

Mellan Fastighets AB Grosshandlarvägen, org.nr 556027-2972 ("**Säljaren**"), och Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd, org.nr 802000-8598, ("**Köparen**") har denna dag träffats följande

AVTAL om överlåtelse av byggnader samt upphörande av tomträtt

1. Bakgrund

Köparen är lagfaren ägare till fastigheterna Stockholm Postgården 2 och 4 ("**Fastigheterna**") som är upplåtna med tomträtt till Säljaren som även äger alla byggnader och anläggningar på tomträtterna.

Säljaren och Köparen kallas gemensamt "**Parterna**".

Program och inriktningsbeslut för Årstafältet har antagits i stadsbyggnadsnämnd och kommunfullmäktige i Stockholms kommun. Fastigheterna avses i framtiden utgöra gata, park och nya kvartersbildningar inom Årstafältet etapp 2, 3 och 7.

Parterna har kommit överens om att tomträtterna till Fastigheterna ("**Tomträtterna**") ska upphöra på de villkor som anges i detta Avtal och att samtliga inom Tomträtterna belägna byggnader, anläggningar och annan egendom som utgör tillbehör till Tomträtterna enligt jordabalkens regler ("**Egendomen**") ska överlåtas från Säljaren till Köparen.

2. Definitioner

"**Avtalet**" avser detta köpeavtal och samtliga bilagor därtill.

"**Avtalsdagen**" avser dagen för undertecknandet av Avtalet av båda Parter.

"**Bankdag**" avser sådan dag då affärsbanker i Sverige (undantaget internetbanker) håller öppet för allmänheten.

"**Egendomen**" avser samtliga inom Tomträtterna belägna byggnader, anläggningar och annan egendom som utgör tillbehör till Tomträtterna enligt jordabalkens regler.

"**Fastigheterna**" avser fastigheterna Stockholm Postgården 2 och Stockholm Postgården 4.

"**Hyresavtal**" avser samtliga hyresavtal avseende Egendomen per Avtalsdagen som förtecknats i Bilaga 2.

"**Part**" avser Säljaren eller Köparen var för sig.

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

"**Preliminär Likvidavräkning**" har den betydelse som anges i 9 § 2 st.

"**Serviceavtalen**" har den betydelse som anges i 8 § 4 st.

"Slutlig Likvidavräkning" har den betydelse som anges i 9 § 3 st.

"Tillträdesdagen" har den betydelse som anges i 6 § 1 st.

"Tomträtterna" avser tomträtterna till Fastigheterna.

3. Överlåtelseförklaring

Säljaren överlåter härmed Egendomen till Köparen och Köparen förvärvar härmed Egendomen från Säljaren på de villkor som framgår av Avtalet.

4. Köpeskilling

Köpeskillingen för Egendomen uppgår till sexhundra sjuttiosex miljoner kronor (676 000 000) ("**Köpeskillingen**"). Av beloppet belöper 521 000 000 på Postgården 2 och 155 000 000 på Postgården 4.

Köpeskillingen har värdetidpunkt 2021-12-31.

5. Omräkning av Köpeskillingen

Från värdetidpunkten ska omräkning av Köpeskillingen ske fram till Tillträdesdagen.

Köpeskillingen ska regleras – upp eller ner – fram till Tillträdesdagen med 100 % av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Kontor övriga Storstockholm, framtaget av MSCI Norden AB (MSCI). Detta index visar värdeförändring per kalenderår för bebyggda fastigheter och tas fram senast under april månad nästföljande år.

Indextalet per 2022-01-01 sätts lika med MSCI:s i april 2022 publicerade indextal för 2021. Detta indextal benämns nedan startindex.

Köpeskillingen ska omräknas enligt följande:

Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid upprättandet av Slutlig Likvidavräkning av MSCI senast framtagna indextalet omräknat med förändringen av statistiska centralbyråns konsumentprisindex (KPI) för december månad det år detta MSCI:s indextal avser och KPI för den månad som infaller en månad före Tillträdesdagen.

Omräkning av Köpeskillingen sker genom att Köpeskillingen vid värdetidpunkten ovan multipliceras med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

6. Tillträdesdagen och farans övergång

Om inte Parterna skriftligen överenskommer om ett senare datum, ska Staden tillträda Egendomen tio (10) Bankdagar efter det att kommunfullmäktige i Stockholms kommuns beslut att godkänna Avtalet vunnit laga kraft, dock tidigast 2023-02-01, ("**Tillträdesdagen**").

Äganderätten till, och faran för, Egendomen övergår till Köparen på Tillträdesdagen.

7. Åtgärder på Tillträdesdagen

På Tillträdesdagen ska Köparen:

- Kontant till Säljaren erlagga Köpeskillingen, justerad med balansen i den Preliminära Likvidavräkningen, genom insättning på Säljarens plusgiro 77 92 90 – 6.

På Tillträdesdagen ska Säljaren:

- Bekräfta mottagandet av Köpeskillingen genom en kvittens i två exemplar som undertecknas av Parterna.
- Överlämna jämningshandling för mervärdesskatt enligt 8 a kap 15-17 §§ ML. Säljaren förbehåller sig rätten att upprätta kompletterande handlingar i enlighet med vad som stadgas i 8a kap. 15 § andra stycket mervärdesskattelagen
- Redovisa en Preliminär Likvidavräkning.

På Tillträdesdagen ska Parterna underteckna en tillträdespromemoria som bekräftelse på att de åtgärder som anges i denna paragraf har utförts och som bekräftelse på fullbordandet av detta Avtal.

De åtgärder som anges som Säljarens och Köparens åtaganden ovan ska anses utgöra en transaktion. Om någon av angivna åtgärder av någon anledning inte skulle genomföras ska tillträde inte anses ha ägt rum om inte den Part som inte ansvarar för att aktuell åtgärd genomförs skriftligen godkänner att tillträde ändå sker. Ett sådant godkännande ska inte innebära att förfördelad Part därmed avsagt sig sin rätt till kompensation till följd av den andra Partens avtalsbrott. Det åligger felande Part att snarast möjligt efter tillträdet tillse att sådan åtgärd utförs.

8. Åtaganden efter tillträdet

Anmälan Skatteverket

Säljaren ska skyndsamt efter Tillträdesdagen anmäla överlåtelsen av Egendomen till Skatteverket och tillse att Köparen registreras som ny ägare.

Avläsning mätare

Säljaren ska tillse att leverantörer per Tillträdesdagen läser av Egendomens mätare för förbrukning av el, vatten, värme och liknande. Förbrukningskostnaderna ska meddelas Köparen utan dröjsmål efter Tillträdesdagen.

Överlämnande av dokumentation

Säljaren ska, vid en mellan Parterna överenskommen tidpunkt i anslutning till Tillträdesdagen till Köparen överlämna all dokumentation hänförlig till Egendomen som Säljaren innehar, och som behövs för Köparens framtida ägande av Egendomen, såsom Hyresavtalen, nycklar, ritningar, kartor etc.

Uppsägning serviceavtal

För Egendomen gällande leverans-, skötsel- och andra serviceavtal har förtecknats i Bilaga 1 till detta Avtal, ("**Serviceavtalen**"). Säljaren ska tillse att Serviceavtalen sägs upp till upphörande om möjligt per Tillträdesdagen och annars i enlighet med Serviceavtalens bestämmelser om uppsägningstid.

Om Köparen så begär ska Parterna i tiden mellan Avtalsdagen och Tillträdesdagen komma överens om vilka Serviceavtal som Köparen, om möjligt, önskar överta per Tillträdesdagen.

Säljaren ska, i förekommande fall, kontakta leverantörer för erhållande av samtycke till överlåtelse. Om någon leverantör vägrar samtycke till överlåtelse ska Säljaren tillse att ifrågavarande Serviceavtal sägs upp till upphörande om möjligt per Tillträdesdagen och annars i enlighet med Serviceavtalens bestämmelser om uppsägningstid.

Parterna ska i förekommande fall teckna skriftlig överenskommelse om övertagande av Serviceavtal.

9. Intäkter/kostnader

Intäkter och kostnader för Egendomen, med undantag för vad som anges i § 12 Hyresavtal m.m. nedan, som belöper på tiden före Tillträdesdagen tillkommer respektive belastar Säljaren. Intäkter och kostnader för Egendomen som belöper på tiden från och med Tillträdesdagen tillkommer respektive belastar Köparen.

Säljaren ska så långt det är möjligt, enligt ovan princip, uppskatta intäkter och kostnader hänförliga till Egendomen per Tillträdesdagen i en av Säljaren upprättad likvidavräkning vilken ska överlämnas till Köparen på Tillträdesdagen ("**Preliminär Likvidavräkning**"). Saldot enligt den Preliminära Likvidavräkningen ska regleras mellan Parterna på Tillträdesdagen genom tillägg eller avdrag på Köpeskillingen, enligt vad som följer av § 7.

För reglering av omräkning av Köpeskillingen enligt § 5 samt av kostnad eller intäkt per Tillträdesdagen, med undantag för vad som anges i § 12 Hyresavtalen m.m., som avviker från den Preliminära Likvidavräkningen, inte tagits upp i den Preliminära Likvidavräkningen eller uppkommer eller blir känd efter Tillträdesdagen, ska Säljaren upprätta ännu en Likvidavräkning i vilken alla utestående belopp ska regleras ("**Slutlig Likvidavräkning**"). Säljaren ska överlämna en Slutlig Likvidavräkning inom 90 dagar från Tillträdesdagen. Skillnaden mellan saldot från den Preliminära Likvidavräkningen och den Slutliga Likvidavräkningen ska betalas till den berättigade Parten i enlighet med den Partens instruktioner senast tio (10) Bankdagar efter att Säljaren överlämnat den Slutliga Likvidavräkningen till Köparen.

Eventuell nödvändig kostnadsreglering mellan Parterna till följd av den faktiska avläsningen av mätare för el, vatten etc. på Tillträdesdagen hanteras på sätt som angivits i stycket ovan.

10. Förvaltning av Egendomen mellan Avtalsdag och Tillträdesdag

Säljaren förbinder sig att från Avtalsdagen och fram till och med Tillträdesdagen inte vidta några åtgärder som försvårar eller förhindrar genomförande av Avtalet, Köparens förvärv av Egendomen och den planerade rivningen.

11. Försäkring

Säljaren ska hålla Egendomen försäkrad fram till och med Tillträdesdagen.

Drabbas Egendomen före eller på Tillträdesdagen av skada ska Parternas skyldigheter att genomföra överlåtelsen enligt detta Avtal ändå stå fast, varvid Köparen, i förekommande fall, inträder i försäkringstagarens (Säljarens) rätt till ersättning. Säljaren ska då biträda Köparen gentemot försäkringsbolaget. Kostnaden för eventuell självrisk ska bäras av Säljaren.

12. Hyresavtal m.m.

Köparens avsikt är att riva och bortforsla Egendomen. Säljaren är medveten om att det är av stor vikt för Köparen att rivningen kan påbörjas så snart som möjligt efter Tillträdesdagen, samtidigt som Köparen är medveten om att byggnaderna per Avtalsdagen är upplåtna med hyresrätt med i vissa fall besittningsskydd till externa lokalyresgäster enligt vad som följer av Hyresavtalen Bilaga 2. Överlåtelsen av Egendomen sker med förbehåll för Hyresavtalen.

Parterna är därför överens om att Säljaren ska, i samråd med Köparen, tillse att Hyresavtalen sägs upp för att upphöra att gälla i så nära anslutning till Tillträdesdagen som möjligt. Köparen är dock medveten om att hyresgäst kan vara berättigad till uppskov med avflyttning enligt jordabalkens bestämmelser därom. Förslag till uppsägningar ska stämmas av med Köparen skriftligen.

Säljaren förbinder sig också att fram till och med Tillträdesdagen, i samråd med Köparen, förhandla med respektive hyresgäst om villkoren för avflyttning i syfte att hyresgästerna ska avflytta från respektive lokal i så nära anslutning till Tillträdesdagen som möjligt och att eventuella evakueringsersättningar hålls så låga som möjligt.

Säljaren ska löpande informera Köparen om de kontakter som Säljaren har med hyresgäster samt översända till Köparen förslag till överenskommelser samt inhämta Köparens skriftliga godkännande (vilket inte oskäligen ska fördröjas eller innehållas) innan avtal om evakueringsersättning eller andra överenskommelser träffas med hyresgäst.

Köparen ska svara för samtliga kostnader förenade med uppsägning av Hyresavtalen och tomställning av Egendomen, samt överta Säljarens ansvar härför från och med Tillträdesdagen genom att exempelvis, i den mån det är legalt möjligt, inträda i eventuella överenskommelser om avflyttning eller pågående rättsliga processer i hyresnämnd, allmän domstol eller skiljenämnd avseende Hyresavtalen. I den mån Säljaren behöver kvarstå i exempelvis en överenskommelse om avflyttning eller behöver kvarstå alternativt efter Tillträdesdagen blir indragen i en process om avflyttning/ersättning/skadestånd eller liknande avseende Hyresavtalen ska Köparen svara

för Säljarens samtliga kostnader förenade därmed (oavsett när kostnaden uppstår), inkluderande men inte begränsat till eventuell ersättning till hyresgäst. Oaktat vad som anges ovan ska Säljaren svara för eventuella kostnader för anlitanande av juridiskt ombud i samband med förhandlingar med hyresgäster fram till och med Tillträdesdagen, alternativt fram till och med att hyresgäst inlämnar stämningsansökan.

Köparen förbinder sig att, vad avser eventuella domstolsprocesser, andra förhandlingar eller annat rörande Hyresavtalen som Säljaren behöver kvarstå i alternativt blir indragen i efter Tillträdesdagen, samarbeta med Säljaren såsom om Köparen själv vore part i förhandlingen eller processen. Köparens godkännande av exempelvis ett förlikningsbud ska inte oskäligen fördröjas eller innehållas.

På Tillträdesdagen ska Säljaren i den Preliminära Likvidavräkningen redovisa de kostnader för avflyttning och tomställning av Egendomen som uppkommit och utgivits av Säljaren fram till och med Tillträdesdagen.

I den mån Säljaren efter Tillträdesdagen åsamkas kostnader i form av exempelvis skadestånd och ersättning till hyresgäster, ombudskostnader etc. ska dessa redovisas till Köparen i den Slutliga Likvidavräkningen eller vartefter de uppkommer och erläggas av Köparen inom 10 Bankdagar från det att Säljaren översänt redovisning till Köparen.

13. Överenskommelse om Tomträtternas upphörande och dödning av tomträttsinskrivning

Parterna är överens om att tomträttsupplåtelseerna avseende Tomträtterna ska upphöra per Tillträdesdagen.

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

Parterna ska så snart som möjligt efter Tillträdesdagen ansöka om att inskrivningen av Tomträtterna ska dödas. Köparen ska upprätta och inge ansökan samt bekosta inskrivningsåtgärden. Säljaren ska i den utsträckning som krävs för dödning av Tomträtterna, vara Köparen behjälplig med undertecknande av handlingar där Säljarens underskrift krävs.

14. Säljarens garantier

Säljaren lämnar inga garantier utöver vad som uttryckligen framgår i denna § 14 och påtar sig inte heller i övrigt något ansvar utöver vad som uttryckligen anges i Avtalet.

Säljaren garanterar per Avtalsdagen att ålägganden eller förelägganden från miljö- och hälsoskyddsnämnden eller annan myndighet inte föreligger avseende Egendomen.

Säljaren garanterar per Tillträdesdagen att

- Säljaren är ägare av Egendomen och Tomträtterna

- Egendomen och Tomträtterna inte belastas av andra inskrivningar än som framgår av bilagda fastighetsregisterutdrag, Bilaga 3
- Tomträtterna är fria från avtalsservitut och inte har utmätts, belagts med kvarstad, tagits i förvar eller tagits i anspråk för betalningssäkring.
- Tomträtterna inte är belånade.

15. Mervärdesskatt

Säljaren upplyser Köparen om att Egendomen omfattas av reglerna om frivillig skattskyldighet för mervärdesskatt för samtliga lokalytor och att samtliga förutsättningar för att göra avdrag och fakturera hyra med mervärdesskatt för lokalytorna är uppfyll-
da. Staden och Tomträttshavaren är överens om att förekommande rättighet och skyldighet att jämka avdrag för ingående moms ska övergå på Staden som förvär-
vare i enlighet med 8a kap. 12 § mervärdesskattelagen (1994:200), ML.

16. Friskrivning

Köparen har beretts tillfälle att undersöka Egendomen och Fastigheterna och har därutöver erhållit information om Egendomen från Säljaren och haft tillgång till offent-
lig information. Köparen är därtill i egenskap av lagfaren ägare till Fastigheterna väl
införstådd med Fastigheternas, Egendomens och Tomträtternas skick.

Egendomen överläts i befintligt skick. Köparen har inte rätt att förlita sig på, och har
inte förlitat sig på, någon annan information, uttalande eller garanti (uttrycklig eller
implicit) oavsett om den grundar sig på Köplagen, Jordabalken, annan tillämplig lag
eller i övrigt. Köparen friskriver Säljaren från allt ansvar (och kan därmed inte göra
påföljder gällande såsom att kräva ersättning, prisavdrag eller häva Avtalet) för
eventuella fel och brister i Egendomen, Tomträtterna eller Fastigheterna, av vad slag
det än må vara, såväl synliga som dolda, faktiska fel, rättsliga fel, miljörättsliga fel
och brister och rådighetsfel, utom i den utsträckning detta uttryckligen garanteras i
detta Avtal.

17. Meddelanden mellan Parterna och kontaktpersoner

Alla meddelanden till Part under detta Avtal ska skickas med rekommenderat brev,
bud eller e-post. Meddelande ska skickas till nedan namngivna kontaktpersoner och
adresser som ansvarar för kommunikationen Parterna emellan i frågor som rör Avta-
let. Part ansvarar för att informera den andra Parten om kontaktpersonen avslutar sin
anställning eller av annan anledning byts ut.

Till Säljaren:
Fastighets AB Grosshandlarvägen
Att: Åsa Wigfeldt, VD
Stockholms Stadshus
105 35 Stockholm
asa.wigfeldt@sterikmark.se

Till Köparen:
Exploateringskontoret
Att: Mattias Nilsson
Box 8189
104 20 Stockholm
mattias.nilsson@stockholm.se

18. Ändringar, tillägg och överlåtelse

Varje ändring eller tillägg till detta Avtal kan endast ske genom en skriftlig handling som hänvisar till detta Avtal och som undertecknas av Parterna. Part har inte rätt att, helt eller delvis, överlåta detta Avtal eller rättigheter eller skyldigheter enligt detta Avtal på annan utan Parts skriftliga medgivande.

19. Avtalets giltighet

Detta Avtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera Part om inte Kommunfullmäktige i Stockholms kommun senast 31 december 2022 godkänner Avtalet genom beslut som senare vinner laga kraft.

Detta Avtal har upprättats i två exemplar, varav Parterna tagit var sitt.

Ort:
Datum:

Ort:
Datum:

Fastighets AB Grosshandlarvägen

Stockholms kommun genom dess
exploateringsnämnd

Åsa Wigfeldt, VD

()

BILAGOR

- Bilaga 1 Serviceavtalen
- Bilaga 2 Hyresavtalen
- Bilaga 3 Fastighetsregisterutdrag