

Mellan Fastighets AB Flanören, org. nr 559298-6615 ("**Säljaren**") och Stockholms kommun genom dess fastighetsnämnd, org.nr 212000-0142, ("**Köparen**") har denna dag träffats följande

Avtal om överlåtelse av Tullhuset på Blasieholmen

1. Bakgrund

Tullhuset på Blasieholmen ("**Byggnaden**") uppfört 1876 är beläget inom fastigheten Stockholm Norrmalm 3:43. Tomten, som inte är detaljplanelagd, arrenderas av exploateringsnämnden. Byggnad och mark avses utgöra del av planområde för bl a museiverksamhet, park mm.

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

Parterna är överens om att byggnaden ska överlåtas från Säljaren till Köparen.

2. Definitioner

"**Avtalet**" avser detta köpeavtal inklusive bilaga.

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

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

"**Byggnaden**" avser Tullhuset på Blasieholmen.

"**Hyresavtal**" avser lokalhyresavtal i Byggnaden per Avtalsdagen.

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

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

"**Preliminär Likvidavräkning**" har den betydelse som anges i 8 § 2 st.

"**Serviceavtalen**" har den betydelse som anges i 7 § 5 st.

"**Slutlig Likvidavräkning**" har den betydelse som anges i 8 § 3 st.

"**Tillträdesdagen**" har den betydelse som anges i 5 § 2 st.

3. Överlåtelseförklaring

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

4. Köpeskilling

Köpeskillingen för Byggnaden uppgår till fyrtiosju miljoner kronor (47 000 000) ("**Köpeskillingen**").

5. Förvaltning fram till Tillträdesdagen och farans övergång

Säljaren ska förvalta Byggnaden enligt samma principer som tidigare. Säljaren förbinder sig att hålla Köparen informerad om väsentliga beslut beträffande Byggnaden, inte ingå några nya hyresavtal, inte ingå några andra väsentliga avtal eller fatta andra väsentliga beslut utan Köparens skriftliga godkännande (vilket inte oskäligen ska fördröjas eller innehållas).

Om inte Parterna skriftligen överenskommer om ett senare datum, ska Köparen tillträda Byggnaden senast tio (10) Bankdagar efter beslut att godkänna Avtalet i Säljarens styrelse och fastighetsnämnden vunnit laga kraft, dock tidigast 2026-11-01, ("**Tillträdesdagen**").

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

6. Åtgärder på Tillträdesdagen

På Tillträdesdagen ska Köparen:

- Kontant till Säljaren erlägga Köpeskillingen, i enlighet med den Preliminära Likvidavräkningen, genom insättning på Säljarens plusgiro 189 08 08-7.

På Tillträdesdagen ska Säljaren:

- Bekräfta mottagandet av Köpeskillingen genom en kvittens i två exemplar som undertecknas av Parterna.
- Överlämna justeringshandling för mervärdesskatt i enlighet med 15 kap. 28–30 §§ mervärdesskattelagen (2023:200), förkortad ML. Parterna är överens om att en ny kompletterande justeringshandling kan komma att upprättas i enlighet med vad som stadgas i 15 kap. 28 § andra stycket ML.
- 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.

7. Åtaganden efter tillträdet

Anmälan Skatteverket

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

Avläsning mätare

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

Anmäla äganderättsövergång till trafikkontoret

Säljaren ska skyndsamt efter Tillträdesdagen anmäla överlåtelsen av Byggnaden till trafikkontoret enligt § 5 i Nyttjanderättsavtal avseende rätt att anlägga, bibehålla och nyttja anläggning i allmän platsmark.

Överlämnande av dokumentation

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

Uppsägning serviceavtal

För Byggnaden 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.

8. Intäkter/kostnader

Intäkter och kostnader för Byggnaden som belöper på tiden före Tillträdesdagen tillkommer respektive belastar Säljaren. Intäkter och kostnader för Byggnaden 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 Byggnaden per Tillträdesdagen i en av Säljaren upprättad likvidavräkning vilken ska överlämnas till Köparen senast fem (5) bankdagar före 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 § 6.

För reglering av kostnad eller intäkt per Tillträdesdagen som avviker från den Preliminära Likvidavräkningen, som 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.

9. Försäkring

Säljaren ska hålla Byggnaden försäkrad till och med Tillträdesdagen.

Drabbas Byggnaden före eller på Tillträdesdagen av skada ska Parternas skyldigheter att genomföra överlåtelsen enligt detta Avtal ändå stå fast, varvid Köparen, i före kommande fall, inträder i försäkringstagarens

(Säljarens) rätt till ersättning. Säljaren ska då biträda Köparen gentemot försäkringsbolaget. Kostnaden för eventuell självrisk ska bäras av Säljaren.

10. Hyresavtal m.m.

Byggnaden är i sin helhet uthyrd till SL Nya Tunnelbanan AB som projektkontor till och med sista oktober 2026.

Köparen är medveten om att Byggnaden per Avtalsdagen är upplåten med hyresrätt och att överlåtelsen av Byggnaden sker med förbehåll för Hyresavtalets löptid fram till avflyttning.

Säljaren ska löpande informera Köparen om de kontakter som Säljaren har med hyresgästen samt inhämta Köparens skriftliga godkännande (vilket inte oskäligen ska fördröjas eller innehållas) innan ytterligare avtal eller överenskommelser träffas.

11. Säljarens garantier

Säljaren lämnar inga garantier utöver vad som uttryckligen framgår i denna § 12 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 Byggnaden.

Säljaren garanterar per Tillträdesdagen att Säljaren är ägare av Byggnaden.

12. Mervärdesskatt

Säljaren upplyser Köparen om att Byggnaden omfattas av reglerna om frivillig beskattning för mervärdesskatt för samtliga lokalytor och att samtliga förutsättningar för att göra avdrag och fakturera hyra med mervärdesskatt för lokalytorna är uppfyllda. Säljaren och Köparen är överens om att den frivilliga beskattningen upphör i samband med att Köparen tillträder byggnaden.

Köparen övertar på Tillträdesdagen Säljarens rättigheter och skyldigheter att justera avdrag för ingående skatt hänförlig till sådana ny-, till- eller ombyggnader som anges i ML.

Säljaren ska till Köparen utfärda och överlämna de handlingar som framgår av 15 kap. 28-30 §§ ML. Säljaren har rätt att utfärda kompletterande sådan handling om så skulle vara erforderligt.

13. Friskrivning

Köparen har beretts tillfälle att undersöka Byggnaden, har erhållit information om den från Säljaren och är väl införstådd med dess skick.

Byggnaden 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 Byggnaden, 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.

14. 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 Avtalet. Part ansvarar för att informera den andra Parten om kontaktpersonen avslutar sin anställning eller av annan anledning byts ut.

Till Säljaren:

Fastighets AB Flanören
Att: Daniel Roos, VD
Stockholms Stadshus
105 35 Stockholm
daniel.roos@sterikmark.se

Till Köparen:

Fastighetskontoret
Att: Jesper Sjöberg
Box 8189
104 20 Stockholm
jesper.sjoberg@stockholm.se

15. Ändringar av, tillägg till och överlåtelse av avtalet

Varje ändring eller tillägg till detta Avtal kan endast ske genom 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.

16. Avtalets giltighet

Detta Avtal och transaktionen är för sin giltighet villkorad av godkännande i fastighetsnämnden och Säljarens styrelse senast den 31 december 2026 och att besluten vinner laga kraft senast den 31 december 2028.

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

Ort:

Ort:

Datum:

Datum:

Daniel Roos, VD
Fastighets AB Flanören

Anders Kindberg
Stockholms kommun genom dess
fastighetsnämnd

Överlåtelse av byggnaden godkännes (villkor i arrendeavtalet)

Ort:

Datum:

Stockholms kommun genom dess
Exploateringsnämnd

Förteckning över serviceavtal:

Hissar, besiktning	Inspecta Sweden AB, avtalssituation osäker
Fiber, förläggning, underhåll, Kanalisation	STOKAB
Vatten	Stockholm Vatten och Avfall AB
El, nätavtal	Ellevio
El, elhandelsavtal	Vattenfall Kundservice AB
Brandlarm:	Siemens AB