

**UTKAST 2016-09-14 (S:t Erik)**

*Separata avtal kommer att upprättas för respektive av på sista sidan angivna fastigheter när slutlig utformning på köpeavtalet har överenskommit.*

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, org.nr 802000-8598 ("**Staden**") och [\*\*], org.nr [\*\*] ("**Tomträttshavaren**"), såsom innehavare av tomträten ("**Tomträten**") till fastigheten Stockholm [\*\*] ("**Fastigheten**"), har träffats följande

## **AVTAL**

### **§ 1 Överlåten egendom**

Tomträttshavaren överlåter på Tillträdesdagen till Staden samtliga inom Fastigheten belägna byggnader, anläggningar och annan egendom som utgör tillbehör till tomträten enligt jordabalkens regler ("**Egendomen**") för en överenskommen köpeskillning om [\*\*] [(\*\*)] kronor ("**Köpeskillingen**").

### **§ 2 Tillträde**

Staden ska tillträda Egendomen den 31 mars 2017 eller ett senare datum som parterna överenskommer ("**Tillträdesdagen**").

Före Tillträdesdagen ska Kommunfullmäktige i Stockholms kommun, genom beslut som senare vinner laga kraft, ha godkänt Tomträttshavarens överlåtelse och Stadens förvärv av Egendomen i enlighet med de villkor som följer av detta avtal.

### **§ 3 Betalning**

Staden ska erlagga Köpeskillingen kontant på Tillträdesdagen genom insättning på [\*\*]. Tomträttshavaren ska efter erhållande av Köpeskillingen utfärda en kvittens, varigenom Tomträttshavaren kvitterar mottagandet av Köpeskillingen. Kvittensen ska upprättas i två exemplar och utväxlas mellan parterna.

### **§ 4 Dödning av tomträtt**

Parterna är överens om att tomträttsavtalet ska upphöra att gälla på Tillträdesdagen. Parterna emellan ska således Tomträttshavaren från och med Tillträdesdagen, utöver vad Tomträttshavaren garanterar i § 8, inte ha några som helst förpliktelser förknippade med tomträttsavtalet/Tomträten, såsom skyldighet att erlagga tomträttsavgäld. Staden ska därför hålla Tomträttshavaren skadeslös för alla kostnader som kan uppkomma för Tomträttshavaren från och med Tillträdesdagen med anledning av tomträttsavtalet/Tomträten, utöver vad som följer av § 8 för vilket Tomträttshavaren svarar.

Tomträttshavaren ska, på Stadens bekostnad, hantera dödning av samtliga inskrivningar och andra rättigheter som belastar Tomträten och som enligt 21 kap. 6 § andra stycket jordabalken måste upphöra för att Tomträten i sin tur ska kunna dödas. Tomträttshavaren ska påbörja arbetet med detta så snart som möjligt efter avtalsdagen.

Efter Tillträdesdagen ska Staden, så snart det är möjligt, tillse att Tomträten dödas. Staden ska vidare medverka till att rättigheter (utöver inteckningar) som enligt föregående stycke dödas i Tomträten skrivs in på nytt i Fastigheten.

Tomträttshavaren ska i den utsträckning som krävs för dödning av Tomträten, vara Staden behjälplig med undertecknande av handlingar där Tomträttshavarens underskrift krävs.

## **UTKAST 2016-09-14 (S:t Erik)**

*Separata avtal kommer att upprättas för respektive av på sista sidan angivna fastigheter när slutlig utformning på köpeavtalet har överenskommit.*

Tomträttshavaren åtar sig att efter Tillträdesdagen inte vidta någon åtgärd avseende Tomträten, såsom inteckningsåtgärd, som kan vara till men för Staden.

### **§ 5 Friskrivning**

Staden har genomfört en undersökning av Egendomen och Fastigheten och därutöver erhållit information om Egendomen från Tomträttshavaren. Staden är i egenskap av ägare till Fastigheten även väl införstådd med Fastighetens skick.

Egendomen överläts i befintligt skick. Staden friskriver Tomträttshavaren från allt ansvar, vad gäller Egendomen och Fastigheten, för faktiska och rättsliga fel och brister, liksom för andra fel i Egendomens eller Fastighetens fysiska skick såsom t.ex. brister i miljöhänsen, rådighetsfel och ansvar för s.k. dolda fel.

### **§ 6 Försäkring**

Tomträttshavaren garanterar att den överlåtna Egendomen och Tomträten är försäkrad fram till och med Tillträdesdagen.

Drabbas Egendomen eller Tomträten före Tillträdesdagen av skada skall parternas skyldigheter att genomföra överlåtelsen enligt detta avtal ändå stå fast, varvid Staden, i förekommande fall, inträder i försäkringstagarens (Tomträttshavaren) rätt till ersättning. Tomträttshavaren ska då biträda Staden gentemot försäkringsbolaget. Kostnaden för eventuell självrisk skall bäras av Tomträttshavaren.

### **§ 7 Handlingar angående den överlåtna egendomen**

Tomträttshavaren ska på Tillträdesdagen till Staden överlämna de handlingar angående den överlåtna Egendomen samt angående Fastigheten och/eller Tomträten som är av betydelse för ägaren av Fastigheten.

### **§ 8 Inskrivningar m.m.**

Tomträttshavaren garanterar att Tomträten på Tillträdesdagen inte är föremål för andra inskrivningar än som framgår av bilagt fastighetsregisterutdrag, bilaga 1.

Tomträttshavaren garanterar att ålägganden eller förelägganden från miljö- och hälsoskyddsmyndigheten eller annan myndighet inte föreligger.

Tomträttshavaren garanterar att Tomträten inte är belånad på Tillträdesdagen.

Tomträttshavaren garanterar att Tomträten inte besväras av några rättigheter som utan inskrivning kan göras gällande mot Staden.

### **§ 9 Hyresavtal**

Överlåtelsen sker med förbehåll för de hyresavtal som framgår av hyresförteckning, bilaga 2. Staden inträder från och med Tillträdesdagen i Tomträttshavarens ställe i samtliga av dessa hyresavtal.

### **§ 10 Intäkter/kostnader**

Alla skatter, räntor och andra kostnader för Tomträten och den överlåtna Egendomen som belöper på tiden före Tillträdesdagen ska betalas av Tomträttshavaren och för tiden därefter av Staden. All avkastning och alla andra intäkter från Egendomen och Fastigheten som belöper på tiden före Tillträdesdagen ska tillkomma Tomträttshavaren och för tiden därefter Staden.

### **§ 11 Mervärdesskatt**

## UTKAST 2016-09-14 (S:t Erik)

*Separata avtal kommer att upprättas för respektive av på sista sidan angivna fastigheter när slutlig utformning på köpeavtalet har överenskommits.*

Staden och Tomträttshavaren är överens om att ansökan om upphörande av skattskyldighet för mervärdesskatt avseende den överlåtna Egendomen ska ske i samband med att Egendomen överlåts till Staden. Parterna ska gemensamt upprätta handling som ska insändas till Skatteverket. Tomträttshavaren ansvarar för att handlingen är Skatteverket tillhanda senast dagen före Tillträdesdagen. Skyldighet att jämka ingående moms fullgörs av Tomträttshavaren.

### § 12 Förvaltning

Det åligger Staden att överta Tomträttshavarens förpliktelser enligt samtliga de avtal som förtecknats i bilaga 3. Det avser avtal om renhållning, el städning m.m. samt föreliggande leverans- och serviceavtal.

Tomträttshavaren ska fortsätta förvalta Tomträten enligt gällande tomträttsavtal och tillämplig lag under tiden mellan avtalsdagen och Tillträdesdagen. Tomträttshavaren och Staden ska alltid samråda med varandra vad avser avtal, investeringar och övriga beslut rörande Egendomen vars ekonomiska värde överstiger eller beräknas överstiga 200 000 kr. Båda parterers intressen avseende sådana avtal, investeringar och övriga beslut ska beaktas i lika stor utsträckning.

Om parterna kommer överens om att vidta nya investeringar i tiden mellan avtalsdagen och Tillträdesdagen ska en särskild överenskommelse avseende investeringen träffas mellan parterna. Sådan överenskommelse ska bland annat reglera hur kostnaderna för investeringarna ska regleras mellan parterna.

För det fall Tomträttshavaren under tiden mellan avtalsdagen och Tillträdesdagen behöver vidta åtgärd som av Tomträttshavaren bedöms som akut och vars kostnad beräknas överstiga 200 000 kr ska Tomträttshavaren i första hand försöka samråda med Staden. För det fall Staden inte inom rimlig tid kan anträffas och Tomträttshavaren gör bedömningen att följdskada kan uppstå för det fall aktuell åtgärd inte vidtas omedelbart, får Tomträttshavaren, även utan Stadens medgivande, vidta åtgärden på Stadens bekostnad.

### § 13 Kontaktperson

Parterna ska utse varsin namngiven kontaktperson som ansvarar för kommunikationen parterna emellan i frågor som rör detta avtal. Part ansvarar för att informera den andra parten om vem som utses till kontaktperson samt att uppdatera informationen för det fall kontaktpersonen avslutar sin anställning eller av annan anledning byts ut.

### § 14 Villkor

Parternas prestationer enligt detta avtal är villkorat av

- (i) **att** Tomträttshavarens styrelse godkänner försäljningen av Egendomen och dödningen av Tomträten i enlighet med de villkor som följer av detta avtal; och
- (ii) **att** Kommunfullmäktige i Stockholms kommun, genom beslut som senare vinner laga kraft, godkänner Tomträttshavarens överlåtelse och Stadens förvärv av Egendomen i enlighet med de villkor som följer av detta avtal.

Om inte Kommunfullmäktige i Stockholms kommun har fattat beslut senast den 30 september 2017 är detta avtal till alla delar förfallet, utan rätt till ersättning för någondera parten.

-----

Av detta avtal har två likalydande exemplar upprättats och utväxlats.

**UTKAST 2016-09-14 (S:t Erik)**

*Separata avtal kommer att upprättas för respektive av på sista sidan angivna fastigheter när slutlig utformning på köpeavtalet har överenskommit.*

Stockholm den [DATUM]

Stockholm den [DATUM]

[\*\*]

**Stockholms kommun genom dess  
exploateringsnämnd**

.....

.....

.....

.....

**UTKAST 2016-09-14 (S:t Erik)**

*Separata avtal kommer att upprättas för respektive av på sista sidan angivna fastigheter när slutlig utformning på köpeavtalet har överenskommit.*

*Anteckningar – utgör inte del av avtalsutkast*

**Tomträtter som ska dödas och tomträttsägande bolag**

Kylhuset 4, Fastighets AB Tuben  
Styckmästaren 3, Fastighets AB Gavia  
Styckmästaren 1, Fastighets AB Styckmästaren  
Hjälpslaktaren 9, Fastighets AB Gavia  
Charkuteristen 1 och 7, Fastighets AB Charkuteristen  
Isterbandet 3, Fastighets AB Charkuteristen  
Sandstuhagen 3, Fastighets AB Kylrummet  
Kylrummet 1, Fastighets AB Kylrummet  
Kylfacket 1, Fastighets AB Kylrummet  
Kylfacket 4, Kylfacket Förvaltning AB