska upplåtas till förmån för fastigheterna Solna Haga 4:18 och Stockholm Yale 1 och belastande Fastigheten för ändamålet entré enligt överenskommelse om fastighetsreglering avseende servitutsupplåtelse för entré från garageanläggning som avses ingås mellan Säljaren, så som ägare till Fastigheten, å ena sidan och Säljaren, så som ägare till fastigheten Solna Haga 4:18, och SMEBAB Hagaplan AB, org.nr. 556906-7522 såsom lagfaren ägare till fastigheten Stockholm Yale 1, å andra sidan, i enlighet med Bilaga 2.D härtil;

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

"Säljarens Konto" avser Säljarens bankkonto i Swedbank 8901-1, 903 434 294-0;

"Tillträdet" avser fullbordandet av de åtgärder som anges i punkt 6;

"Tillträdesdagen" avser denna dag den 23 april 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 13.5 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 13.2 och som bilägges härtil 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 KÖPESKILLING

- 4.1 Köpeskillingen för Fastigheten uppgår till tjugotre miljoner sjuhundra tusen (23 700 000) kronor ("Köpeskillingen").
- 4.2 Köparen ska erlægga 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 13.1 nedan.

6 TILLTRÄDET

- 6.1 Tillträde äger rum med start klockan 10.00 i Flood Herslow Holme Advokatbyrås lokaler på adressen Birger Jarlsgatan 9 i Stockholm.
- 6.2 Köparen ska:
- (a) till Säljaren erlægga Köpeskillingen;
 - (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; och
 - (c) ingå Internavtalen i enlighet med vad som anges i punkt 12.1.
- 6.3 Säljaren ska:
- (a) till Köparen överlämna vederbörligen undertecknat och bevittnat Köpebrev i original avseende Fastigheten enligt mall i Bilaga 6.3 (a);
 - (b) till Köparen överlämna Servitut för Entré och Överenskommelse om omprövning av Gemensamhetsanläggningen i original;

- (c) till Köparen överlämna Internavtalen som ska ingås av Köparen enligt Punkt 12 i original behörigen undertecknade av Regionen eller bolag, organ eller enhet som Regionen sätter i sitt ställe; och
 - (d) 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.
- 6.4 Köparens betalningar som anges ovan i punkterna 4.2 och 6.2 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 6.2 och 6.3 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.
- 6.5 Om överlåtelse och Tillträde av Fastigheten i enlighet med Avtalet inte kommit till stånd och detta beror på omständighet som ligger inom Köparens kontroll, d.v.s. som Köparen kan råda över och hade kunnat förutse, ska Köparen ersätta Säljaren för den direkta skada som uppkommit för Säljaren med anledning därav.
- 6.6 Samtliga åtgärder enligt punkterna 6.2 och 6.3 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.
- 6.7 Vid Tillträdet ska Parterna underteckna en tillträdespromemoria som bekräftelse på att de åtgärder som anges i punkterna 6.2 och 6.3 utförts och som bekräftelse på fullbordandet av överlåtelsen enligt detta Avtal.

7 SÄLJARENS GARANTIER

- 7.1 Säljaren lämnar följande garantier till förmån för Köparen. Garantierna avser förhållandena per Tillträdesdagen.
- 7.2 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.
- 7.3 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.
- 7.4 *Säljaren*
- 7.4.1 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.
- 7.5 *Fastigheten m.m.*
- 7.5.1 Säljaren är civilrättslig och lagfaren ägare till Fastigheten.
- 7.5.2 Bortsett från Belastningarna och vad som anges i punkt 7.2 och 7.3 ovan, besväras inte Fastigheten av andra sökta eller beviljade in-teckningar, 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 7.5.2.
- 7.5.3 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 där-

till. Under jord är Fastigheten bebyggd med Gemensamhetsanläggningens garage och den framtida tunnelbanesträckningen i enlighet med Tunnelbanebyggnation och Servitut för Tunnelbana.

- 7.5.4 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.
- 7.5.5 Fastigheten är inte pantsatt.
- 7.5.6 Datarumsmaterialet är i allt väsentligt korrekt och Säljaren har inte underlåtit att publicera information i Datarummet som typiskt sett skulle vara av väsentlig betydelse för en köpare vid dennes beslut att ingå Avtalet på de aktuella villkoren.
- 7.6 *Miljö*
- 7.6.1 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.

8 FRISKRIVNING

- 8.1 Fastigheten säljs i befintligt skick och med undantag för vad som uttryckligen garanteras i punkt 7 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.
- 8.2 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.

9 BRISTANDE GARANTIUPPFYLLELSE OCH ANSVARS- BEGRÄNSNING

- 9.1 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.
- 9.2 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 eller skäligen bort upptäcka avvikelser vid sin undersökning av Datarumsmaterialet.
- 9.3 Vid Brist har Säljaren i första hand rätt att avhjälpa eller låta avhjälpa Bristen på egen bekostnad om det kan ske utan olägenhet och/eller kostnad för Köparen och inom trettio (30) Bankdagar från mottagandet av Köparens reklamation. Ett fullständigt avhjälpande ska anses utgöra full kompensation för Bristen. I andra hand 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 9. Oavsett karaktären på kostnad eller t.ex. avgående intäkt ska den begränsas till den direkta kostnaden eller Förlusten krona för krona utan beaktande av Köparens avkastningskrav eller tillämpad vinstmultipel. Någon annan påföljd med anledning av Brist kan inte göras gällande.
- 9.4 Vid beräkning av ersättning i anledning av Brist ska hänsyn tas till vad Köparen erhållit, eller har rätt att erhålla som ersättning från försäkringsbolag och som är hänförligt till Bristen.
- 9.5 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.

- 9.6 Det sammanlagda ersättningsbeloppet för Bristerna ska under inga omständigheter överstiga ett belopp motsvarande Köpeskillingen.
- 9.7 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.
- 9.8 Ingen ersättningsskyldighet avseende Brist ska uppkomma
- a) om Bristen hänför sig till förhållande som Köparen eller dess företrädare, anställda eller rådgivare känt till mot bakgrund av den undersökning som genomförts avseende Fastigheten inför ingåendet av detta Avtal eller som med rimlig tydlighet framgår av Datarumsmaterialet;
 - 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 uppstår som en följd av lagstiftning som ännu inte trätt i kraft per Tillträdesdagen.
- 9.9 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.

10 TREDJEMANSKRAV

- 10.1 Köparen ska snarast möjligt 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, inte ingå förlikning acceptera ansvar eller liknande utan Säljarens medgivande. Om inte Köparen fullgör sina

förpliktelser enligt denna punkt 10.1 ska Säljarens ansvar för Bristen jämkas till den del Köparens underlåtenhet lett till en ökad Förlust.

- 10.2 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 samt skäligt bistånd från Köparens personal.

11 KÖPARENS GARANTIER

- 11.1 Köparen lämnar följande garantier till förmån för Säljaren. Garantier avser förhållandena per Tillträdesdagen.
- 11.2 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.
- 11.3 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.

12 INTERNAVTAL

- 12.1 Köparen och Säljaren ska på Tillträdesdagen tillse att Köparen ingår avtal med Regionen eller bolag, organ eller enhet som Regionen sätter i sitt ställe för att reglera de rättsliga förhållanden som gäller enligt Internavtalen.

13 KÖPARENS SÄRSKILDA ÅTAGANDEN OCH FRAMTIDA SKYLDIGHETER I FÖRHÅLLANDE TILL GEMENSAMHETSANLÄGGNINGEN

- 13.1 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.

- 13.2 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.
- 13.3 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 13.3.
- 13.4 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.
- 13.5 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 13.2 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.
- 13.6 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.

- 13.7 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 13 att byggnationen slutbesiktigats och blivit godkänd i enlighet med vad som gäller i det avtalsförhållande som reglerar byggnationen.
- 13.8 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 13.8 ska inte begränsa Ägarens ansvar enligt lag.
- 13.9 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.
- 13.10 Ägaren och andelsägarna i Gemensamhetsanläggningen kan skriftligen överenskomma att, helt eller delvis, befria Ägaren från de åtaganden som följer av denna punkt 13 genom att Ägaren ställer annan likvärdig säkerhet. Säkerheten ska vara skälig och rimligt utformad och vara giltig under en period som anges i punkt 13.8, om inte annat överenskommes.
- 13.11 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 13 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 13 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."

14 STÄMPELSKATT M.M.

- 14.1 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.
- 14.2 Köparen ska stå för alla lagfarts- och inskrivningskostnader (såsom stämpelskatt och expeditionsavgifter samt kostnaden för värdeintyg) i anledning av förvärvet av Fastigheten.
- 14.3 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.

15 MERVÄRDESSKATT

- 15.1 Fastigheten har inte varit föremål för mervärdesskattepliktig verksamhet. Inga jämkningsgrundande investeringar har förekommit, 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 jämkningshandling behöver således inte upprättas.

16 MEDDELANDEN

- 16.1 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: VD för Locum AB

Box 17201

104 62 Stockholm

victoria.hornedal@regionstockholm.se

Med kopia till (ej att räknas som meddelande):

Flood Herslow Holme Advokatbyrå

Att. Advokat Johan Jacobsson

Box 7615

103 94 Stockholm

joja@fhhlaw.se

Till Köparen: Exploateringskontoret

Projekt Hagastaden

Att: Emelie Häll

Box 8189

104 20 Stockholm

emelie.hall@stockholm.se

17 FULLSTÄNDIG REGLERING OCH ÄNDRINGAR

- 17.1 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.
- 17.2 Ändringar av och tillägg till detta Avtal ska för att vara bindande vara skriftligen avfattade och undertecknade av Parterna.

18 KOSTNADER

- 18.1 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.

19 ÖVERLÅTELSE

- 19.1 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.

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

Stockholm den 23 april 2025

Stockholm den 23 april 2025

Region Stockholm

Stockholms kommun