

Utlåtande 2007:83 RVIII (Dnr 328-1555/2007)

## **Förvärv av Skärholmens sim- och idrottshall från CentrumKompaniet i Stockholm AB**

**Hemställd från idrottsnämnden**

**Villkorat av kommunfullmäktiges godkännande senast den 1 juli 2007**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. De i utlåtandet föreslagna åtgärderna för överlåtelse av Skärholmens sim- och idrottshall från CentrumKompaniet till idrottsnämnden enligt bifogat avtal, *bilaga*, godkänns.
2. Förvärvet sker till bokfört värde till en köpeskillning om 14 507 000 kr. Finansiering sker ur idrottsnämndens investeringsram i 2007 års budget.
3. Finansiering för ökade utgifter för fastighetsbildning m.m. sker ur idrottsnämndens investeringsram i 2007 års budget.
4. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

**Föredragande borgarrådet Madeleine Sjöstedt** anför följande.

*Ärendet*

Skärholmens sim- och idrottshall öppnades 1981 och ägs av CentrumKompaniet med idrottsförvaltningen som hyresgäst. CentrumKompaniet ägs av staden genom Stockholms Stadshus AB. Koncernen har under hösten 2006 fått i uppdrag att sälja CentrumKompaniet. CentrumKompaniets styrelse beslutade den 12 mars 2007 om att låta staden genom idrottsnämnden köpa Skärholmens sim- och idrottshall. Försäljning av byggnaden genomförs innan försäljningen av aktierna i CentrumKompaniet sker.

Hallen har en yta om 6 586 kvm BRA, och det bokförda värdet beräknas till 14,5 mnkr per 1 april 2007. Försäljningen förutsätter att en fastighetsbildning

sker där sim- och idrottshallen styckas av från den sammanbyggda kontors-  
husdelen, vilket medför krav på byggnadstekniska åtgärder avseende bl.a.  
brandskydd m.m. Kostnaden för fastighetsbildning inklusive tekniska åtgärder  
beräknas till ca 1 mnkr.

Idrottsnämndens drift- och kapitalkostnader kommer inte att förändras till  
följd av köpet. Exploateringsnämndens intäkter för tomträttsavgälder beräknas  
minska med ca. 0,1 mnkr.

### *Beredning*

CentrumKompaniet har på uppdrag av Stockholms Stadshus AB givit idrotts-  
nämnden möjlighet att köpa Skärholmens sim- och idrottshall. Idrottsförvalt-  
ningen har berett ärendet. Idrottsnämnden beslöt den 17 april 2007 att godkän-  
na förvaltningens förslag till förvärv av anläggningen mot en köpeskilling om  
14,5 mnkr. Idrottsnämnden bedömer att förvärvet inte ryms inom nämndens  
investeringsram 2007 och hemställer därför hos kommunfullmäktige om en  
utökad investeringsbudget med 15,5 mnkr inklusive utgiften för fastighetsbild-  
ning.

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret för yttrande, där det har be-  
retts av finansavdelningen. Därutöver kan det noteras att exploateringsnämnden  
har fattat beslut i de delar som ankommer på den.

*Stadsledningskontoret* anser att det ur drift- och fastighetsförvaltningssyn-  
punkt är att föredra att idrottsnämnden äger fastigheten. Det ger också de bästa  
förutsättningarna för prioritering av investeringar och underhållsinsatser inom  
stadens bestånd av större bad- och idrottsanläggningar.

### *Mina synpunkter*

I arbetet med att effektivisera förvaltningen av stadens idrottshallar och id-  
rottsanläggningar är samordningen av driften och underhållsarbetet viktig. Ett  
första steg i detta arbete togs under våren när idrottsnämnden förvärvade 11  
friliggande skolidrottshallar från SISAB. När CentrumKompaniet nu säljs är  
det därför också naturligt för idrottsnämnden att förvärva den sim- och idrotts-  
hall som ligger i Skärholmens centrum. Nämnden kommer därmed kunna ut-  
nyttja anläggningen maximalt för att främja folkhälsoarbetet och idrottslivet i  
Skärholmen.

### *Bilaga*

Avtal mellan CentrumKompaniet i Stockholm AB och Stockholms stad.

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Särskilt uttalande** gjordes av borgarrådet *Ann-Margarethe Livh* (v) enligt följande.

Det är viktigt och bra att staden själv äger de fastigheter i vilka det bedrivs kommunal verksamhet. Vi har dock i budget för kommunfullmäktige 2007 och i koncernstyrelsen avstyrkt förslaget att sälja Centrumkompaniet. Såväl centrumanläggningar som bostäderna och lokalerna som används för kommunal verksamhet är av strategiskt betydelse för staden och stockholmarna och bör förbli i kommunal ägo. Den föreslagna överlåtelser av Skärholmens sim- och idrottshall till idrottsnämnden är en konsekvens av att Centrum Kompaniet sålts till en privat aktör.

Den nuvarande borgerliga majoriteten i idrottsnämnden pekar i aktivitetsplanen för 2007 ut sim- och idrottshallar där det enligt en analys av marknaden finns privata intressenter för att överta verksamheten. Att det i dagsläget inte inkommit några intresseförfrågningar från den egna personalen att överta driften är inte förvånande. En majoritet av stadens personal vill att deras verksamheter även fortsättningsvis ska drivas i kommunal regi.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. De i utlåtandet föreslagna åtgärderna för överlåtelse av Skärholmens sim- och idrottshall från CentrumKompaniet till idrottsnämnden enligt bifogat avtal, *bilaga*, godkänns.
2. Förvärvet sker till bokfört värde till en köpeskillning om 14 507 000 kr. Finansiering sker ur idrottsnämndens investeringsram i 2007 års budget.
3. Finansiering för ökade utgifter för fastighetsbildning m.m. sker ur idrottsnämndens investeringsram i 2007 års budget.
4. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Stockholm den 30 maj 2007

På kommunstyrelsens vägnar:  
KRISTINA AXÉN OLIN

Madeleine Sjöstedt

*Anette Otteborn*

**Särskilt uttalande** gjordes av *Inger Stark* (v) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (v) i borgarrådsberedningen.

## ÄRENDET

Skärholmens sim- och idrottshall öppnade 1981 och ägs av CentrumKompaniet med idrottsförvaltningen som hyresgäst. Hyresavtalet löper t.o.m. 2010. CentrumKompaniet ägs av staden genom Stockholms Stadshus AB. Koncernen har under hösten 2006 fått i uppdrag att sälja CentrumKompaniet i sin helhet. I hyresavtalet finns en option med möjlighet för hyresgästen (staden genom idrottsförvaltningen) att köpa hallen till en kostnad motsvarande bokfört värde, efter hyrestidens utgång. CentrumKompaniets styrelse beslutade den 12 mars 2007 om att låta staden utnyttja optionen på köp av byggnaden i förtid.

Sim- och idrottshallen är också undantagen i de förhandlingar som bolaget för med tilltänkta köpare av bolaget. Försäljning av byggnaden genomförs innan försäljningen av aktierna i CentrumKompaniet sker.

Hallen har en yta om 6 586 kvm BRA, och det bokförda värdet beräknas till 14,5 mnkr per 1 april 2007. Försäljningen förutsätter att en fastighetsbildning sker där sim- och idrottshallen styckas av från den sammanbyggda kontors-husdelen, vilket medför krav på byggnadstekniska åtgärder avseende bl.a. brandskydd m.m. Kostnaden för fastighetsbildning inklusive tekniska åtgärder beräknas till ca 1 mnkr.

Idrottsnämndens drift- och kapitalkostnader kommer inte att förändras till följd av köpet, då nämnden redan idag genom självkostnadsprinciper i hyresavtalet betalar både drift- och underhållskostnader och kapitalkostnader för hallen. Exploateringsnämndens intäkter för tomträttsavgälder beräknas minska med ca 0,1 mnkr.

### **Idrottsnämnden**

**Idrottsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 17 april 2007 att:

1. Hemställa om kommunfullmäktiges godkännande av köp av Skärholmens sim- och idrottshall till en kostnad av ca 14,5 mnkr på i ärendet redovisade villkor.
2. Hemställa om en utökad investeringsbudget med 15,5 mnkr för köp av Skärholmens sim- och idrottshall, varav 14,5 mnkr avser förvärv och 1 mnkr kostnader i samband med fastighetsbildning.
3. Ge idrottsförvaltningen i uppdrag att genomföra köpet under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande.

**Idrottsförvaltningens** tjänsteutlåtande daterat den 2 april 2007 har i huvudsak följande lydelse.

Förvaltningen är positiv till förslaget om förvärv av Skärholmens sim- och idrottshall. Hallen är mycket väsentlig för nämndens verksamheter i hela sydvästra delen av sta-

den. Ett förvärv ger bra förutsättningar för en långsiktig planering av verksamheten och en god ekonomi. Villkoren i köpet, som i allt väsentligt är reglerade genom det ursprungliga hyresavtalet, är gynnsamma för staden. Det faktiska värdet i byggnaden överstiger köpesumman, som motsvarar bokfört värde. Nybyggnadskostnader för en motsvarande anläggning kan mycket översiktligt uppskattas till mer än 150 mnkr.

## BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret där det har beretts av finansavdelningen.

### **Stadsledningskontoret**

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 4 maj 2007 har i huvudsak följande lydelse.

Ur drift- och fastighetsförvaltningssynpunkt är ett ägande av fastigheten att föredra för staden. Det ger också de bästa förutsättningarna att göra samlade prioriteringar av kommande investeringar och underhållsinsatser inom hela stadens bestånd av större bad- och idrottsanläggningar. Hallen utgör dessutom en väsentlig del i stadens utbud av idrottsanläggningar i sydvästra Stockholm och används för idrottsundervisning av Skärholmens gymnasium.

Villkoren i köpet, som i allt väsentligt är reglerade genom det ursprungliga hyresavtalet, är gynnsamma för staden. Investeringsutgiften för en ny anläggning motsvarande den i Skärholmen beräknas till ca. 150,0 mnkr.

Centrumkompaniet beslutade den 12 mars 2007 att undanta Skärholmens sim- och idrottshall från försäljningen av övriga fastigheter inom Centrumkompaniet och låta staden (genom idrottsförvaltningen) utnyttja optionen på köp av byggnaden i förtid, d.v.s. innan hyresperioden slut 2010. Förslag om försäljning av Centrumkompaniets övriga fastigheter kommer att föreläggas kommunfullmäktige under juni. Försäljning av Skärholmens sim- och idrottshall ska därför fattas före beslut om övrig försäljning av Centrumkompaniets fastigheter. Avtalets giltighet förutsätter att kommunfullmäktige godkänner avtalet före den 30 juni 2007.

Stadsledningskontoret föreslår att ägandet av Skärholmens sim- och idrottshall överförs från Centrumkompaniet genom att staden (idrottsnämnden) köper byggnaderna från Centrumkompaniet. Förslaget innebär i stort sett inga nettobudgetkonsekvenser för staden totalt då idrottsnämnden redan idag genom självkostnadsprincipen i hyresavtalet betalar både drift- och kapitalkostnader för hallen. Exploateringsnämndens årliga intäkter från tomträttsavgälder minskar med ca. 0,1 mnkr.

Mellan CentrumKompaniet i Stockholm AB, org.nr 556112-1871, Box 170 08, 104 62 Stockholm ("**CentrumKompaniet**"), och Stockholms Stad, org.nr 212000-0142, genom Idrottsförvaltningen, Box 8313, 104 20 Stockholm ("**Staden**"), har träffats följande

## AVTAL

### om överlåtelse av byggnad m.m.

#### 1. Bakgrund

- 1.1 CentrumKompaniet äger och förvaltar fastigheter med i huvudsak köpcentrum men med inslag av, dels fastigheter med enbart lokaler för allmännyttiga ändamål, dels fastigheter med bostadslägenheter. CentrumKompaniet är helägt av Stockholms Stadshus AB ("**Stads-husAB**"). Staden äger i sin tur samtliga (100%) aktier i StadshusAB. StadshusAB planerar att under 2007 försälja samtliga aktier i CentrumKompaniet. Inför försäljningen har StadshusAB beslutat att CentrumKompaniets fastighetsbestånd skall renodlas genom överföring av vissa av CentrumKompaniets fastigheter, delar av fastigheter eller byggnader, vilkas samtliga ytor är upplåtna enligt hyresavtal med Staden. Fastigheterna uppfördes ursprungligen för Stadens ändamål och har i allt väsentligt uteslutande haft Staden som hyresgäst.
- 1.2 CentrumKompaniet innehar tomträten till fastigheten Stockholm Måsholmen 19 ("**Tomträten**" respektive "**Ursprungsfastigheten**"), som delvis består av kommersiella lokaler, delvis av lokaler uppförda för kommunala ändamål däribland sim- och sporthall ("**Sim- och sporthallen**") enligt bilagt tomträttsavtal ("**Tomträttsavtalet**"), Bilaga 1. Staden är lagfaren ägare till Ursprungsfastigheten, Bilaga 2. Tomträten överläts i juni 2006 till CentrumKompaniet från dess systerbolag, AB Svenska Bostäder, till ett pris motsvarande Tomträttens bokförda värde, vilket understeg marknadsvärdet, och utan sedvanliga garantier.
- 1.3 Verksamheten i Sim- och sporthallen bedrivs av Staden, genom Idrottsförvaltningen, och betjänar i huvudsak invånarna i Staden. Staden nyttjar Sim- och sporthallen enligt ett hyreskontrakt dagtecknat den 12 maj 1986, med dåvarande tomträttshavaren AB Svenska Bostäder som hyresvärd, ("**Hyreskontraktet**"), Bilaga 3. Enligt Hyreskontraktet gäller bland annat följande hyresvillkor. Hyrestiden löper till och med den 30 september 2010. Hyran är fast-

ställd enligt självkostnadsprincipen. Om hyresavtalet sägs upp till hyrestidens utgång äger Staden rätt att förvärva den byggnad som omfattas av Hyreskontraktet för ett pris motsvarande byggnadens bokförda värde ("**Optionen**").

- 1.4 Detta avtal avser att reglera överlåtelse av Sim- och sporthallen från CentrumKompaniet till Staden. Överlåtelsen skall genomföras genom huvudsakligen följande fyra åtgärder:
- (i) uppdelning av Ursprungsfastigheten, genom fastighetsbildning, i dels den del av Ursprungsfastigheten på vilken Sim- och sporthallen är belägen ("**Avstyckningsfastigheten**"), dels resterande del av Ursprungsfastigheten ("**Stamfastigheten**") enligt punkt 2 nedan;
  - (ii) inskränkning av Tomträttsavtalet till att omfatta enbart Stamfastigheten enligt punkt 3 nedan;
  - (iii) överlåtelse av den del av byggnaden på Ursprungsfastigheten, som omfattas av Avstyckningsfastigheten ("**Byggnadsdelen**") enligt punkt 4 nedan; samt
  - (iv) slutreglering av Hyreskontraktet inklusive Optionen enligt punkt 5 nedan.
- 1.5 Staden förhyr även andra lokaler för idrottsverksamheten i Stamfastigheten enligt separata hyreskontrakt. Dessa kontrakt påverkas inte av den överlåtelse som sker enligt detta avtal.

## **2. Uppdelning av Ursprungsfastigheten**

- 2.1 Staden skall genomföra fastighetsbildning, genom vilken avstyckning sker från Ursprungsfastigheten av Avstyckningsfastigheten enligt vad som angivits med röd begränsningslinje i bifogade ritningar, Bilaga 4. Avstyckningsfastigheten bedöms omfatta ca 4.000 kvm. Parterna är införstådda med och godkänner att mindre ändringar kan komma erfordras i samband med fastighetsbildningsförrättningen. CentrumKompaniet har påbörjat arbetet med att genomföra fastighetsbildningen. Det åligger Staden att fullfölja fastighetsbildningen utan dröjsmål.
- 2.2 CentrumKompaniet skall där så erfordras biträda Staden vid fastighetsbildningen. Staden skall samråda med CentrumKompaniet där så är erforderligt eller lämpligt. För att möjliggöra samråd om de ändringar, som kan vara erforderliga vid fastighetsbildningsförrättningen, skall företrädare för CentrumKompaniet beredas möjlighet att delta vid fastighetsbildningsförrättningen.

Staden förbinder sig att betala kostnaderna för fastighetsbildningen.

- 2.3 Såväl Stamfastigheten som Avstyckningsfastigheten kan komma att besväras av ledningsrätt, servitut m.m. genom fastighetsbildningen.
- 2.4 Avstyckningsfastigheten skall, med undantag för eventuella servitutsavtal eller inskriven ledningsrätt enligt punkt 2.4 ovan, inte vara belastad av några inteckningar. Befintliga inteckningar i Ursprungsfastigheten skall efter fastighetsbildningen fortsätta att gälla i enbart Stamfastigheten. I den mån så erfordras skall parterna gemensamt upprätta och till inskrivningsmyndigheten inge ansökan om relaxation av de inteckningar som belastar den blivande avstyckningen. Kostnad för sådan åtgärd skall betalas av Staden.

### **3. Inskränkning av Tomträttsavtalet**

- 3.1 Parterna är införstådda med att äganderätten till Ursprungsfastigheten innehas av Staden och att inskränkning av Tomträten till att enbart omfatta Stamfastigheten, förutsätter medverkan från Staden. Parterna skall träffa ett tilläggsavtal till Tomträttsavtalet ("**Tomträttstilläggsavtalet**"), vilket skall börja tillämpas när fastighetsbildningen enligt punkt 2 ovan är genomförd.
- 3.2 Genom Tomträttstilläggsavtalet skall den justeringen ske att Tomträttsavtalet kommer att omfatta Stamfastigheten, enligt fastighetsbildningsbeslutet. Vidare skall tomträttsavgälden minska med ett belopp motsvarande den på Avstyckningsfastigheten belöpande andelen av tomträttsavgälden för Ursprungsfastigheten, enligt de principer enligt vilka den nuvarande tomträttsavgälden enligt Tomträttsavtalet fastställdes.
- 3.3 Då Staden innehar Ursprungsfastigheten och kommer att inneha Avstyckningsfastigheten med äganderätt, kan inte CentrumKompaniet överlåta tomträten till Avstyckningsfastigheten till Staden på sedvanligt sätt. Mot bakgrund härav regleras det skick, i vilket Avstyckningsfastigheten skall vara när Tomträttstilläggsavtalet börjar gälla, gemensamt med motsvarande regler avseende Byggnadsdelen i punkt 4 nedan.

### **4. Överlåtelse av Byggnadsdelen**

#### **4.1 Överlåtelse**

- 4.1.1 CentrumKompaniet överlåter och försäljer härmed till Staden, på villkor som stadgas nedan i denna punkt 4, Byggnadsdelen, som huvudsakligen utgörs av Sim- och idrottshallen enligt vad som framgår av bilagd ritning (Bilaga 4). Köpet är giltigt endast om (i) fastighetsbildningsbeslut avseende Avstyckningsfastigheten enligt punkt 2 ovan vinner laga kraft och (ii) Tomträttstilläggsavtalet enligt punkt 3 ovan är träffat mellan CentrumKompaniet och Staden, senast den 31 december 2007.
- 4.1.2 Överlåtelsen gäller med de mindre ändringar, som eventuellt kommer att vidtas i samband med den kommande fastighetsbildningen enligt punkt 2



ovan. Sådana jämkningar skall inte föranleda ändring av köpeskillingen, såvida inte parterna skriftligen överenskommer om annat.

#### 4.2 Tillträdesdag och Byggnadsdelens övergång

4.2.1 Byggnadsdelen skall tillträdas av Staden den 30 april 2007, eller den senare dag som infaller vid det månadsskifte som infaller närmast efter den dag, som infaller tio (10) vardagar efter det att fastighetsbildningsbeslutet, genom vilken Avstyckningsfastigheten bildats på sätt som angivits i punkt 2 ovan, har vunnit laga kraft ("**Tillträdesdagen**").

4.2.2 Byggnadsdelen övergår till Staden på Tillträdesdagen.

#### 4.3 Köpeskillingen och dess erläggande

4.3.1 Byggnadsdelen överläts till Staden för en överkommen köpeskillning om Fjortonmiljonerfemhundrasjutusen (14.507.000) kronor jämte eventuell mervärdeskatt samt ersättning för CentrumKompaniets kostnader, inklusive mervärdeskatt, för separation av Byggnadsdelen.

4.3.2 Staden skall erlægga köpeskillingen kontant på Tillträdesdagen. De CentrumKompaniets eventuella kostnader för separationen av Byggnadsdelen, vilka kostnader inte kan regleras på Tillträdesdagen, skall ersättas av Staden mot faktura vartefter de uppkommer.

#### 4.4 Överlämnande av handlingar

På Tillträdesdagen skall CentrumKompaniet till Staden överlämna samtliga till Byggnadsdelen och/eller Avstyckningsfastigheten hänförliga handlingar inklusive men inte begränsat till original exemplaren av samtliga hyresavtal och andra nyttjanderättsavtal, ritningar, kartor och andra handlingar, vilka kan vara av betydelse för Staden som ägare till Byggnadsdelen och Avstyckningsfastigheten.

#### 4.5 CentrumKompaniets rättsliga dispositioner

CentrumKompaniet förbinder sig att inte ingå avtal med tredje man rörande Byggnadsdelen och/eller Avstyckningsfastigheten utan att först ha samrått med Staden.

#### 4.6 Tekniska installationer, servitut m.m.

4.6.1 Ett område, som är beläget på plan 1 inom Stamfastigheten och som är markerat med rött på ritningen, Bilaga 4, nyttjas av Staden för vattenreningsanläggning, förråd och omklädningsrum m.m. inom Sim- och sporthallen. CentrumKompaniet skall till Staden, i dess egenskap av ägare till Avstyckningsfastigheten, utan särskild ersättning upplåta servitut i tomträtten till Stamfastighe-

ten, som ger ägaren till Avstyckningsfastigheten, Staden, fortsatt rätt att nyttja detta område för nu angiven verksamhet. Kostnad för drift, underhåll och investeringar skall bekostas av Avstyckningsfastigheten.

- 4.6.2 Ett område, som är beläget på plan 1 inom Stamfastigheten och som är markerat med blått på ritningen, Bilaga 4, nyttjas gemensamt av Stamfastigheten och Avstyckningsfastigheten för undercentraler och elcentral samt för hiss, trappa och passage. CentrumKompaniet skall till Staden, i dess egenskap av ägare till Avstyckningsfastigheten, utan särskild ersättning upplåta servitut i tomträtten till Stamfastigheten, som ger ägaren till Avstyckningsfastigheten, Staden, fortsatt rätt att nyttja detta område för nu angiven verksamhet. Parterna skall dela lika på kostnader avseende underhåll och skötsel av ytskikt på väggar, golv och tak samt belysningsarmaturer. Vardera parten skall svara för installation, drift och underhåll av sina egna installationer.
- 4.6.3 Ett område, som är beläget på plan 2 inom Stamfastigheten och som är markerat med rött på ritningen, Bilaga 4, nyttjas av Staden för fläktrum, förråd och personalingång. CentrumKompaniet skall till Staden, i dess egenskap av ägare till Avstyckningsfastigheten, utan särskild ersättning upplåta servitut i tomträtten till Stamfastigheten, som ger ägaren till Avstyckningsfastigheten, Staden, fortsatt rätt att nyttja detta område för nu angiven verksamhet. Särskild ersättning skall inte utgå för nyttjandet. Avstyckningsfastigheten skall svara för underhåll av området.
- 4.6.4 Ett område, som är beläget på plan 2 i Stamfastigheten och som är markerat med blått på ritningen, Bilaga 4, nyttjas gemensamt av parterna för in- och urlastning från lastfaret samt passage. CentrumKompaniet skall till Staden, i dess egenskap av ägare till Avstyckningsfastigheten, upplåta servitut i tomträtten till Avstyckningsfastigheten, som ger ägaren till Avstyckningsfastigheten, Staden, fortsatt rätt att nyttja detta område för nu angiven verksamhet. Även hissar och trappa inom angivet område skall nyttjas gemensamt enligt servitutsavtalet. Parterna skall dela lika på kostnader avseende underhåll och skötsel av ytskikt på väggar, golv och tak, hissar samt belysningsarmaturer. Vardera parten skall svara för installation, drift och underhåll av sina egna installationer.
- 4.6.5 Staden skall ombesörja och bekosta att alla funktioner avseende larm, vatten, el, fjärrvärme samt ventilation separeras och att separata mätare installeras för Avstyckningsfastigheten. CentrumKompaniet skall, i egenskap av innehavare av Stamfastigheten, medge att ledningsdragnings sker från anslutningsplatser inom Stamfastigheten till Avstyckningsfastigheten. Ledningsdragningsen skall ske så att den förorsakar minsta möjliga intrång i Stamfastigheten.
- 4.6.6 Intill dess att Staden har genomfört separationsarbete enligt punkt 4.6.5 ovan skall Staden kunna erhålla leverans av vatten, el, fjärrvärme m.m. från Stamfastigheten mot särskild ersättning till självkostnadspris.

#### 4.7 Mervärdesskatt

- 4.7.1 Ursprungsfastigheten är inregistrerad för frivillig skattskyldighet för mervärdesskatt. Staden övertar på Tillträdesdagen CentrumKompaniets på Avstyckningsfastigheten belöpande rättigheter och skyldigheter att jämka avdrag för ingående skatt hänförlig till sådan ny-, till- eller ombyggnad som avses i 8 a kap 2 § andra punkten mervärdesskattelagen (1994:200).
- 4.7.2 CentrumKompaniet och Staden skall genast efter Tillträdesdagen till Skatteverket anmäla överlåtelsen av Byggnadsdelen/Avstyckningsfastigheten.
- 4.7.3 CentrumKompaniet skall på Tillträdesdagen till Staden utfärda en med faktura jämförlig handling enligt 11 kap 9-11 §§ mervärdesskattelagen.
- 4.7.4 CentrumKompaniet åtager sig att till Staden på Tillträdesdagen överlämna all dokumentation avseende gjorda mervärdesskatteregistreringar hänförliga till Avstyckningsfastigheten/-Byggnadsdelen.

#### 4.8 Intäkter - kostnader

- 4.8.1 Skatter, räntor, pålagor (inkl fastighetsskatt) och andra kostnader som avser Byggnadsdelen och/eller Avstyckningsfastigheten skall bekostas av CentrumKompaniet till den del de hänför sig till tiden före Tillträdesdagen och av Staden för tiden från och med denna dag. CentrumKompaniet skall uppbära all avkastning som avser tiden före Tillträdesdagen och Staden all avkastning från och med denna dag.
- 4.8.2 Parterna skall gemensamt ombesörja att per Tillträdesdagen läsa av mätare för förbrukning av el, vatten, värme och liknande.

#### 4.9 Brand m.m. – hävning

Om Byggnadsdelen före Tillträdesdagen skulle drabbas av total skada på grund av brand eller annan händelse äger båda parter häva köpet. Sådan hävning skall ske innan tillträde har skett. Om sådan hävning inte sker gäller vad som stadgas i punkt 4.10 nedan avseende försäkringsersättning.

#### 4.10 Fastighetsförsäkring m.m.

- 4.10.1 CentrumKompaniet står faran för Byggnadsdelen fram till Tillträdesdagen. På Tillträdesdagen övergår faran för Byggnadsdelen på Staden.
- 4.10.2 CentrumKompaniet svarar för att på Byggnadsdelen är brandförsäkrade till fullvärde intill Tillträdesdagen. CentrumKompaniet skall bära kostnaden för försäkringen med ett belopp, som motsvarar försäkringskostnaden med ett försäkringsvärde om 14.507.000 kronor. Resterande del av försäkringskostnaden skall bäras av Staden. Skulle Byggnadsdelen före Tillträdesdagen skadas

av brand eller annan händelse för vilken försäkringen gäller skall, om inte hävning sker enligt punkt 4.9 ovan, utfallande försäkringsbelopp jämte ersättning motsvarande CentrumKompaniets självrisk tillfalla Staden mot befrielse för CentrumKompaniet att återuppföra eller reparera den. I fall som här avses äger Staden inte rätt till avdrag på köpeskillingen. Staden äger inte heller rätt att häva köpet eller att erhålla annan ersättning för skada. Det ankommer på Staden att teckna erforderlig försäkring att gälla från och med Tillträdesdagen.

#### 4.11 Garantier m.m.

4.11.1 Staden bekräftar härmed att CentrumKompaniet inte har gjort några uttalanden, utfästelser eller lämnat garantier av något slag rörande Byggnadsdelen/Avstyckningsfastigheten utöver vad som uttryckligen anges i detta avtal.

4.11.2 CentrumKompaniet har tidigare förvärvat Tomträttan från systerbolaget AB Svenska Bostäder för en köpeskillning motsvarande tomträttans bokförda värde, vilket värde understeg Tomträttans marknadsvärde, och utan sedvanliga garantier. Mot denna bakgrund är parterna ense om att CentrumKompaniet inte lämnar några garantier samt att Staden inte i något fall eller under några omständigheter skall äga rätt till nedsättning av köpeskillingen eller erhålla annan ersättning, om inte brott mot i detta avtal lämnad utfästelse föreligger.

4.11.3 Vid avvikelse från lämnad utfästelse äger Staden rätt till nedsättning i köpeskillingen. Någon annan påföljd får inte göras gällande. Garantibrist får endast göras gällande om bristen föranleder en nedsättning i köpeskillingen om minst Etthundratusen (100 000) kronor. Om inte Staden genast och senast inom sex (6) månader från Tillträdesdagen skriftligen reklamerat bristen förlorar Staden rätten att åberopa bristen.

#### 4.12 Byggnadsdelens/Avstyckningsfastighetens skick m.m.

4.12.1 Staden är medveten om sin undersökningsplikt. Staden nyttjar Byggnadsdelen som hyresgäst och har beretts tillfälle att noga besiktiga Byggnadsdelen och förvissa sig om dessas skick samt tagit del av avtal och andra handlingar rörande Byggnadsdelen/Avstyckningsfastigheten. Staden förklarar sig nöjd med det rådrum som erhållits för undersökning av Byggnadsdelen/Avstyckningsfastigheten. Staden skall därutöver, med hänsyn till att överlåtelsen sker mellan bolag/parter inom samma koncern och omständigheterna i övrigt, anses ha samma kännedom om Byggnadsdelen/Avstyckningsfastigheten, inklusive samtliga rättsförhållanden rörande Byggnadsdelen/Avstyckningsfastigheten, som CentrumKompaniet.

4.12.2 Staden förklarar sig härmed godta Byggnadsdelen/Avstyckningsfastighetens skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk på grund av fel eller brister (faktiska fel, rättsliga fel och rådighetsfel) i Byggnadsdelen/Avstyckningsfastigheten, varvid avses såväl sådana fel eller brister som parterna känt till eller Staden bort uppmärksamma vid besiktning som jämväl

sådana eventuella fel eller brister som Staden inte märkt eller bort märka vid besiktning (s.k. dolda fel).

#### 4.13 Likvidavräkning

En preliminär likvidavräkning skall upprättas per Tillträdesdagen. I denna likvidavräkning skall så mycket som möjligt av Byggnadsdelens kostnader och intäkter fördelas mellan CentrumKompaniet och Staden. Slutlig avräkning mellan parterna skall därefter ske så snart möjligt.

#### 4.14 Övertagande av avtal, överenskommelser och andra rättsförhållanden

4.14.1 Staden skall från och med Tillträdesdagen överta CentrumKompaniets rättigheter och skyldigheter enligt samtliga för Byggnadsdelen och/eller Avstyckningsfastigheten gällande avtal och överenskommelser, innefattande men inte utslutande ovan i detta avtal nämnda avtal och överenskommelser. Staden skall, om det behövs, snarast möjligt inhämta samtycke till partsbyte. Vägrar någon samtycke skall Staden utan dröjsmål skriftligen underrätta CentrumKompaniet om det.

4.14.2 För den händelse någon motpart inte skulle medge att Staden med för CentrumKompaniet befriande verkan inträder i avtal/överenskommelse, skall, intill dess att sådant avtal/överenskommelse upphör att gälla, CentrumKompaniet kvarstå som part. Staden skall då gentemot CentrumKompaniet svara för CentrumKompaniets samtliga förpliktelser enligt aktuella avtal/överenskommelse, mot att Staden skall tillförsäkras samtliga CentrumKompaniets korresponderande rättigheter.

4.14.3 Stadens övertagande av rättigheter och skyldigheter enligt punkt 4.14.1 – 4.14.2 ovan innebär inte att Staden ansvarar för eventuella kvarstående förpliktelser, belöpande på eller avseende tiden före Tillträdesdagen, som åligger CentrumKompaniet eller annan.

4.14.4 I samband med överlåtelsen skall Avstyckningsfastigheten erhålla servitut avseende rätt att på fastigheten Måsholmen 24 och 29 nyttja lastgata för till- och utfart, enligt bilagt servitutsavtal (Bilaga 5). Parterna har vidare träffat avtal beträffande den ersättningen Staden skall erlagga för nyttjandet av lastgatan i enlighet med Bilaga 6.

### **5. Slutreglering av Hyreskontraktet inklusive Optionen**

Hyreskontraktet upphör att gälla på Tillträdesdagen enligt punkt 4.2 ovan, varvid avräkning skall ske per Tillträdesdagen.

### **6. Villkor av beslut och fastighetsbildning m.m.**

6.1 Denna överlåtelse är godkänd av styrelsen för CentrumKompaniet.

6.2 Detta avtal är villkorat av att Kommunfullmäktige godkänner denna överlåtelse senast den 1 juli 2007.

6.3 Om lagakraftvunnet fastighetsbildningsbeslut inte föreligger och Tomträttstilläggsavtalet inte har träffats senast den 31 december 2007 förfaller detta avtal utan ersättningsrätt för någondera part.

## 7. Förköpsanmälan

Med hänsyn till att Staden är indirekt förvärvare och Avstyckningsfastigheten belägen inom den egna kommunen erfordras ingen ytterligare prövning enligt förköpslagen (1967:868).

## 8. Tvist

Tvister rörande tolkning eller tillämpning av detta avtal, inklusive dess bilagor, skall avgöras av allmän domstol med Stockholms tingsrätt som första instans och med tillämpning av svensk lag.

\* \* \* \* \*

Detta avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar, varav parterna har tagit var sitt.

Stockholm den / 2007

Stockholm den / 2007

CENTRUMKOMPANIET  
I STOCKHOLM AB

STOCKHOLMS STAD

.....

.....

.....

.....

Säljarens och köparens underskrifter bevittnas:

.....

.....