Fastighets- och servicenämnden
Åsa Börjesson

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Dnr FSN 2021-0378

2021-09-02

Fastighets- och
servicenämnden

# Försäljning och godkännande av försäljningsvillkor för fastigheten Stockholm Glaven 12

## Ärendebeskrivning

Ärendet avser beslut om godkännande av försäljning av fastigheten Stockholm Glaven 12.

## Beslutsunderlag

Förvaltningsdirektörens tjänsteutlåtande
Styrelsebeslut Locum AB 2021-09-30
Köpeavtal med bilagor, inklusive köpebrev.

## Förslag till beslut

Fastighets- och servicenämnden beslutar föreslå regionstyrelsen föreslå regionfullmäktige beslutar följande.

1. Försäljningen av fastigheten Stockholm Glaven 12, i enlighet med villkoren i köpeavtalet mellan AB Parts & Paomees och Region Stockholm för en köpeskilling om etthundrafyrtio miljoner kronor (140 000 000 kronor) godkänns.

2. Köpeavtalet, inklusive köpebrev, avseende fastigheten ~~till~~ Stockholm Glaven 12 godkänns.

3. Locum AB uppdras att verkställa försäljningen avseende fastigheten Stockholm Glaven 12 i enlighet med villkoren i köpeavtalet och köpebrevet samt att underteckna dessa.

## Förvaltningens förslag och motivering

*Sammanfattning*
Landstingsfullmäktige ändrade 2016 kategoritillhörighet för fastigheten Stockholm Glaven 12 från strategiskt till marknadsfastighet (LS 2015-1382) samt fattade beslut om försäljning av fastigheten.

Region Stockholm är lagfaren innehavare av fastigheten Stockholm Glaven 12, Stadshagsvägen 7. Regionen har ingen egen verksamhet i byggnaden och lokalerna är delvis uthyrda till Stockholms stad och delvis vakanta.

Försäljningen har genomförts genom en bred marknadsföring på den öppna marknaden och genom ett villkorslöst anbudsförfarande.

Efter att budgivarna hade tagit del av försäljningsunderlaget erhölls först indikativa bud som därefter, efter ytterligare information och visning, bekräftades. Bud inkom i spannet 140 Mkr-27 Mkr.

AB Parts & Paomees lämnade högst indikativt bud och erbjöds att genomföra en fullständig fördjupad förvärvsutredning, due diligence. Köparen lämnade slutligt bud och undertecknade sedan direkt den 16 juli 2021 köpeavtalet och erlade handpenning.

Enligt köpeavtalet frånträder Region Stockholm fastigheten Stockholm Glaven 12 tio bankdagar (eller annan dag om parterna så överenskommer) efter det att beslut i Regionfullmäktige om godkännande av köpeavtalet har vunnit laga kraft.

Den sammantagna bedömningen är att försäljningen har kunnat genomföras på ett korrekt sätt och att regionen har erhållit ett marknadspris för fastigheten med sammantaget goda villkor för överlåtelsen.

*Bakgrund*
Region Stockholm är lagfaren innehavare av fastigheten Stockholm Glaven 12. Regionen har ingen egen verksamhet i byggnaden.

Stockholm Glaven 12 ligger i Stadshagen, Kungsholmen, Stockholm. Inom samma stora kvarter, men inte direkt angränsande, ligger Stockholm Glaven 6, Kungsholmens BUP, som regionen äger.




Karta: Eniro

Fastigheten har en uthyrbar area om cirka 1956 kvadratmeter. Stockholms stad genom Kungsholmens stadsdelsförvaltning hyr cirka 460 kvadratmeter för habiliteringsverksamheter för barn. SLSO lämnade under 2020 de 1496 kvadratmeter som nu är vakanta och efter det har regionen inte haft någon verksamhet i fastigheten.

Byggnaden uppfördes 1916 i syfte att användas för utbildning inom barnavård och har idag en så kallad Grön klassning enligt Stockholms stadsmuseum. Glaven 12 ingår i en äldre detaljplan som bland annat anger användningen, ett så kallat A-område, vilket i äldre planer vanligtvis innebär att fastigheten endast får nyttjas för samhällsnyttiga funktioner som skola, vård och liknande. Vidare ingår en mindre del av fastigheten i den nya detaljplanen för Stadshagen. Den senare detaljplanen innebär att en liten del av fastigheten närmast gatan kommer att regleras över till gatumark.

Landstingsfullmäktige ändrade 2016 kategoritillhörighet för fastigheten Stockholm Glaven 12 från strategisk till marknadsfastighet (LS 2015–1382) samt fattade beslut om att inleda försäljning.

*Överväganden*
Under senhösten 2020 inleddes en process för försäljningen av fastigheten Stockholm Glaven 12.

En transaktionsrådgivare anlitades för att driva försäljningsprocessen och nå ut med marknadsföring av objektet på den öppna marknaden. Informationsinsamling och uppdatering av den tidigare insamlade fastighetsinformationen pågick under senhösten 2020 och vintern 2021. En Teknik och miljö Due Diligence (TEDD-rapport) samt en fuktutredning togs fram och bilades till försäljningsunderlaget. Försäljningsobjektet marknadsfördes via transaktionsrådgivarnas marknadsföringskanaler, nätverk och kundregister samt genom annonsering i externa kanaler så som dagspress.

Förvaltning för utbyggd tunnelbana, FUT, kommer att bygga en likriktarstation på den angränsande fastigheten Stockholm Glaven 13. Byggnationen påverkar Glaven 12 långsiktigt genom att servitut kommer att behöva tecknas för intrång samt i ett kortare perspektiv under byggnationen. FUT:s beräknade bullernivåer kommer att överskrida gränsvärdena och påverka verksamheterna i de närliggande fastigheterna och därför har en dialog inletts mellan FUT och hyresgästen via Locums förvaltningsorganisation.

I juni lämnade elva budgivare indikativa bud enligt budinstruktioner i spannet 140 Mkr-27 Mkr. De fyra budgivare som indikerat högst bud erbjöds visning av fastigheten och uppmanades att därefter slutligt bekräfta sitt indikativa bud.

AB Parts & Paomees (org nr 556702-5696) inkom med det högsta reviderade indikativa budet och efter sedvanlig kontroll av köparen erbjöds de därmed inleda due diligence, fördjupad undersökning eller fördjupad förvärvsutredning, enligt den sedan tidigare angivna försäljningsprocessen. Försäljningsunderlaget var omfattande och köparen valde istället att lämna slutligt bekräftande bud och direkt teckna köpeavtal, se bilaga 1.

Köpare av fastigheten Stockholm Glaven 12, AB Parts & Paomees (org nr 556702–5696). Koncernen bedriver utbildningsverksamhet genom varumärket Europaskolan. Verksamheten bedrivs främst i egna fastigheter i Solna, Nacka och Stockholm (Gamla stan/Södermalm).

Enligt köpeavtalet tillträder den nya ägaren fastigheten tio bankdagar (eller annan dag om parterna så överenskommer) efter det att beslut i Regionfullmäktige om godkännande av köpeavtalet har vunnit laga kraft.

Locum AB:s ansvar för drift och skötsel kvarstår fram till tillträdet.

**Ekonomiska konsekvenser**
Region Stockholm har mottagit en handpenning om 14 miljoner kronor, motsvarande 10 procent av köpeskillingen, i samband med att köparen undertecknade köpeavtalet.

På tillträdesdagen skall köparen till Region Stockholm erlägga resterande del av köpeskillingen, 126 miljoner kronor, mot att regionen utfärdar köpebrev.

Total resultateffekt för Region Stockholm av försäljningen av fastigheten Stockholm Glaven 12 över den närmaste fyraårsperioden uppgår till 130 469 000 kronor efter avdrag för bokfört värde och projekt- och transaktionskostnader. Motsvarande resultatpåverkan för Landstingsfastigheter är 130 917 000 kronor. Ytterligare detaljer framgår ur kalkyl, bilaga 2.

Anette Henriksson
Förvaltningschef

Marit Brusdal Penna
Direktör Affärsstöd

Beslutsexpediering:
Akt
Locum AB

# KÖPEAVTAL

# AVSEENDE FASTIGHETEN STOCKHOLM GLAVEN 12

# MELLAN

# REGION STOCKHOLM

# OCH

# AB PARTS & PAOMEES

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING


1 BAKGRUND ..... 4

2 DEFINITIONER ..... 4

3 ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING ..... 6

4 KÖPESKILLING ..... 6

5 KOSTNADER OCH INTÄKTER ..... 7

6 TIDEN MELLAN AVTALSDAGEN OCH TILLTRÄDESDAGEN ... 8

7 SKADA PÅ FASTIGHETEN OCH FÖRSÄKRING ..... 9

8 TILLTRÄDET ..... 9

9 SÄLJARENS GARANTIER ..... 11

10 FRISKRIVNING ..... 12

11 BRISTANDE GARANTIUPPFYLLELSE OCH ANSVARSBEGRÄNSNING ..... 13

12 TREDJEMANSKRAV ..... 15

13 KÖPARNAS GARANTIER OCH SÄRSKILDA ÅTAGANDEN ..... 15

14 HYRESAVTAL ..... 17

15 STÄMPELSKATT M.M. ..... 17

16 MERVÄRDESSKATT ..... 17

17 VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEN ..... 18

18 MEDDELANDEN ..... 18

19 SEKRETESS ..... 19

20 FULLSTÄNDIG REGLERING OCH ÄNDRINGAR ..... 20

21 KOSTNADER ..... 20

22 ÖVERLÅTELSE ..... 20

23 TILLÄMPLIG LAG OCH TVISTER ..... 21




Transaktion 09222115557450387119 Signerat EAP

## BILAGOR

| | |
|---|---|
| Bilaga 2.A | Datarumsmaterialet |
| Bilaga 2.B | Servitutsavtalet |
| Bilaga 5.2 | Likvidavräkning |
| Bilaga 8.3 (a) | Köpebrev |
| Bilaga 9.4.3 | Fastighetsregisterutdrag |
| Bilaga 9.5.3 | Aviseringslista |
| Bilaga 13.2 | Köparens registreringsbevis |



Transaktion 09222115557450387119 Signerat EAP

# 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) AB Parts & Paomees, org.nr 556702–5696, Box 7038, 103 86 Stockholm ("Köparen").

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

## 1 BAKGRUND

1.1 Säljaren är civilrättslig och lagfaren ägare till fastigheten Stockholm Glaven 12 ("Fastigheten"). Med hänsyn till ett Fastighetsbildnings-ärendet kan Fastighetens areal samt gränser komma att förändras.

1.2 Säljaren avser avyttra Fastigheten till Köparen.

1.3 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 köpeavtal 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 22.1;

**"Avtalsdagen"** avser den dag Köparen och Säljaren gemensamt har undertecknat Avtalet;



Transaktion 09222115557450387119 Signerat EAP

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

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

**"Datarumsmaterialet"** avser den information (inklusive Q&A) som Säljaren har lämnat till Köparen eller dess rådgivare avseende Fastigheten i samband med Köparens due diligence av Fastigheten, och som finns samlat i det digitala datarummet på Avtalsdagen och förtecknat i Bilaga 2.A;

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

**”Fastighetsbildningsärendet”** avser det ärende i enlighet med för Fastigheten gällande detaljplan som kan komma medföra att delar av Fastigheten tas i anspråk av Stockholms stad som gatumark;

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

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

**"Handpenningen"** har den betydelse som anges i punkt 4.2 (a);

**"Hyresavtalen"** avser de hyresavtal som finns avseende Fastigheten per Avtalsdagen och som finns förtecknade i Bilaga 9.5.1;

**"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 8.3 (a);

**"Locum"** avser Locum AB, org. nr. 556438–7909;

**"Likvidavräkningen"** har den betydelse som anges i punkt 5.2;

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

**"Parterna"** avser Säljaren och Köparen gemensamt;

**"Regionen"** avser Region Stockholm;

**"Servitutsavtalet"** avser avtal om fastighetsreglering avseende servitutsupplåtelse mellan Region Stockholm, genom Locum,



Transaktion 09222115557450387119 Signerat EAP

såsom ägare till Fastigheten och Region Stockholm, genom Förvaltning för utbyggd tunnelbana, såsom ägare till Ladugårdsgärdet 1:29, innehållande reglering om utnyttjande av Fastigheten för Tunnelbanebyggnationen, Bilaga 2.B;

**"Slutlig likvidavräkning"** har den betydelse som anges i punkt 5.4;

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

**"Säljarens Konto"** avser Säljarens bankkonto i Swedbank med clearingnummer 8901–1 och kontonummer 903 434 294;

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

**"Tillträdesdagen"** avser den dag som infaller tio (10) Bankdagar efter att villkoren i punkt 17.1 har uppfyllts eller annan dag som Parterna särskilt överenskommer;

**"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; och

**"Undertecknandedagen"** avser den dag Köparna undertecknar Avtalet för att det ska kunna ligga till grund för beslut enligt punkt 17.1, vilket kommer ske i samband med att Parterna är överens om Avtalets innehåll.

## 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 och har överlämnats.

## 4 KÖPESKILLING

4.1 Köpeskillingen för Fastigheten uppgår till etthundrafyrtiomiljoner kronor ("Köpeskillingen").



Transaktion 09222115557450387119 Signerat EAP

4.2 Köparen ska erlägga Köpeskillingen genom insättning på Säljarens Konto, med angivande av "*Betalning Glaven 12*", enligt följande:

(a) ett belopp om fjortonmiljoner (14 000 000) kronor ("Handpenningen") att erläggas kontant på Undertecknandedagen; och

(b) resterande del av beloppet att erläggas kontant på Tillträdesdagen.

4.3 Alla betalningar enligt detta Avtal ska ske till Säljarens Konto och med valutadag på betalningsdagen.

4.4 Vid Köparens brott mot detta Avtal på sätt anges i punkt 13.6 eller vid omständighet närmare angiven i punkt 13.7 ska Handpenningen i sin helhet tillfalla Säljaren.

## 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.

5.2 Säljaren ska inför Tillträdet ta fram en likvidavräkning ("Likvidavräkningen"). En preliminär Likvidavräkning framgår av Bilaga 5.2. I Likvidavräkningen ska, så långt det är möjligt, en fördelning mellan Köparen och Säljaren av de kostnader och intäkter som härrör från Fastigheten ske enligt punkt 5.1. Likvidavräkningen ska vara Köparen tillhanda senast tio (10) Bankdagar innan Tillträdesdagen. Likvidavräkningsbeloppet enligt Likvidavräkningen ska regleras mellan Parterna samtidigt med Köpeskillingens erläggande.

5.3 Säljaren ska se till att leverantörer på Tillträdesdagen läser av Fastighetens mätare för förbrukning av el, vatten, värme m.m. och att resultatet meddelas Köparen snarast. Kostnader hänförligt till aktuell förbrukning ska så långt som möjligt uppskattas i Likvidavräkningen.

5.4 Om en faktisk kostnad eller intäkt (i) avviker från den i Likvidavräkningen uppskattade kostnaden eller intäkten; (ii) inte har tagits upp i Likvidavräkningen; eller (iii) uppkommer eller blir känd efter Tillträdet, så ska Säljaren upprätta ytterligare en



Transaktion 09222115557450387119 Signerat EAP

likvidavräkning i vilken alla utestående belopp ska tas upp och regleras ("Slutlig likvidavräkning"). Säljaren ska överlämna Slutlig likvidavräkning till Köparen (tillsammans med underliggande dokumentation) , alternativt en skriftlig bekräftelse på att Likvidavräkningen ska anses som slutlig, så snart som möjligt och inte senare än inom fyrtiofem (45) Bankdagar från Tillträdesdagen.

5.5 Om Köparen har några anmärkningar mot den av Säljaren framtagna Slutliga likvidavräkningen ska Köparen, eller bekräftade Slutliga Likvidavräkningen, ska Köparna senast fyrtiofem (45) Bankdagar efter det att Köparen mottog den Slutliga Likvidavräkningen och den underliggande dokumentationen underrätta Säljaren därom. Lämnas inget sådant meddelande inom nämnda tid ska den Slutliga likvidavräkningen eller bekräftade Slutliga Likvidavräkningen anses ha godkänts av Köparen. Om Parterna inte kan komma överens om innehållet i den Slutliga likvidavräkningen inom femton (15) Bankdagar därefter, ska den Slutliga likvidavräkningen slutligen fastställas av en av Parterna utsedd oberoende och auktoriserad revisor (att agera som expert och inte som skiljeman). Kostnaden för den oberoende revisorn ska bäras till lika delar av Parterna. Om Parterna inte, inom tio (10) Bankdagar från det att Part påkallat att den Slutliga Likvidavräkningen ska avgöras av den oberoende revisorn, kunnat enas om valet av sådan revisor, ska en oberoende revisor på någon Parts begäran utses av Stockholms Handelskammare.

5.6 Skillnad mellan saldot från Likvidavräkningen och den Slutliga likvidavräkningen ska betalas till den berättigade Parten i enlighet med sådan Parts instruktioner senast fem (5) Bankdagar efter att den Slutliga likvidavräkningen godkänts av Köparen eller slutligt fastställts av den oberoende revisorn.

## 6 TIDEN MELLAN AVTALSDAGEN OCH TILLTRÄDES-DAGEN

6.1 Under tiden mellan Avtalsdagen och Tillträdesdagen ska Säljaren, om annat inte framgår av detta Avtal, fortsätta att förvalta Fastigheten på sedvanligt och fackmässigt sätt och vidmakthålla fullvärdesförsäkring för Fastigheten.

6.2 Säljaren förbinder sig vidare under samma tid att, om annat inte framgår av detta Avtal, inte utan Köparens skriftliga godkännande



Transaktion 09222115557450387119 Signerat EAP

säga upp eller ändra något av Hyresavtalen eller träffa nya hyresavtal, ingå andra väsentliga avtal eller fatta eller verkställa viktigare beslut angående Fastigheten.

6.3 Egendom som inte utgör fastighetstillbehör och som tillhör Säljaren och inte ska överlåtas till Köparna ska vara avlägsnad från Fastigheten av Säljaren senast på Tillträdesdagen.

## 7 SKADA PÅ FASTIGHETEN OCH FÖRSÄKRING

7.1 För det fall Fastigheten på grund av en inträffad skada har skadats eller försämrats under tiden från det att Köparen undertecknat Avtalet och fram till och med tillträdet på Tillträdesdagen ska Avtalet ändå stå fast och Köparen vara skyldig att erlägga Köpeskillingen enligt Avtalet.

7.2 Säljaren ska i sådant fall tillse att Köparen inträder i Säljarens rätt till försäkringsersättning och tillse att det belopp som utfaller enligt gällande försäkring tillfaller Köparen. Köparens kostnad för att åtgärda skadan, eventuell självrisk om skadan täcks av Säljarens försäkring samt eventuell skada som åsamkas Köparen och som inte täcks av försäkringsersättning ska slutligen bäras av Säljaren.

## 8 TILLTRÄDET

8.1 Tillträde ska äga rum på Tillträdesdagen med start klockan 10.00 i Flood Herslow Holme Advokatbyrås lokaler på adressen Jakobsbergsgatan 7 i Stockholm.

8.2 På Tillträdesdagen ska Köparen till Säljaren erlägga del av Köpeskillingen justerad med balansen i Likvidavräkningen enligt punkt 5.2 med Tillträdesdagen som valuteringsdag.

8.3 På Tillträdesdagen ska Säljaren:

(a) till Köparen överlämna vederbörligen undertecknade och bevittnade Köpebrev i original avseende Fastigheten enligt mall i Bilaga 8.3 (a) och till Köparen överlämna övriga handlingar nödvändiga för att Köparen ska erhålla full lagfart för Fastigheten;



Transaktion 09222115557450387119 Signerat EAP

(b) överlämna handlingar enligt 8a kap. 15 - 17 §§ mervärdesskattelagen (1994:200) avseende Fastighetens mervärdes skattesituation per Tillträdesdagen till Köparen;

(c) överlämna Hyresavtalen i original; och

(d) överlämna nycklar och samtliga handlingar beträffande Fastigheten som kan vara av betydelse för Köparen i egenskap av ägare till Fastigheten, såsom Hyresavtalen i original, ritningar, kartor, bygglovshandlingar, allt material avseende pågående fastighetsreglering och alla andra existerande handlingar och avtal för Fastigheten. Köparen är medveten om att originalhandlingar kan behöva kvarbli hos Säljaren i anledning av arkivlag/-reglemente eller enligt annan lagstiftning. På Köparens begäran ska Säljaren överlämna vidimerade kopior av sådana handlingar.

8.4 Köparens betalningar som anges ovan i punkterna 4.2 och 8.2 ska göras till fullo utan rätt för Köparen att innehålla någon del eller kvittningsvis avräkna någon fordran mot Säljaren. Om Tillträde inte kommer till stånd och detta beror på Köparens eller Säljarens underlåtenhet att uppfylla sina respektive förpliktelser i punkterna 8.2 och 8.3 ska Tillträdet ändå anses ha skett om den Part som inte ansvarat för genomförandet av åtgärden så medger. Ett sådant medgivande ska inte ha någon påverkan på Parts eventuella rätt till kompensation för motpartens bristande uppfyllelse av Avtalet eller rätt att kräva fullgörande av sådan prestation. Är Parts underlåtenhet av väsentlig betydelse äger den andra Parten rätt att häva Avtalet istället för att kräva fullgörande.

8.5 Samtliga åtgärder enligt punkterna 8.2 och 8.3 ovan ska anses ske simultant och således ska ingen Part ha några förpliktelser att utföra ovanstående åtgärder med mindre än att den andre Parten samtidigt fullgör samtliga sina förpliktelser.

8.6 Vid Tillträdet ska Parterna underteckna en tillträdespromemoria som bekräftelse på att de åtgärder som anges i punkterna 8.2 och 8.3 utförts och som bekräftelse på fullbordandet av överlåtelsen enligt detta Avtal.



Transaktion 09222115557450387119 Signerat EAP

# 9 SÄLJARENS GARANTIER

9.1 Säljaren lämnar följande garantier till förmån för Köparen. Garantierna avser förhållandena per Tillträdesdagen om inte annat framgår.

9.2 Köparen är medveten om att det med anledning av Tunnelbane-byggnationen så kommer att det under en längre tidsperiod uppstå störningar på Fastigheten beroende bl.a. på sprängningsarbeten, vilket bl.a. kommer påverka Fastigheten samt de på Fastigheten befintliga hyresgästerna. Dessa av Köparen kända omständigheter kan inte göras gällande som en brist i Garantierna eller i övrigt utgöra ett brott mot detta Avtal.

9.3 *Säljaren*

9.3.1 Villkorat av godkännande enligt punkt 17.1 i detta Avtal har Säljaren 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.

9.4 *Fastigheten m.m.*

9.4.1 Säljaren är civilrättslig och lagfaren ägare till Fastigheten.

9.4.2 Sådana föremål på Fastighetens mark och i Fastighetens anläggningar och byggnader, som enligt jordabalken kan vara industri-, fastighets- eller byggnadstillbehör, ägda av Säljaren och tillhör Fastigheten, undantaget sådan egendom som ägs av hyresgäst.

9.4.3 Bortsett från Fastighetsbildningsärendet, Tunnelbanebyggnationen och Servitutsavtalet, besväras inte Fastigheten av andra sökta eller beviljade inteckningar, panter, inskrivningar, av andra servitut, nyttjanderättsavtal eller andra rättigheter eller belastningar som kan göras gällande i Fastigheten och Fastigheten har inte andel i andra gemensamhetsanläggningar eller samfälligheter utöver vad som framgår av utdragen ur fastighetsregistret, Bilaga 9.4.3, Datarumsmaterialet och Hyresavtalen.

9.4.4 Fastigheten är försäkrad till fullvärde.



Transaktion 09222115557450387119 Signerat EAP

9.4.5 Såvitt Säljaren känner till finns det ingen pågående tvist, skiljeförfarande, skatte- eller avgiftsprocess (inklusive förfaranden hos hyresnämnd) avseende Fastigheten per Tillträdesdagen och såvitt Säljaren känner till är inte heller några sådana tvister att förvänta på grund av omständighet som inträffat innan Tillträdesdagen.

9.5 *Hyresavtalen*

9.5.1 De på Avtalsdagen för Fastigheten gällande Hyresavtalen framgår av Datarumsmaterialet och är förtecknade i Bilaga 9.5.1.

9.5.2 De villkor som gäller för hyresförhållandena framgår av Hyresavtalens ordalydelse.

9.5.3 Samtliga hyror för Fastigheten har aviserats i enlighet med Bilaga 9.5.3 och i enlighet med respektive Hyresavtal.

9.6 *Personal*

9.6.1 Ingen person har rätt till anställning hos Köparen till följd av transaktionen i enlighet med detta Avtal.

9.7 *Miljö*

9.7.1 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.

9.8 *Information*

9.8.1 Samtliga uppgifter rörande Fastigheten som lämnats av Säljaren är såvitt Säljaren känner till korrekta.

## 10 FRISKRIVNING

10.1 Fastigheten säljs i befintligt skick och med undantag för vad som uttryckligen garanteras i punkt 9 ovan friskriver Köparen Säljaren från allt ansvar som Säljaren eventuellt skulle ha kunnat ha på grund av lag eller av annan grund, inklusive köplagen (1990:931), jordabalken (1970:994) och den s.k. förutsättningsläran för eventuella fel och brister i Fastigheten. Köparen friskriver således Säljaren från allt ansvar för köprättsliga fel, faktiska och rättsliga fel



Transaktion 09222115557450387119 Signerat EAP

och brister, rådighetsfel, samt eventuellt ansvar för s.k. dolda fel. Säljaren har inte heller ansvar för förutsättningar som Köparen har lagt till grund för detta Avtal.

10.2 För tydlighets skull noteras att friskrivningen enligt ovan inkluderar att Köparen friskriver Säljaren från allt ansvar för Fastighetens inklusive dess mark, byggnaders och anläggningars tekniska skick.

10.3 Säljaren har inget miljöansvar avseende Fastigheten eller för att det uppstår kostnader för Köparen att genomföra utredning och/eller efterbehandling av Fastigheten eller vidta andra skyddsåtgärder eller saneringsåtgärder. Samtligt historiskt och framtida miljöansvar och därtill kommande ersättningsskyldighet för vidtagande av åtgärder på Fastigheten övertas av Köparen på Tillträdesdagen.

## 11 BRISTANDE GARANTIUPPFYLLELSE OCH ANSVARS-BEGRÄNSNING

11.1 Säljaren har inte, varken uttryckligen eller underförstått, något ansvar utöver Garantierna i Avtalet och Köparen har inte förlitat sig på någon annan information beträffande Fastigheten än Garantierna i Avtalet och Datarumsmaterialet.

11.2 Köparen har genomfört en undersökning (s.k. due diligence) 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 bort upptäcka avvikelsen vid sin undersökning av Datarumsmaterialet.

11.3 Vid Brist har Säljaren i första hand rätt att avhjälpa eller låta avhjälpa Bristen på egen bekostnad om det kan ske utan olägenhet 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 11. Någon annan påföljd kan inte göras gällande.



Transaktion 09222115557450387119 Signerat EAP

11.4 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.

11.5 Om Bristen avser en tillkommande kostnad eller avgående intäkt av återkommande slag ska Säljarens åtagande att ersätta Köparen begränsas till den direkta kostnaden eller Förlusten krona för krona utan beaktande av Köparens avkastningskrav eller tillämpad vinstmultipel.

11.6 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 hänförbara till samma grund ska räknas som en Förlust.

11.7 Det sammanlagda ersättningsbeloppet för Bristerna ska under inga omständigheter överstiga ett belopp motsvarande tjugofem (25) procent av Köpeskillingen.

11.8 Krav avseende Brist, inklusive en skäligt detaljerad beskrivning av kravet och, så långt som möjligt, en beräkning av Bristen som är föremål för kravet, ska för att få göras gällande framföras skriftligen inom trettio (30) Bankdagar från den tidpunkt då Köparen upptäckte Bristen, dock senast tolv (12) månader från Tillträdesdagen.

11.9 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 framgår av Datarumsmaterialet;

b) om och i den utsträckning Bristen eller avvikelsen är hänförlig till omständigheter som beaktats i Likvidavräkningen;

c) om Bristen eller avvikelsen täcks eller skulle ha täckts av en fullvärdesförsäkring avseende Fastigheten och ersättning utbetalas av försäkringsgivaren eller skulle ha utbetalats om anspråket hade gjorts under sådan försäkring; och



Transaktion 09222115557450387119 Signerat EAP

d) om och i den utsträckning kravet på grund av Bristen uppstått som en följd av lagstiftning som ännu inte trätt i kraft per Tillträdesdagen.

11.10 Vid bestämmande av storleken av Förlusten ska hänsyn tas till om den relevanta Förlusten helt eller delvis utgör skattemässigt avdragsgill kostnad för Köparen eller om Köparen erhåller ersättning från tredje man. Om sådan avdragsrätt föreligger och kan utnyttjas skattemässigt eller om Köparen har rätt till ersättning från tredje man ska Säljaren lämna ersättning för Förlusten med ett belopp justerat för sådan faktisk avdragsrätt och/eller ersättning.

## 12 TREDJEMANSKRAV

12.1 Köparen ska utan dröjsmål informera Säljaren om tredje man riktar anspråk som är relaterat till Säljarens garantier. Köparen får inte ingå förlikning utan Säljarens medgivande, acceptera ansvar eller liknande. Säljaren har 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 tillgång till Köparens personal. Säljaren ska ha rätt att kvittningsvis eller genom genkäromål göra gällande eventuella motkrav mot tredje mannen. Om Köparen bryter mot denna bestämmelse förlorar Köparen rätt att göra gällande påföljder med anledning av den Bristen.

## 13 KÖPARNAS GARANTIER OCH SÄRSKILDA ÅTAGANDEN

13.1 Köparen lämnar följande garantier till förmån för Säljaren. Garantierna avser förhållandena per Tillträdesdagen om inte annat framgår.

13.2 På Undertecknandedagen är Köparen vederbörligen bildat och registrerat enligt svensk lag. Köparens registreringsbevis framgår av Bilaga 13.2. Eventuella ändringar av Köparens registreringsbevis som genomförs före Tillträdesdagen kommer inte ha någon inverkan på Köparens förmåga att ingå detta Avtal eller fullgöra de åtaganden som följer härav.

13.3 På Undertecknandedagen, Avtalsdagen och Tillträdesdagen har Köparen (i) varken ansökt om eller, såvitt Köparen känner till,



Transaktion 09222115557450387119 Signerat EAP

begärts i likvidation, företagsrekonstruktion eller konkurs, (ii) har inte inlett förhandlingar med någon borgenär om ackord, och (iii) är inte insolvent, allt i enlighet med tillämplig lag.

13.4 På Undertecknandedagen, Avtalsdagen och Tillträdesdagen har Köparen erforderlig behörighet att ingå detta Avtal och underteckna samtliga andra dokument som ska undertecknas av Köparen i samband därmed, samt att fullgöra sina förpliktelser enligt detta Avtal och enligt samtliga andra dokument relaterade till Avtalet.

13.5 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.

13.6 Köparens undertecknande av detta Avtal på Undertecknadedagen ska utgöra Köparens ensidiga fullbordande av transaktionen att förvärva Fastigheten. Vid fall Köparen efter Undertecknandedagen inte skulle vidgå eller frånfalla förpliktelsen att fullborda transaktionen och därvid inte medverka till och/eller tillträda Fastigheten enligt detta Avtal ska detta anses utgöra ett väsentligt brott mot detta Avtal. Köparen ska därvid ersätta Säljaren för all skada som kan uppkomma med anledning därav i den mån sådan skada överstiger ett belopp som motsvarar Handpenningen, vilken enligt punkterna 4.4 och 13.7 ska tillfalla Säljaren.

13.7 Köparen ska senast den 27 augusti 2021 säkerställt tillräcklig och ovillkorad finansiering eller ha interna medel tillgängliga för att erlägga Köpeskillingen och genomföra transaktionen i enlighet med detta Avtal och för att kunna erlägga samtliga betalningar som Köparen är eller kan bli skyldig att erlägga i enlighet med detta Avtal. Vid fall Köparen bryter mot denna garanti ska detta anses utgöra ett väsentligt avtalsbrott enligt punkt 13.6 och Handpenningen ska i sin helhet tillfalla Säljaren.

13.8 Vid fall det föreligger omständigheter på sätt anges i punkt 13.6 och 13.7 ska detta Avtal omedelbart upphöra att vara gällande utan att Köparen har något anspråk på ersättning från Säljaren och Säljaren ska ha rätt att överlåta Fastigheten till tredje man.



Transaktion 09222115557450387119 Signerat EAP

13.9 Köparen ska biträda samt fullt efterkomma samtliga förpliktelser enligt Servitutsavtalet såsom om Köparen självt varit Part till Servitutsavtalet.

## 14 HYRESAVTAL

14.1 Köparen ska per Tillträdesdagen i Säljarens ställe inträda som hyresvärd i Hyresavtalen och därmed överta Säljarens samtliga rättigheter och skyldigheter enligt dessa avtal. Köparen ska efter Tillträdesdagen underrätta samtliga lokalhyresgäster enligt Hyresavtalen om att Köparen per Tillträdesdagen har övertagit Säljarens samtliga rättigheter och skyldigheter enligt Hyresavtalen.

## 15 STÄMPELSKATT M.M.

15.1 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.

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

15.3 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.

## 16 MERVÄRDESSKATT

16.1 Köparen förbinder sig att årligen överföra ett belopp till Säljaren som kompensation för av Säljaren justerad ingående skatt enligt reglerna i §§ 6a-6c i lagen (2005:807) om ersättning för viss mervärdesskatt för kommuner, landsting, kommunalförbund och samordningsförbund. Beloppet som ska överföras ska motsvara jämkningsmoms som Köparna har återfått i enlighet med reglerna i 8a kap Mervärdesskattelagen (1994:200), dvs. den moms som Skatteverket kommer att betala ut i enlighet med 8 a kap. Mervärdesskattelagen. Beloppet ska överföras till Säljarens Konto med angivande av referens "*Jämkningsmoms Glaven 12*" och



Transaktion 09222115557450387119 Signerat EAP

erläggas inom tio Bankdagar från det att beloppet har utbetalats av Skatteverket.

## 17 VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEN

17.1 Överlåtelsen av Fastigheten enligt detta Avtal är villkorad av att Regionfullmäktige i Stockholms län genom beslut så snart som möjligt, dock senast den 31 december 2021 och som senare vinner laga kraft beslutar att godkänna försäljningen av Fastigheten enligt detta Avtal.

17.2 För det fall ovanstående villkor i punkten 17.1 inte har uppfyllts senast den 30 juni 2022, eller den senare dag Parterna skriftligen kommer överens om, ska överlåtelsen enligt detta Avtal gå åter och Avtalet upphöra utan att någondera Part har något anspråk på ersättning från den andra Parten. Av Köparen erlagd Handpenning ska dock återbetalas av Säljaren till Köparen utan dröjsmål.

17.3 Säljaren ska utan dröjsmål informera Köparen när villkoren är uppfyllt genom e-postmeddelande enligt punkt 18.1.

## 18 MEDDELANDEN

18.1 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

Med kopia till (ej att räknas som meddelande):

Flood Herslow Holme Advokatbyrå



Transaktion 09222115557450387119 Signerat EAP

Att. Advokat Johan Jacobsson

Box 7615

103 94 Stockholm

joja@fhhlaw.se

Till Köparen: AB Parts & Paomees
Att. Anette Parts
adress som ovan
anette.parts@europaskolan.nu

Med kopia till (ej att räknas som meddelande):

Lindskog Malmström Advokatbyrå KB
Att. Advokat Lars Borgsten
Box 27707
115 91 Stockholm
lars.borgsten@lmlaw.se

## 19 SEKRETESS

19.1 Parterna förbinder sig att inte till utomstående lämna information rörande Avtalet och de förhandlingar som föregått Avtalet eller information om den andra Parten som Part fått ta del av. Detta gäller oavsett om informationen lämnats skriftligen eller muntligen och oberoende av format.

19.2 Ovanstående gäller inte för sådan information som

a) vid tidpunkten för utlämnandet är eller senare blir tillgänglig för allmänheten på annat sätt än genom överträdelse mot Avtalet; eller

b) redan var tillgänglig för mottagande Part eller som denne på egen hand har utvecklat innan ingåendet av Avtalet och som inte, direkt eller indirekt, har erhållits genom överträdelse mot Avtalet.

19.3 Denna sekretessförbindelse förhindrar inte Part från att lämna sådan information som Part har skyldighet att lämna ut enligt lag, dom eller myndighetsbeslut eller avtal med börs eller annan marknadsplats. Om Part skulle ha eller åläggas skyldighet att



Transaktion 09222115557450387119 Signerat EAP

lämna sådan information, åtar sig Parterna att omedelbart underrätta den andra Parten för att ge denne möjlighet att vidta skyddsåtgärder. Parterna ska göra sitt bästa för att tillse att information som lämnas i enlighet med denna punkt, så långt möjligt, behandlas konfidentiellt av mottagaren av informationen.

19.4 Oavsett vad som stadgas ovan gäller offentlighetsprincipen avseende Säljarens verksamhet. Köparen äger i förväg granska handling eller information som Säljaren har att offentliggöra med anledning av detta Avtal. Det föreligger dock ingen rätt för Köparen att motsätta sig offentliggörande av handling eller information som är föremål för offentlighetsprincipen.

19.5 Parterna ska gemensamt utforma en särskild pressrelease som ska offentliggöras på Avtalsdagen.

## 20 FULLSTÄNDIG REGLERING OCH ÄNDRINGAR

20.1 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. Köparen har dock rätt att överlåta sina rättigheter och skyldigheter enligt detta Avtal till direkt eller indirekt ägt dotterbolag.

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

## 21 KOSTNADER

21.1 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.

## 22 ÖVERLÅTELSE

22.1 Part ska inte äga rätt att utan den andre Partens skriftliga medgivande överlåta sina rättigheter eller skyldigheter enligt detta Avtal.

22.2 Köparen äger dock överlåta sina rättigheter och skyldigheter enligt detta Avtal till direkt eller indirekt helägt dotterbolag, under



Transaktion 09222115557450387119 Signerat EAP

förutsättning att Köparen går i borgen såsom för egen skuld */proprieborgen/* för tillträdande köpares rätta fullgörande av Avtalets förpliktelser.

## 23 TILLÄMPLIG LAG OCH TVISTER

23.1 Svensk lag ska tillämpas på Avtalet.

23.2 Tvister som uppstår i anledning av detta Avtal ska slutligt avgöras genom allmän domstol med Stockholms tingsrätt som första instans.

---

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

| | |
|---|---|
| Plats/datum: | Plats/datum: |
| Region Stockholm | AB Parts & Paomees |
| _____ | _____ |



Transaktion 09222115557450387119 Signerat EAP

# Verifikat

Transaktion 09222115557450387119

## Dokument

| | |
|---|---|
| **Köpeavtal_Glaven 12_210715_final**<br>Huvuddokument<br>21 sidor<br>*Startades 2021-07-16 10:42:37 CEST (+0200) av Lina Lewald (LL)*<br>*Färdigställt 2021-07-16 10:56:12 CEST (+0200)* | **Bilaga 2A**<br>Bilaga 1<br>7 sidor<br>Sammanfogad med huvuddokumentet<br>*Bifogad av Lina Lewald (LL)* |
| **Bilaga 2B**<br>Bilaga 2<br>3 sidor<br>Sammanfogad med huvuddokumentet<br>*Bifogad av Lina Lewald (LL)* | **Bilaga 5.2**<br>Bilaga 3<br>1 sida<br>Sammanfogad med huvuddokumentet<br>*Bifogad av Lina Lewald (LL)* |
| **Bilaga 8.3 (a)**<br>Bilaga 4<br>1 sida<br>Sammanfogad med huvuddokumentet<br>*Bifogad av Lina Lewald (LL)* | **Bilaga 9.4.3**<br>Bilaga 5<br>2 sidor<br>Sammanfogad med huvuddokumentet<br>*Bifogad av Lina Lewald (LL)* |
| **Bilaga 9.5.3**<br>Bilaga 6<br>4 sidor<br>Sammanfogad med huvuddokumentet<br>*Bifogad av Lina Lewald (LL)* | **Bilaga 13.2**<br>Bilaga 7<br>2 sidor<br>Sammanfogad med huvuddokumentet<br>*Bifogad av Lina Lewald (LL)* |

## Initierare

**Lina Lewald (LL)**
Flood Herslow Holme Advokatbyrå
*info@fhhlaw.se*
+46708257164

## Signerande parter

**Ene Anette Parts (EAP)**
AB Parts & Paomees
*Personnummer 630309-1786*
anette.parts@europaskolan.nu
+46738445585

# Verifikat

Transaktion 09222115557450387119





*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ene Anette Parts"*
*Signerade 2021-07-16 10:56:12 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify



**Glaven 12**

**File/folder**

**Glaven 12**

- **1 Basinformation**
  - **1.1 Fastighetsbeteckningar**
    - 1.1.1 Fastighetsbildning GLaven 12 Glaven 13.pdf
    - 1.1.2 Fastighetsbildning Glaven 12 Glaven 10.pdf
    - 1.1.3 Fastighetsbildning.pdf
    - 1.1.4 Fastighetsregelering Glavn 12 10 köpebrev.pdf
    - 1.1.5 Köpebrev till reglering Glaven 10.pdf
    - 1.1.7 Överlåtelse fr Stockholm Glaven 12.pdf
  - **1.2 FDS-utdrag**
    - 1.2.1 Stockholm_Glaven_12.pdf
    - 1.2.2 Ansökan om rättelse lagfaren ägare Glaven 12.pdf
  - **1.3 Tomtkarta med fastighetsgränser**
    - 1.3.1 Glaven 12 Fastighetsgränser.pdf
    - 1.3.2 Tomtkarta Glaven 12.pdf
  - **1.4 Detaljplan**
    - 1.4.1 Planbeskrivning.pdf
    - 1.4.2 Planbestämmelser.pdf
    - 1.4.3 Plankarta.PDF
    - 1.4.4 Planbeskrivning Laga Kraft_7426902_4_6.PDF
    - 1.4.5 Plankarta laga kraft_7423480_2_6.PDF
  - **1.5 Planerad ombyggnation / kvarteret**
- **2 Hyresuppgifter**
  - **2.1 Hyresavtal**
    - 2.1.1 Kungsholmens Stadsdelsförvaltning
    - 2.1.2 Kungsholmens Stadsdelsförvaltning, Konferensrum
    - 2.1.3 Tillägg avseende gränsdragning
  - **2.4 Hyreslista i Excel**
    - 2.4.1 JLL - Rent Roll - Glaven 12 .xlsx
- **3 Kostnader**
  - **3.1 Kostnader**
    - 3.1.1 Resultat 2019 Stadsv 7.xlsx
    - 3.1.2 Resultat 2020 Stadsv 7.xlsx
- **4 Teknik**
  - **4.1 Planritningar**
    - 4.1.1 31001-0002.tif
    - 4.1.2 31001-0012.tif
    - 4.1.3 31001-0013.tif
    - 4.1.4 31001-0014.tif
    - 4.1.5 31001-0015.tif
    - 4.1.6 Filförteckning_Ark.xlsx
    - 4.1.7 A30P_3100100M.dwg
    - 4.1.8 A30P_3100101M.dwg
    - 4.1.9 A30P_3100102M.dwg
    - 4.1.10 A30P_3100103M.dwg
    - 4.1.11 A30P_3100104M.dwg
    - 4.1.12 A30P_3100105M.dwg
    - 4.1.13 A30P_3100106M.dwg
    - 4.1.14 A30P_31001067M.dwg
    - 4.1.15 BCEL_3100100M.dwg
    - 4.1.16 BCEL_3100101M.dwg
    - 4.1.17 BCEL_3100102M.dwg
    - 4.1.18 BCEL_3100103M.dwg
    - 4.1.19 BCEL_3100104M.dwg

**Glaven 12**

**File/folder**

- 4.1.20 BCEL_3100105M.dwg
- 4.1.21 Filförteckning_ark.xlsx
- **4.2 Övriga ritningar & bygghandlingar**
  - **4.2.1 A**
    - **4.2.1.1 Fasader**
      - 4.2.1.1.1 fasader.dwg
      - 4.2.1.1.2 31001-0008.tif
      - 4.2.1.1.3 31001-0009.tif
      - 4.2.1.1.4 31001-0010.tif
      - 4.2.1.1.5 31001-0017.tif
      - 4.2.1.1.6 31001-0018.tif
      - 4.2.1.1.7 31001-0019.tif
      - 4.2.1.1.8 31001-0020.tif
      - 4.2.1.1.9 31001-0021.tif
      - 4.2.1.1.10 Fasader.xlsx
    - 4.2.1.1 A30P_3100100M.dwg
    - 4.2.1.2 A30P_3100101M.dwg
    - 4.2.1.3 A30P_3100102M.dwg
    - 4.2.1.4 A30P_3100103M.dwg
    - 4.2.1.5 A30P_3100104M.dwg
    - 4.2.1.6 A30P_3100105M.dwg
    - 4.2.1.7 A30P_3100106M.dwg
    - 4.2.1.8 A30P_31001067M.dwg
    - 4.2.1.9 BCEL_3100100M.dwg
    - 4.2.1.10 BCEL_3100101M.dwg
    - 4.2.1.11 BCEL_3100102M.dwg
    - 4.2.1.12 BCEL_3100103M.dwg
    - 4.2.1.13 BCEL_3100104M.dwg
    - 4.2.1.14 BCEL_3100105M.dwg
    - 4.2.1.15 Filförteckning_ark.xlsx
  - **4.2.2 Brand**
    - 4.2.2.1 A30P_3100100M.dwg
    - 4.2.2.2 A30P_3100101M.dwg
    - 4.2.2.3 A30P_3100102M.dwg
    - 4.2.2.4 A30P_3100103M.dwg
    - 4.2.2.5 A30P_3100104M.dwg
    - 4.2.2.6 A30P_3100105M.dwg
    - 4.2.2.7 A30P_3100106M.dwg
    - 4.2.2.8 BCEL_3100100M.dwg
    - 4.2.2.9 BCEL_3100101M.dwg
    - 4.2.2.10 BCEL_3100102M.dwg
    - 4.2.2.11 BCEL_3100103M.dwg
    - 4.2.2.12 BCEL_3100104M.dwg
    - 4.2.2.13 BCEL_3100105M.dwg
    - 4.2.2.14 BRAN_3100100M.dwg
    - 4.2.2.15 BRAN_3100100M.pdf
    - 4.2.2.16 BRAN_3100101M.dwg
    - 4.2.2.17 BRAN_3100101M.pdf
    - 4.2.2.18 BRAN_3100102M.dwg
    - 4.2.2.19 BRAN_3100102M.pdf
    - 4.2.2.20 BRAN_3100103M.dwg
    - 4.2.2.21 BRAN_3100103M.pdf
    - 4.2.2.22 BRAN_3100104M.dwg
    - 4.2.2.23 BRAN_3100104M.pdf



Transaktion 09222115557450387119 Bilaga 1

**Glaven 12**

**File/folder**

- 4.2.2.24 BRAN_3100105M.dwg
- 4.2.2.25 BRAN_3100105M.pdf
- 4.2.2.26 BRAN_3100106M.dwg
- 4.2.2.27 BRAN_3100106M.pdf
- 4.2.2.28 Filförteckning_brand.xlsx
- 4.2.2.29 BRAN_310_SitM.dwg
- 4.2.2.30 BRAN_310_SitM.pdf
- 4.2.2.31 EOR_31001_SF BLAD 1.pdf
- 4.2.2.32 EOR_31001_SF.dwg
- 4.2.2.33 GLAVEN.dwg

**4.2.3 DoU**

**4.2.3.1 93100165_kompl_omb_hiss_Flik 9 Ritningar.Tablåer**

**4.2.3.1.1 Flik 9 Ritningar.Tablåer**

- 4.2.3.1.1.1 20110601075721884.pdf
- 4.2.3.1.1.2 C__Sharpdesk Desktop_20110321_233504.pdf
- 4.2.3.1.1.3 Gejdfästen Stadshagsvägen Amsler.pdf
- 4.2.3.1.1.4 Korrektur 2453 Amsler Kodkända PA.pdf
- 4.2.3.1.1.5 Stadshagsv7 Maskinrum.pdf
- 4.2.3.1.1.6 Stadshagsv7 Planritning.pdf
- 4.2.3.1.1.7 Stadshagsv7 Sektionsritning.pdf
- 4.2.3.1.1.8 WCF06.pdf

**4.2.3.2 93100165_omb_hiss_DU-pärm**

**4.2.3.2.1 DU-pärm**

**4.2.3.2.1.1 Flik 1 Entreprenadens adress**

- 4.2.3.2.1.1.1 Entreprenadens adress .xls

**4.2.3.2.1.2 Flik 2 Ramhandling**

- 4.2.3.2.1.2.1 FU Från Krille H.pdf

**4.2.3.2.1.3 Flik 3 Adressregister leverantörer**

- 4.2.3.2.1.3.1 Adresser under leverantörer .xls

**4.2.3.2.1.4 Flik 4 Underhållsinstruktioner Nödevakuering**

- 4.2.3.2.1.4.1 Stadshagsvägen 7 Trumma.xls

**4.2.3.2.1.5 Flik 5 Nödöppninginstruktioner**

- 4.2.3.2.1.5.1 Nödöppnings instruktioner Stadshagsvägen 7 (Stegborg) .xls

**4.2.3.2.1.6 Flik 6 Egenkontroller**

- 4.2.3.2.1.6.1 20110808090758826.pdf

**4.2.3.2.1.7 Flik 7 Besiktningsintyg,Certifikat,Linberäkning**

- 4.2.3.2.1.7.1 20110531084543182.pdf
- 4.2.3.2.1.7.2 20110531102613857.pdf
- 4.2.3.2.1.7.3 20110630082827292.pdf
- 4.2.3.2.1.7.4 20110705132522660.pdf
- 4.2.3.2.1.7.5 20110811122842707.pdf
- 4.2.3.2.1.7.6 Bygg varubedömning Stadshagsv 7.pdf
- 4.2.3.2.1.7.7 DCD00330.DE.PDF
- 4.2.3.2.1.7.8 F24825_STDASHAGSV_GEN.pdf
- 4.2.3.2.1.7.9 Linberäkning.pdf
- 4.2.3.2.1.7.10 Lincert
- 4.2.3.2.1.7.11 Lista skrot.wps
- 4.2.3.2.1.7.12 TCD00256.DE.PDF
- 4.2.3.2.1.7.13 Vägningsintyg.doc
- 4.2.3.2.1.7.14 gb_typ8_d.pdf

**4.2.3.2.1.8 Flik 8 Elschema**

- 4.2.3.2.1.8.1 Binder Stadshagsvägen 7.pdf

**4.2.3.2.1.9 Flik 9 Ritningar.Tablåer**

- 4.2.3.2.1.9.1 20110601075721884.pdf



Transaktion 09222115557450387119 Bilaga 1

**Glaven 12**

**File/folder**

- 4.2.3.2.1.9.2 C__Sharpdesk Desktop_20110321_233504.pdf
- 4.2.3.2.1.9.3 Gejdfästen Stadshagsvägen Amsler.pdf
- 4.2.3.2.1.9.4 Korrektur 2453 Amsler Kodkända PA.pdf
- 4.2.3.2.1.9.5 Stadshagsv7 Maskinrum.pdf
- 4.2.3.2.1.9.6 Stadshagsv7 Planritning.pdf
- 4.2.3.2.1.9.7 Stadshagsv7 Sektionsritning.pdf
- 4.2.3.2.1.9.8 WCF06.pdf
- 4.2.3.2.1.1 Försättsblad.xls
- 4.2.3.2.1.2 Omslag Relation Rygg.doc
- 4.2.3.2.1.3 Omslag relhandlingar framsida.doc
- 4.2.3.1 93100031_Stadshagsvägen 7 31001 EPC åtgärder.zip

**4.2.4 E**

- 4.2.4.1 A1.xls
- 4.2.4.2 A1a1.xls
- 4.2.4.3 A1b1.xls
- 4.2.4.4 A1c1.xls
- 4.2.4.5 A1d1.xls
- 4.2.4.6 A1e1.xls
- 4.2.4.7 A1f1.xls
- 4.2.4.8 A1h1.xls
- 4.2.4.9 A1j1.xls
- 4.2.4.10 A3001041.dwg
- 4.2.4.11 E64-RA-01-01.dwg
- 4.2.4.12 E64-RA-01-02.dwg
- 4.2.4.13 E64-RA-01-03.dwg
- 4.2.4.14 E64-RA-01-04.dwg
- 4.2.4.15 E64-RA-01-05.dwg
- 4.2.4.16 E6240104M.dwg
- 4.2.4.17 E6300103M.dwg
- 4.2.4.18 E6300104M.dwg
- 4.2.4.19 E6600104M.dwg
- 4.2.4.20 E62401041.dwg
- 4.2.4.21 E63001041.dwg
- 4.2.4.22 E66001041.dwg
- 4.2.4.23 EOR_3100100 BLAD 8.pdf
- 4.2.4.24 EOR_3100100.dwg
- 4.2.4.25 EOR_3100101 BLAD 7.pdf
- 4.2.4.26 EOR_3100101.dwg
- 4.2.4.27 EOR_3100102 BLAD 6.pdf
- 4.2.4.28 EOR_3100102.dwg
- 4.2.4.29 EOR_3100103 BLAD 5.pdf
- 4.2.4.30 EOR_3100103.dwg
- 4.2.4.31 EOR_3100104 BLAD 4.pdf
- 4.2.4.32 EOR_3100104.dwg
- 4.2.4.33 EOR_3100105 BLAD 3.pdf
- 4.2.4.34 EOR_3100105.dwg
- 4.2.4.35 EOR_3100106 BLAD 2.pdf
- 4.2.4.36 EOR_3100106.dwg
- 4.2.4.37 Filförteckning_el.xlsx

**4.2.5 Flödesschema_vent**

- 4.2.5.1 Flödesschema-Vent-glaven12.dwg

**4.2.6 Mark**

- 4.2.6.1 Filförteckning_mark.xlsx
- 4.2.6.2 L10-310-10.dwg



Transaktion 09222115557450387119 Bilaga 1

**Glaven 12**

**File/folder**

- 4.2.6.3 L10-310-20.dwg
- 4.2.6.4 L10-310-30.dwg
- 4.2.6.5 L10_P01_kantlinjer-utrustning_310.dwg
- 4.2.6.6 L10_P01_kantlinjer-utrustning_311.dwg
- 4.2.6.7 L10_P02_ytor_310.dwg
- 4.2.6.8 L10_P03_vinter_310.dwg
- 4.2.6.9 L17-310-10.dwg
- 4.2.6.10 L17-310-20.dwg
- 4.2.6.11 L17_P01.dwg
- 4.2.6.12 L17_P02_310.dwg

**4.2.7 Vent**

- 4.2.7.1 A30P_3100100M.dwg
- 4.2.7.2 A30P_3100101M.dwg
- 4.2.7.3 A30P_3100102M.dwg
- 4.2.7.4 A30P_3100103M.dwg
- 4.2.7.5 A30P_3100104M.dwg
- 4.2.7.6 A30P_3100105M.dwg
- 4.2.7.7 A30P_31001067M.dwg
- 4.2.7.8 BCEL_3100100M.dwg
- 4.2.7.9 BCEL_3100101M.dwg
- 4.2.7.10 BCEL_3100102M.dwg
- 4.2.7.11 BCEL_3100103M.dwg
- 4.2.7.12 BCEL_3100104M.dwg
- 4.2.7.13 BCEL_3100105M.dwg
- 4.2.7.14 Filförteckning_vent.xlsx
- 4.2.7.15 V57L_3100100M.dwg
- 4.2.7.16 V57L_3100101M.dwg
- 4.2.7.17 V57L_3100102M.dwg
- 4.2.7.18 V57L_3100103M.dwg
- 4.2.7.19 V57L_3100104M.dwg
- 4.2.7.20 V57L_3100105M.dwg
- 4.2.7.21 V57L_3100106M.dwg

**4.5 Protokoll från tekniska undersökningar**

- 4.5.1 Förbruk-kost-miljö-Sjukhus Nord-Stadshagsvägen 7-20210302.pdf
- 4.5.2 TEDD Glaven 12 2021 Slutrapport.pdf
- 4.5.3 20210111 Rapport fuktinventering.pdf

**4.6 Protokoll från miljöundersökningar**

**4.6.1 Asbest**

**4.6.1.1 Byggnadsföroreningar**

- 4.6.1.1.1 Inventeringsunderlag Stadshagsvägen.pdf

**4.6.1.2 Följebrev**

- 4.6.1.2.1 Följebrev fastförorening Stadshagsvägen 7.docx

**4.6.2 PCB**

- 4.6.2.1 Stadshagsvägen 7 redovisning PCB.doc

**4.6.3 Radon**

- 4.6.3.1 Rapport radonmätning Stadshagsvägen 170704.pdf

**4.6.4 Övrigt**

- 4.6.4.1 MIFO1 utan geo och andra bilagor.pdf

**4.8 Protokoll från myndighetsrapporteringar**

**4.8.1 OVK**

- 4.8.1.1 19-31001 OVK och luftflödesprotokoll 2019.pdf

**4.8.2 Hiss**

- 4.8.2.1 Intyg (L9026422) .pdf

**4.8.3 Elrevision**



Transaktion 09222115557450387119 Bilaga 1

**Glaven 12**

**File/folder**

- 4.8.3.1 Elrevisionsintyg Glaven 12.pdf
- **4.8.4 Brand**
  - 4.8.4.1 BRAN_310_SitM.pdf
  - 4.8.4.2 BRAN_3100100M.pdf
  - 4.8.4.3 BRAN_3100101M.pdf
  - 4.8.4.4 BRAN_3100102M.pdf
  - 4.8.4.5 BRAN_3100103M.pdf
  - 4.8.4.6 BRAN_3100104M.pdf
  - 4.8.4.7 BRAN_3100105M.pdf
  - 4.8.4.8 BRAN_3100106M.pdf
  - 4.8.4.9 BSD Stadshagsvägen 7 Stockholm.pdf
  - 4.8.4.10 Besiktningsintyg brandlarm Stadshagsvägen 7.pdf
  - 4.8.4.11 Stadshagsvägen 7 - Provningslista för brandfunktioner.pdf
  - 4.8.4.12 Stadshagsvägen 7 - styrmatris brandfunktioner.pdf
- **4.11 Energideklaration**
  - 4.11.1 513590-Stadshagsvägen 7-energideklaration.pdf

**5 Försäkring**

- **5.1 Försäkringsbrev**
  - 5.1.1 Certifikat_Region Stockholm_Glaven 12_20210426.pdf

**6 Övrigt**

- **6.3 Bilder på fastigheten**
  - **6.3.1 Av JLL tagna bilder**
    - 6.3.1.1 Glaven-2.jpg
    - 6.3.1.2 Glaven-3.jpg
    - 6.3.1.3 Glaven-4.jpg
    - 6.3.1.4 Glaven-5.jpg
    - 6.3.1.5 Glaven-6.jpg
    - 6.3.1.6 Glaven-7.jpg
    - 6.3.1.7 Glaven-8.jpg
    - 6.3.1.8 Glaven-9.jpg
    - 6.3.1.9 Glaven-10.jpg
    - 6.3.1.10 Glaven-11.jpg
    - 6.3.1.11 Glaven-12.jpg
    - 6.3.1.12 Glaven-13.jpg
    - 6.3.1.13 Glaven-14.jpg
    - 6.3.1.14 Glaven-15.jpg
    - 6.3.1.15 Glaven-16.jpg
    - 6.3.1.16 Glaven-17.jpg
    - 6.3.1.17 Glaven-18.jpg
    - 6.3.1.18 Glaven-19.jpg
    - 6.3.1.19 Glaven-20.jpg
    - 6.3.1.20 Glaven-21.jpg
    - 6.3.1.21 Glaven-22.jpg
    - 6.3.1.22 Glaven-23.jpg
    - 6.3.1.23 Glaven-24.jpg
    - 6.3.1.24 Glaven-25.jpg
    - 6.3.1.25 Glaven-26.jpg
    - 6.3.1.26 Glaven-27.jpg
    - 6.3.1.27 Glaven-28.jpg
    - 6.3.1.28 Glaven-29.jpg
    - 6.3.1.29 Glaven-30.jpg
    - 6.3.1.30 Glaven-31.jpg
    - 6.3.1.31 Glaven-32.jpg
    - 6.3.1.32 Glaven-33.jpg



Transaktion 09222115557450387119 Bilaga 1

**Glaven 12**

**File/folder**

- 6.3.1.33 Glaven-34.jpg
- 6.3.1.34 Glaven-35.jpg
- 6.3.1.35 Glaven-36.jpg
- 6.3.1.36 Glaven-37.jpg
- 6.3.1.37 Glaven-38.jpg
- 6.3.1.38 Glaven-39.jpg
- 6.3.1.39 Glaven.jpg
- 6.1 Resultat 2019 Stadsv 7.xlsx
- 6.2 Resultat 2020 Stadsv 7.xlsx
- 6.3 Uppsägning SLSO 30 juni 2020.pdf

**7 Tillkomna filer**

- **7.1 Parkeringsövervakning**
  - 7.1.1 Parkeringsövervakning med tillhörande tjänster.pdf
- **7.2 Byggnation av likriktarstation**
  - 7.2.1 Presentation likriktarstation inom Glaven 13 - 210521
  - 7.2.2 Minnesanteckningar likriktarstation inom Glaven 13 - 210521
- **7.3 Förslag på servitut för nya tunnelbanan**
  - 7.3.1 Förslag på servitut för nya tunnelbanan [UTKAST UNDER FÖRHANDLING 210609].pdf
  - 7.3.2 Planritning, bilaga 1 [UTKAST UNDER FÖRHANDLING 210609].pdf
  - 7.3.3 Sektionsritning, bilaga 2 [UTKAST UNDER FÖRHANDLING 210609].pdf
- **7.4 Fastighetsrelgering till gatumark**
  - 7.4.1 Område som ska regleras till gatumark.pdf
  - 7.4.2 Skiss över området som ska regleras till gatumark.JPG
- **7.5 Kommande VA-arbeten**
  - 7.5.1 Information om kommande VA-arbeten.pdf
  - 7.5.2 VA-ritning Stadshagsvägen.pdf
- **7.6 Moms**
  - 7.6.1 Momsstatus - Glaven 12 Stockholm - 2021-07-01.xlsx
  - 7.6.2 Jämkningshandling Glaven 12.xlsx
  - 7.6.3 Kommentar gällande Excel-filen Momsstatus .pdf
  - 7.6.4 Kommentar gällande Excel-filen Jämkningshandling.pdf

**8 Q&A-bilagor**

- **8.1 Fråga 7**
  - 8.1.1 Entré till Glaven 12.PNG



Transaktion 09222115557450387119 Bilaga 1

**Mellan parterna:**

- Region Stockholm, genom Locum, såsom ägare till fastigheten Stockholm Glaven 12 nedan kallad **Fastighetsägaren** *och*
- Region Stockholm, genom Förvaltning för utbyggd tunnelbana, såsom ägare till Ladugårdsgärdet 1:29, nedan kallad **Region Stockholm**,

**har träffats följande**

# överenskommelse om fastighetsreglering avseende servitutsupplåtelse för nya tunnelbanan

## 1. Bakgrund

Den 7 januari 2014 undertecknades ett avtal mellan staten, SLL (numera Region Stockholm), Stockholms stad, Nacka kommun, Solna kommun och Järfälla kommun om utbyggnad av tunnelbanan och nya bostäder kallat Stockholmsförhandlingen. Stockholmsförhandlingen innebär att Stockholms tunnelbana byggs ut till arenastaden, Barkarby och Nacka, samt att Nackagrenen byggs ut till Gullmarsplan och kopplas samman med Hagsätralinjen. Stockholmsförhandlingen innebär därutöver byggnation av erforderlig depåkapacitet för utbyggnad av tunnelbanan.

Region Stockholm ansvarar för kollektivtrafiken inom Stockholms län. Region Stockholm, genom Förvaltning för utbyggd tunnelbana, har ansvaret för planering och byggande av ny tunnelbana med tillhörande anläggningar inom Stockholms län.

Inom fastigheten Stockholm Glaven 12 finns sedan tidigare ett vertikalschakt jämte en tunnel för den befintliga tunnelbanan. Den nya tunnelbaneutbyggnaden kommer att använda dessa utrymmen för strömförsörjning till den nya tunnelbanan. Då ingen fastighetsbildning genomförts för tidigare utsprängda tunnelutrymmen omfattar denna överenskommelse om fastighetsreglering befintliga utrymmen för tunnelbana.

## 2. Ansökan

Denna överenskommelse utgör också ansökan om fastighetsreglering hos lantmäterimyndigheten. Ansökan lämnas in till lantmäterimyndigheten genom Region Stockholms försorg.

## 3. Fastighetsreglering – nytt servitut

Parterna är överens om att servitut ska upplåtas enligt följande:

**Ändamål:** tunnelbana

Rätt att inom servitutsutrymmet använda, underhålla och förnya tunnlar, bergrum, schakt, skyddsanordningar och andra anordningar för tunnelbana. Servitutsutrymmet består av anläggning och kringliggande skyddszon för befintligt schakt och tunnel. Servitutsutrymmets utbredning redovisas med grön färg och är markerat Sv1 på bilaga 1 och 2.

Ägaren av belastad fastighet får inte inom servitutsutrymmet, utan medgivande från ägaren av förmånsfastigheten, utföra schaktning, sprängning, pålning, borrning eller andra ingrepp eller arbeten.

**Till förmån för:** Stockholm Ladugårdsgärdet 1:29 (förmånsfastigheten)
**Belastar:** Stockholm Glaven 12 (belastad fastighet)

**4. Ersättning**

Ingen ersättning ska betalas för servitutsupplåtelsen.

**5. Tillträde**

Region Stockholm får tillträda servitutsutrymmet omgående.

**6. Förrättningskostnader**

Kostnaden för förrättningen ska betalas av Region Stockholm, i egenskap av ägare till förmånsfastigheten.

**7. Aktmottagare**

En kopia vardera av de slutliga förrättningshandlingarna (akten) ska skickas till parterna.

- Region Stockholm, FUT Avdelning Söder att. Frida Granbom, Box 225 50, 104 22 Stockholm eller digitalt till frida.granbom@sll.se
- Region Stockholm, Locum…

**8. Berörda rättigheter**

Fastighetsägaren är medveten om sin skyldighet att upplysa lantmäterimyndigheten om ev. berörda rättigheter inom servitutsutrymmet som Fastighetsägaren har kännedom om.

**9. Nya ägare**

Vid eventuell överlåtelse av det utrymme som denna överenskommelse avser ska Fastighetsägaren tillse att den nya ägaren av utrymmet inträder i Fastighetsägarens ställe avseende denna överenskommelse. Fastighetsägaren ska informera Region Stockholm om en eventuell överlåtelse.

**10. Avtalsservitut och inskrivning**

För det fall lantmäterimyndigheten inte kan bilda officialservitut enligt detta avtal, tillika ansökan om lantmäteriförrättning, ska servitutsupplåtelsen istället gälla som ett avtalsservitut. Region Stockholm äger rätt att skriva in avtalet och står för inskrivningskostnaderna.

---

Denna överenskommelse har upprättats i tre original, varav parterna erhållit var sitt exemplar. Det tredje exemplaret lämnas av Region Stockholm till Lantmäteriet i Stockholms län.

**Underskrifter**

| | |
|---|---|
| Ort o datum:…..……<br>För Fastighetsägaren<br><br>……..<br>( )<br><br>……..<br>( ) | Ort o datum:…..…….<br>För Region Stockholm<br><br>……..<br>( )<br><br>……..<br>( ) |

| | |
|---|---|
| | |

**Bilagor:**

- Planritning, bilaga 1 - N21-2675-10AF-A0000-1S-6102
- Sektionsritning, bilaga 2 - N21-2675-10AF-A0000-2S-6002

# PRELIMINÄR LIKVIDAVRÄKNING

| **Fastighetsbeteckning** | **Kommun** | **Län** | **Undertecknandedagen** | **Tillträdesdag** |
|---|---|---|---|---|
| Stockholm Glaven 12 | Stockholm | Stockholm | 2021–07- | |

**Säljare**
Region Stockholm, org.nr 232100–0016, Landstingsfastigheter Stockholm, Box 4180, 102 64 Stockholm

**Köpare**
AB Parts & Paomees, org.nr 556702–5696, Box 7038, 103 86 Stockholm

| **SÄLJAREN TILLGODO** | | **KÖPAREN TILLGODO** | |
|---|---|---|---|
| Köpeskilling enligt köpeavtal | 140 000 000 | Erlagd handpenning<br><br>Av säljaren aviserade hyror enligt underlag för juni 2020<br><br>Erlägger kontant på tillträdesdagen | 14 000 000 |
| **SUMMA** | 140 000 000 | **SUMMA** | 140 000 000 |

Parterna förbinder sig, om det senare skulle framkomma felaktigheter i likvidavräkningen, att omedelbart vidta åtgärder för reglering av dessa felaktigheter.

Likvidavräkningen är upprättad i två (2) exemplar, av vilka parterna tagit var sitt.

Region Stockholm

_____

AB Parts & Paomees

_____

# KÖPEBREV

| | |
|---|---|
| **Säljare:** | Region Stockholm, org.nr 232100–0016, Landstingsfastigheter Stockholm, Box 4180, 102 64 Stockholm (”Säljaren”) |
| **Köpare:** | AB Parts & Paomees, org.nr 556702–5696, Box 7038, 103 86 Stockholm (”Köparen”) |
| **Fastighet:** | Stockholm Glaven 12 (”Fastigheten”) |
| **Köpeskilling:** | 140 000 000 kronor |
| **Överlåtelse:** | Säljaren överlåter och försäljer härmed Fastigheten till Köparen |
| **Kvittens:** | Köpeskillingen kvitteras härmed |

_____

Plats/datum:

Region Stockholm

_____

Plats/datum:

AB Parts & Paomees

_____

Säljarens företrädares egenhändiga namnteckningar ovan bevittnas härmed:

_____

_____

Fastighet
# STOCKHOLM GLAVEN *12

Ansvarig: Lantmäteriet

**Bisnode Utökad fastighetsrapport**

## Fastighet

**Beteckning**
STOCKHOLM GLAVEN *12

**Senaste ändringen i allmänna delen**
1995-04-28

**Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen**
2021-04-14

**Nyckel**
010083869

**Anmärkning**
Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig.

**Distrikt**
Stockholms Sankt Göran

**Distriktskod**
215018

## Pågående ärenden

**Typ**
Lagfart, Övrigt

**Datum**
2021-04-14

## Observera pågående ärenden

Pågående ärenden

**Status**
Lantmäteriförrättning pågår

**Ärende**
208107

## Adress

**Adress**
Stadshagsvägen 7
112 50 Stockholm

## Tidigare beteckning

| Beteckning | Omregistreringsdatum | Akt |
|---|---|---|
| A-Stockholm Glaven 1 | 1973-06-25 | |
| A-Stockholm Glaven 12 | 1980-04-01 | 0180-15/1980 |

## Läge, karta

| Område | N | | E | | Registerkarta |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | (SWEREF 99 TM) | 6581375.0 | (SWEREF 99 TM) | 671878.5 | |

## Areal

| Område | Totalareal | Därav landareal | Därav vattenareal |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Totalt** | 2 712 m²<br>(0,27 ha) | 2 712 m²<br>(0,27 ha) | 0 m²<br>(0,00 ha) |

## Fastighetsrättsliga åtgärder

| **Fastighetsrättsliga åtgärder** | **Datum** | **Akt** |
|---|---|---|
| Införd i tomtboken | 1921-09-07 | |
| Fastighetsreglering | 1973-06-25 | 0180-A202/1973 |
| Fastighetsreglering *A4 | 1995-04-28 | 0180-A42/1995 |
| **Tekniska åtgärder** | | |
| Mätning | 1922-02-02 | 0180-122:1P115 |

## Fastighetsrättsliga anteckningar

Fastigheten besväras ej av sökt eller beviljad anteckning.

## Planer, bestämmelser och fornlämningar

**Planer**

| **Plantyp** | **Datum** | **Akt** | **Status** | **Plannamn** |
|---|---|---|---|---|
| Stadsplan | 1948-10-22 | 0180-3475A | Beslut | GLAVEN M.M. |
| **Annan Myndighet**: 0180<br>**Aktbeteckning**: E54/1948<br>**Plananmärkningar:**<br>GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT | | | | |
| Ändring av DP | 1967-12-15 | 0180-6734 | Beslut | KUNGSHOLMEN, STADSHAGEN OCH NORRMALM-TILLÄGGSBESTÄMMELSER |
| **Plananmärkningar:**<br>GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT | | | | |
| Fastighetsplan | 1995-03-22 | 0180-FP94129 | Avregistrerad | GLAVEN T 10,12 UPPHÄVDA |
| Detaljplan | 2018-10-24 | 0180K-P2013-08100 | Beslut | STADSHAGEN |
| **Laga kraft** : 2018-11-14<br>**Genomförandetid** : Fr.o.m. 2018-11-15 T.o.m. 2033-11-14<br>**Plananmärkningar:** | | | | |

## Myndighetsadresser

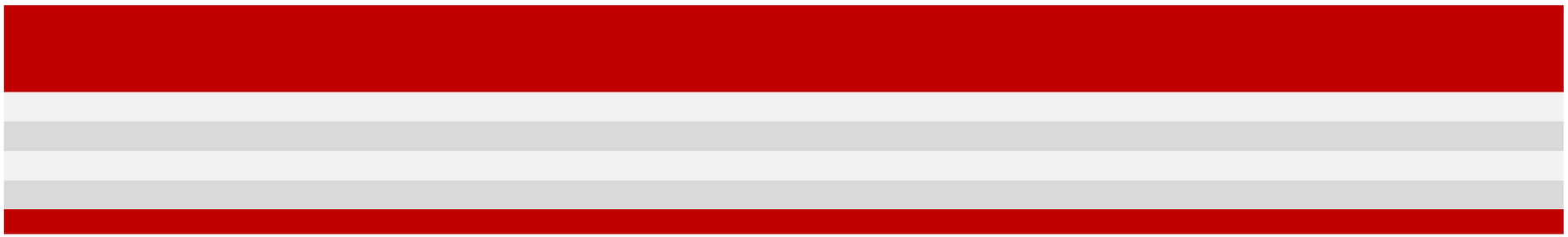
| **Adress** | |
|---|---|
| Lantmäteriet | **Telefon:** 0771-63 63 63 |
| Landsarkivet Härnösand | **Telefon:** 010-476 70 00 |

# Hyresgästlisa - Glaven 12

| Hyresgäst | Avtalsnummer | Typ | Användning | Avisering | Våning | Area | Bashyra | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | kvm | SEK | SEK/kvm | Andel |
| Kungsholmens Stadsdelsförvaltning | 3100171 | Kontor | Vårdmottagning | Kvartal | BV, Vind | **418** | 514 000 | 1 230 | 100% |
| Kungsholmens Stadsdelsförvaltning | 35394 | Kontor | Konferensrum | Kvartal | BV | **42** | 71 000 | 1 690 | 100% |
| Vakant | n.a. | Kontor | n.a. | n.a. | 1,2,3 | **1 496** | - | - | n.a. |
| Parkering | n.a. | 9 st parkeringplatser | Parkering | Kvartal | n.a. | n.a. | - | - | n.a. |
| | | | | | | **1 956** | **585 000** | | |

| Index | | Bashyra inkl. index | | Tillägg | Hyresintäkt | | Vakans | | Avtalslängd | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Basår | Indexbas , % eller KPI | SEK | SEK/kvm | SEK | SEK | SEK/kvm | SEK | SEK/kvm | Från | Till |
| Okt, 2007 | 293,85 | 589 425 | 1 410 | 0 | 589 425 | 1 410 | 0 | - | 2007-09-01 | 2022-12-31 |
| Start 1 jan 2018 | 2,0% | 76 853 | 1 830 | 0 | 76 853 | 1 830 | 0 | - | 2017-02-01 | 2021-12-31 |
| n.a. | n.a. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 992 000 | 2 000 | n.a. | n.a. |
| n.a. | n.a. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 153 000 | | n.a. | n.a. |
| | | **666 278** | **1 448** | **0** | **666 278** | **1 448** | **3 145 000** | **2 102** | | |

| Uppsägningstid Månader | Förlängning Månader | Moms Ja/Nej | Kommentarer |
|---|---|---|---|
| 9 | 36 | Nej | |
| 9 | 12 | Nej | |
| n.a. | n.a. | n.a. | |
| n.a. | n.a. | n.a. | |



Bolagsverket

# e-REGISTRERINGSBEVIS
**AKTIEBOLAG**

| Organisationsnummer | |
|---|---|
| 556702-5696 | |
| Objektets registreringsdatum | Företagsnamnets registreringsdatum |
| 2006-04-24 | 2006-06-16 |
| Dokumentet skapat | Sida |
| 2021-07-15 13:36 | 1 (2) |

| | |
|---|---|
| Org.nummer: | 556702-5696 |
| Företagsnamn: | AB Parts & Paomees |
| Adress: | Box 7038<br>103 86 STOCKHOLM |
| Säte: | Stockholms län, Stockholm kommun |
| Registreringslän: | |
| Anmärkning: | |

BOLAGSVERKET

**Detta är ett privat aktiebolag.**

**BILDAT DATUM**
2005-12-11

**SAMMANSTÄLLNING AV AKTIEKAPITAL**

| | |
|---|---|
| Aktiekapital: | 100.000 SEK |
| Lägst.....: | 100.000 SEK |
| Högst.....: | 400.000 SEK |

| | |
|---|---|
| Antal aktier: | 1.000 |
| Lägst.....: | 1.000 |
| Högst.....: | 4.000 |

**STYRELSELEDAMOT, VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR**
630309-1786 Parts, Ene Anette, Vintervägen 32, 132 48 SALTSJÖ-BOO

**STYRELSELEDAMOT, ORDFÖRANDE**
580613-2022 Paomees Ahonen, Rita, Peter Myndes Backe 20,
118 46 STOCKHOLM

**STYRELSESUPPLEANTER**
630508-1579 Parts, Toivo, Vintervägen 32, 132 48 SALTSJÖ-BOO

**REVISOR(ER)**
800718-0014 Jonsson, Mikael Johan, c/o Certe Revision,
Brännkyrkagatan 8, 118 23 STOCKHOLM

**FIRMATECKNING**
Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas var för sig av

ledamöterna
suppleanten

**FÖRESKRIFT OM ANTAL STYRELSELEDAMÖTER/STYRELSESUPPLEANTER**
Styrelsen skall bestå av lägst 1 och högst 10 ledamöter
med högst 10 suppleanter.

**BOLAGSORDNING**
Datum för senaste ändringen: 2006-05-05

**FÖRBEHÅLL/AVVIKELSER/VILLKOR I BOLAGSORDNINGEN**
Hembudsförbehåll

**VERKSAMHET**
Bolaget skall bedriva utbildning, barnomsorg, kurser, fritidsverk-
samhet samt därmed förenlig verksamhet.

**RÄKENSKAPSÅR**
0701 - 0630

**KALLELSE**
Kallelse sker genom brev med posten

**TIDIGARE FÖRETAGSNAMN**
2006-04-24 Bildningsagenten 1127 AB

Registreringsbeviset är skapat av Bolagsverket.

Bolagsverket
851 81 Sundsvall
0771-670 670
bolagsverket@bolagsverket.se
www.bolagsverket.se

BOLAGSVERKET · SWEDISH COMPANIES REGISTRATION OFFICE

BILAGA 2

**Kalkyl fastighetsförsäljning - Glaven 12**

*Intäkter och kostnader i löpande priser*

*I tusen kronor*

| | | Totalt | | 2022 | | 2023 | | 2024 | | 2025 | | 2026 | | 2027 | | 2028 | | 2029 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | LFS | Region Stockholm | LFS | Region Stockholm | LFS | Region Stockholm | LFS | Region Stockholm | LFS | Region Stockholm | LFS | Region Stockholm | LFS | Region Stockholm | LFS | Region Stockholm | LFS | Region Stockholm |
| | **Kostnader** | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - | Bokfört restvärde | **-12 374** | **-12 374** | -12 374 | -12 374 | | | | | | | | | | | | | | |
| - | Försäljningsomkostnader | **-1 750** | **-1 750** | -1 750 | -1 750 | | | | | | | | | | | | | | |
| - | Övriga kostnader | **0** | **0** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - | Avsättningar (t ex miljöskuld) | **0** | **0** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | **Köpeskilling** | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| + | Intäkter försäljning (exkl tilläggsköpeskilling) | **140 000** | **140 000** | 140 000 | 140 000 | | | | | | | | | | | | | | |
| + | Intäkter tilläggsköpeskilling | **0** | **0** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - | Kostnadskrav från köpare på Region Stockholm | **0** | **0** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | **Förändring befintliga kostnader Region Stockholm/LFS** | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| + | Minskade kapitalkostnader | **2 645** | **2 645** | 882 | 882 | 882 | 882 | 882 | 882 | | | | | | | | | | |
| + | Minskade förvaltningskostnader | **4 752** | **4 285** | 1 589 | 1 434 | 1 578 | 1 422 | 1 586 | 1 429 | | | | | | | | | | |
| - | Minskade hyresintäkter | **-2 149** | **-2 149** | -715 | -715 | -716 | -716 | -718 | -718 | | | | | | | | | | |
| - | Externa hyreskostnader | **0** | **0** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - | Övrigt (Jämkning byggmoms) | **0** | **0** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | **Resultat** | **131 124** | **130 657** | 127 632 | 127 477 | 1 743 | 1 587 | 1 749 | 1 593 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| -/+ | Risker/mervärden (utöver ovan poster) | **0** | **0** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | **Totalt affärsmässigt värde att utvärdera** | **131 124** | **130 657** | 127 632 | 127 477 | 1 743 | 1 587 | 1 749 | 1 593 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Resultat** | **130 917** | **130 469** | 127 632 | 127 477 | 1 673 | 1 524 | 1 612 | 1 468 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | **Totalt värde att utvärdera** | **130 917** | **130 469** | 127 632 | 127 477 | 1 673 | 1 524 | 1 612 | 1 468 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

**Kalkylförutssättningar**

Tillträde 1/1 2022