

Mellan Stockholms Hamn AB, org.nr. 556008-1647, ("Säljaren"), och Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, (org.nr. 212000-0142), ("Köparen"), har nedan angivna dag träffats följande

## AVTAL OM ÖVERLÅTELSE AV BYGGNAD PÅ OFRI GRUND

### 1. Bakgrund

Den i detta avtal aktuella byggnaden, hus M i Frihamnen, ägs av Säljaren men ligger på mark som Köparen äger. Säljaren har nyttjanderätt till marken enligt mellan parterna tecknat avtal om nyttjande av mark för hamnverksamhet. Säljarens nyttjanderätt till marken kommer att upphöra i samband med att byggnaden överläts.

Säljaren vill nu sälja och Köparen förvärva byggnaden på de villkor som framgår av detta avtal.

Säljaren och Köparen är nedan var för sig benämnda "Part" samt gemensamt benämnda "Parterna".

### 2. Definitioner

"**Avtalet**" avser detta avtal om överlåtelse av byggnad på ofri grund mellan Säljaren och Köparen, inklusive samtliga bilagor samt vid var tid gjorda ändringar till dessa enligt punkt 18,

"**Avtalsdagen**" avser dagen för undertecknandet av Avtalet,

"**Byggnaden**" avser hus M, Liljas Gata 4 i Frihamnen, Stockholm, med Säljarens byggnadsnummer 1042, se Bilaga 1. Byggnaden ligger på ofri grund på stamfastigheten Ladugårdsgärdet 1:4, vilken ägs av Köparen,

"**Hysesavtal**" avser de tre hyresavtal som finns i Byggnaden med Exploateringskontoret (avtal nr 021042-016), Nautic Care Center Värmdö AB (avtal nr 021042-015) samt Autoropa AB (avtal nr 021042-018), se Bilaga 2A – 2C.

"**Serviceavtal**" har den betydelse som framgår av punkten 12.

"**Tillträdesdagen**" avser den dag då Säljarens nyttjanderätt till marken upphört, den 1 januari 2022, eller den senare dag som Parterna skriftligen kommer överens om.

”Preliminär likvidavräkning” har den betydelse som framgår av punkten 7.

”Slutlig likvidavräkning” har den betydelse som framgår av punkten 7.

### 3. Överlåtelse

Säljaren överlåter härmed Byggnaden till Köparen. Byggnaden överläts i befintligt skick och ska tillträdas av Köparen på Tillträdesdagen. Äganderätten till Byggnaderna övergår från Säljaren till Köparen efter det att Köpeskillingen har betalats av Köparen och kvitterats av Hamnen.

### 4. Köpeskillning

Köpeskillingen för Byggnaden är totalt 13 974 000 kronor (trettonmiljonerniohundrasjuttiofyrtusen) och motsvarar marknadsvärdet i enlighet med framtagen värdering.

### 5. Kostnader och intäkter

Kostnader för och intäkter från Byggnaden för tiden till och med Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Säljaren. Kostnader och intäkter för tiden från Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Köparen.

Säljaren ska på Tillträdesdagen låta verkställa avläsning av vatten-, centralvärme- och elförbrukning avseende Byggnaden.

Säljaren har tagit fram en Preliminär likvidavräkning enligt Bilaga 3. I den Preliminära likvidavräkningen har, så långt det är möjligt, en fördelning mellan Säljaren och Köparen av de kostnader och intäkter som härrör från Byggnaden skett enligt stycket ovan. Likvidavräkningsbeloppet enligt den Preliminära likvidavräkningen ska regleras mellan parterna samtidigt med Köpeskillingens erläggande.

Säljaren ska i förekommande fall se till att leverantörer per Tillträdesdagen läser av Byggnadens mätare för förbrukning av el, vatten, värme m.m. Om en faktisk kostnad eller intäkt per den Tillträdesdagen

- (i) avviker från den i den Preliminära likvidavräkningen uppskattade kostnaden eller intäkten;
- (ii) inte har tagits upp i den Preliminära likvidavräkningen; eller
- (iii) uppkommer eller blir känd efter Tillträdesdagen,

så ska Säljaren upprätta ytterligare en likvidavräkning i vilken alla utestående belopp ska tas upp och regleras, nedan kallad Slutlig likvidavräkning. Säljaren ska överlämna Slutlig likvidavräkning till Köparen så snart som möjligt och inte senare än inom 90 dagar från Tillträdesdagen. Skillnad mellan saldot från den Preliminära likvidavräkningen och den

Slutliga likvidavräkningen ska betalas till den berättigade parten i enlighet med sådan parts instruktioner senast tjugo (20) bankdagar efter att Säljaren överlämnat den Slutliga likvidavräkningen till Köparen.

## **6. Skada och försäkring**

Byggnaden är och kommer fram till och med Tillträdesdagen att vara försäkrad. Denna försäkring upphör på Tillträdesdagen, varmed risken för Byggnaden övergår på Köparen.

Vid skada på Byggnaden som inträffar före Tillträdesdagen ska Säljaren tillse att försäkringsersättning som utfaller enligt befintligt försäkringsskydd ska tillkomma Köparen efter Tillträdesdagen. Köparen har därvid att tillsammans med Säljaren hantera samtliga frågor i anledning av eventuellt fordringsanspråk. Säljaren ska svara för eventuell självrisk så snart sådan fastställs slutligt. Skulle utfallande försäkringsersättning sättas ner på grund av att Säljaren inte har följt försäkringsvillkoren har Säljaren att ersätta Köparen för ett belopp motsvarande denna nedsättning.

Villkoren enligt detta Avtal och Parternas förpliktelser enligt Avtalet ska inte påverkas för det fall Byggnaden skadas på eller före Tillträdesdagen. Köparen ska inte ha någon rätt till ersättning för brist, kostnad, förlust eller skada som Köparen lider på grund av skada på Byggnaden före Tillträdesdagen utöver vad som framgår av stycket ovan.

## **7. Farans övergång**

Säljaren står faran för Byggnaderna fram till och med Tillträdesdagen och Köparen därefter. Köparen övertar på Tillträdesdagen alla rättigheter och skyldigheter som åvilar ägaren av Byggnaderna. Köparen svarar således från och med denna dag bl.a. för teknisk tillsyn, drift och underhåll av Byggnaderna och de befintliga tekniska installationer vilka är av betydelse för Köparen som ägare.

## **8. Serviceavtal**

Köparen ska på Tillträdesdagen, om möjligt, överta Säljarens samtliga rättigheter och skyldigheter enligt eventuella service- och försörjningsavtal.

## **9. Anmälan till Skatteverket**

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

## **10. Övrigt angående hamnverksamhet**

Köparen svarar för att i samtliga hyresavtal-, arrende-, eller annat överlåtelse- och eller nyttjanderättsavtal som i framtiden tecknas för Byggnaden inneha ett villkor med följande eller motsvarande innehåll; ”Hyresgästen/Arrendatorn/Köparen är medveten om att

lokalen/arrendeområdet är beläget inom aktivt hamnområde och accepterar att det kan förekomma buller, vibrationer, emissioner samt andra störningar på grund av hamnverksamheten respektive därmed sammanhängande verksamhet.”

## 11. Mervärdesskatt

Parterna är av uppfattningen att köpet och försäljningen av Byggnaden enligt detta avtal inte är föremål för någon mervärdesskatt. Skulle mervärdesskatt likväl tas ut med anledning av detta avtal, ska mervärdesskatt betalas och slutligen belasta Staden.

## 12. Åtgärder på Tillträdesdagen

### 12.1. På Tillträdesdagen ska Köparen

Till Säljaren erlagga Köpeskillingen, justerad med beloppet enligt den Preliminära likvidavräkningen, kontakt eller på det sätt som parterna annars överenskommit. Köparens betalning av Köpeskillingen görs med rätt för Köparen att avräkna fordran mot Säljaren.

### 12.2. På Tillträdesdagen ska Säljaren

Om inte parterna kommit överens om annat, till Köparen överlämna de handlingar som kan vara av betydelse för Köparen som ägare av Byggnaden, såsom nycklar, ritningar, kartor och VA-ritningar m.m.

## 13. Ändringar och tillägg

Ändringar av och tillägg till detta Avtal ska vara skriftliga och undertecknade av Parterna för att vara giltiga.

## 14. Tvist

Tvist med anledning av detta avtal ska prövas enligt svensk rätt och i allmän domstol.

---

Detta avtal är upprättat i två (2) likalydande exemplar, varav Parterna tagit var sitt.

Stockholm den 2021

Stockholm den 2021

Stockholms Hamn AB

Stockholms kommun genom dess  
exploateringsnämnd

---

Thomas Andersson

---

Alexandra Lindström

**Bilageförteckning:**

Bilaga 1 - Bilder och situationskarta byggnad 1042, hus M

Bilaga 2A – Hyresavtal 021042-016, Exploateringskontoret/Hamnen

Bilaga 2B – Hyresavtal 021042-015, Nautic Care Center Värmdö AB/Hamnen

Bilaga 2C – Hyresavtal 021042-018, Autoropa AB/Hamnen

Bilaga 3 – Preliminär likvidavräkning