

EXEMPEL

AVTAL OM ÖVERLÅTELSE AV

BYGGNAD PÅ OFRI GRUND

mellan

STOCKHOLMS HAMN AB

och

FASTIGHETS AB KYLRUMMET

avseende Magasin 1, (hus 1001)

med adress Södra Hamnvägen 8-10 i Stockholm

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	BAKGRUND.....	3
2.	DEFINITIONER .....	3
3.	ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING .....	4
4.	KÖPESKILLING.....	4
5.	KOSTNADER OCH INTÄKTER.....	5
6.	TIDEN MELLAN AVTALSDAGEN OCH TILLTRÄDESDAGEN .....	5
7.	SKADA PÅ BYGGNADEN OCH FÖRSÄKRING .....	5
8.	TILLTRÄDET.....	5
9.	ANMÄLAN TILL SKATTEVERKET .....	7
10.	SÄLJARENS GARANTIER.....	7
11.	BRISTANDE GARANTIUPPFYLLELSE OCH ANSVARSBEGRÄNSNING.....	8
12.	TREDJEMANSKRAV .....	8
13.	FRISKRIVNING.....	9
14.	ÖVERTAGANDE AV HYRESAVTAL .....	9
15.	ÖVERTAGANDE AV VISSA ANDRA AVTAL.....	9
16.	SÄLJARENS SÄRSKILDA ÅTAGANDEN .....	9
17.	ÖVRIGT ANGÅENDE HAMNVERKSAMHET.....	10
18.	MERVÄRDESSKATT.....	11
19.	ÖVRIGA BESTÄMMELSER .....	11
20.	TILLÄMPLIG LAG OCH TVIST.....	12

## BILAGOR

Bilaga 1.1 – Byggnaden

Bilaga 1.2 – Strukturöversikt Villkorade Transaktionerna

Bilaga 1.3 – Arrendeavtalet

Bilaga 5.2 – Preliminär Likvidavräkning

Bilaga 10.1.2 – Rättigheter och/eller belastningar

Bilaga 10.1.6 – Pågående entreprenader

Bilaga 10.1.7 – Pågående hyresgäst Anpassningar och underhållsåtgärder

Bilaga 10.1.8 – Försäkringsvillkor

Bilaga 10.2.1 – Hyresavtalen

Bilaga 10.2.3 – Aviseringslista andra kvartalet 2021

Bilaga 15 – Service- och försörjningsavtal

DETTA KÖPEAVTAL är daterat den [\*\*] och har ingåtts mellan:

- (1) **STOCKHOLMS HAMN AB**, org.nr 556008-1647, BOX 27314, 102 54 Stockholm ("**Säljaren**")  
och
- (2) **FASTIGHETS AB KYLRUMMET**, org.nr 556862-8142, [adress], ("**Köparen**").

## 1. BAKGRUND

- 1.1 Stockholms kommun, org.nr 212000-0142, genom dess exploateringsnämnd, är civilrättslig och lagfaren ägare till fastigheten [Stockholm Ladugårdsgärdet 1:4] ("**Fastigheten**"). På Fastigheten finns en byggnad på ofri grund, Magasin 1 (hus 1001) [samt inventarier och maskiner], ("**Byggnaden**") som ägs av Säljaren, Bilaga 1.1.
- 1.2 Säljaren och Köparen ingår i samma koncern med Stockholms Stadshus AB, org.nr 556415–1727, som koncernmoder. Överlåtelsen enligt detta Avtal syftar till att renodla koncernens verksamheter. Säljaren och Köparens moderbolag, S:t Erik Markutveckling AB, org.nr 556064–5813, har samtidigt med ingåendet av detta Avtal, via nybildade helägda dotterbolag, tecknat tre stycken aktieöverlåtelseavtal varigenom nybildat dotterbolag till S:t Erik Markutveckling AB förvärvar ytterligare av Säljaren ägda byggnader på ofri grund genom förvärv av nybildade aktiebolag till vilka byggnaderna ska säljas in ("**Villkorade Transaktionerna**"). Vilka bolag och byggnader som omfattas av de Villkorade Transaktionerna framgår av Bilaga 1.2. Detta Avtal och de Villkorade Transaktionerna är villkorade av varandra såtillvida att om inte tillträde till Byggnaden sker enligt detta Avtal kommer inte heller tillträde till aktierna i de Villkorade Transaktionerna ske och vice versa.
- 1.3 Säljaren arrenderar vid detta Avtals ingående den mark inom Fastigheten på vilken byggnaden ligger genom avtal med Stockholms kommun genom dess Exploateringsnämnd. Säljaren och Köparen ska på Tillträdet (enligt definition nedan) ingå ett underarrendeavtal ("**Arrendeavtalet**") avseende Köparens rätt att i andra hand nyttja mark på Fastigheten vilket ska gälla fram till dess att Köparen tecknar eget arrendeavtal direkt med Stockholms kommun.
- 1.4 Säljaren vill nu sälja och Köparen förvärva Byggnaden, på de villkor som framgår av detta Avtal.
- 1.5 Stockholms kommuns kommunfullmäktige har den [\*\*] godkänt försäljningen av Byggnaden, på de villkor som följer av detta Avtal, genom beslut som senare vinner laga kraft.

## 2. DEFINITIONER

I detta köpeavtal ska nedan angivna begrepp ha den betydelse som anges nedan om inte annat framgår av sammanhanget eller omständigheterna. Vid bristande överensstämmelse mellan en definition i denna punkt och en definition i den löpande texten ska den senare definitionen ha företräde:

"**Arrendeavtalet**" har den betydelse som anges i punkt 1.3;

"**Avtal**" avser detta köpeavtal och samtliga bilagor därtill;

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

**"Brist"** avser att ett av Säljaren i Garantierna utfäst förhållande inte föreligger;

**"Byggnaden"** har den betydelse som anges i punkt 1.1 och Bilaga 1.1;

**"Datarumsmaterialet"** avser all den skriftliga information (inklusive frågor och svar) som Säljaren eller dess rådgivare har lämnat till Köparen eller dess rådgivare avseende Byggnaden i samband med s.k. due diligence av Byggnaden bland annat på samarbetsyta, mail m.m.;

**"Fastigheten"** har den betydelse som anges i punkt 1.1;

**"Förlust"** avser den direkta kostnad, brist eller förlust som en Brist innebär för Köparen;

**"Garantierna"** avser de garantier som lämnas av Säljaren i punkt 10;

**"Hyresavtalen"** avser samtliga hyresavtal avseende Byggnaden per Avtalsdagen som förtecknats i Bilaga 10.2.1;

**"Köparen"** har den betydelse som anges i punkt (2) i ingressen;

**"Köpeskillingen"** har den betydelse som anges i punkt 4.1;

**"Part"** avser Säljaren eller Köparen, var för sig;

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

**"Preliminär likvidavräkning"** har den betydelse som anges i punkt 5.2;

**"Slutlig likvidavräkning"** har den betydelse som anges i punkt 5.3;

**"Såvitt Säljaren känner till"** avser den faktiska kunskap som per Tillträdesdagen föreligger hos någon av [\*\*] och [\*\*];

**"Säljaren"** har den betydelse som anges i punkt (1) i ingressen;

**"Säljarens Konto"** avser Säljarens bankkonto i [bank] med kontonummer [\*\*];

**"Tillträdet"** avser fullbordandet av de åtgärder som anges i punkt 8; och

**"Tillträdesdagen"** har den betydelse som anges av punkt 3.2.

### **3. ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING**

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

3.2 Byggnaden ska tillträdas av Köparen den [\*\*] ("**Tillträdesdagen**") varvid äganderätten till Byggnaden övergår från Säljaren till Köparen efter det att Köpeskillingen har betalats av Köparen och kvitterats av Säljaren.

### **4. KÖPESKILLING**

4.1 Köpeskillingen för Byggnaden uppgår till sammanlagt [skattemässigt restvärde preliminärt 17 348 000] kronor ("**Köpeskillingen**").

4.2 Köparen ska erlagga Köpeskillingen genom insättning på Säljarens Konto kontant på Tillträdesdagen justerad med beloppet enligt den Preliminära likvidavräkningen.

4.3 Alla betalningar enligt detta Avtal ska ske med valutadag på betalningsdagen.

## 5. KOSTNADER OCH INTÄKTER

- 5.1 Kostnader för och intäkter från Byggnaden för tiden före Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Säljaren. Kostnader och intäkter från Byggnaden för tiden från och med Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Köparen.
- 5.2 Säljaren har tagit fram en preliminär likvidavräkning enligt Bilaga 5.2 ("**Preliminär likvidavräkning**"). I den Preliminära likvidavräkningen har, så långt det är möjligt, en fördelning mellan Köparen och Säljaren av de kostnader och intäkter som härrör från Byggnaden skett enligt punkt 5.1. Likvidavräkningsbeloppet enligt den Preliminära likvidavräkningen ska regleras mellan Parterna samtidigt med Köpeskillings erläggande.
- 5.3 Säljaren ska i förekommande fall se till att leverantörer på Tillträdesdagen läser av Byggnadens mätare för förbrukning av el, vatten, värme m.m. Om en faktisk kostnad eller intäkt per 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 Tillträdet, så ska Säljaren upprätta ytterligare en likvidavräkning i vilken alla utestående belopp ska tas upp och regleras ("**Slutlig likvidavräkning**"). Säljaren ska överlämna Slutlig likvidavräkning till Köparen så snart som möjligt och inte senare än inom 60 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 fem (5) Bankdagar efter att Säljaren överlämnat den Slutliga likvidavräkningen till Köparen.

## 6. TIDEN MELLAN AVTALSDAGEN OCH TILLTRÄDESDAGEN

Under tiden mellan Avtalsdagen och Tillträdesdagen ska Säljaren, om annat inte framgår av detta Avtal, fortsätta att förvalta Byggnaden på sedvanligt sätt. Säljaren förbinder sig vidare under samma tid, om annat inte framgår av detta Avtal, att inte utan Köparens skriftliga godkännande (i) ändra eller säga upp befintliga Hyresavtal; (ii) träffa några nya hyresavtal eller andra nyttjanderättsavtal; (iii) ingå andra väsentliga avtal eller att fatta några andra viktigare beslut angående Byggnaden.

## 7. SKADA PÅ BYGGNADEN OCH FÖRSÄKRING

- 7.1 För det fall Byggnaden på grund av en inträffad skada har skadats eller försämrats under tiden från det att Köparen undertecknat Avtalet och fram till och med Tillträdesdagen ska Avtalet ändå stå fast och Köparen vara skyldig att erlægga Köpeskillingen enligt Avtalet.
- 7.2 Köparen ska då hantera samtliga frågor i anledning av skada och försäkringsanspråk. Köparens kostnad för att åtgärda skadan, eventuell självrisk om skadan täcks av Säljarens försäkring samt eventuell skada som åsamkas Köparen och som inte täcks av försäkringsersättning ska slutligen bäras av Säljaren.

## 8. TILLTRÄDET

- 8.1 Tillträde ska äga rum på Tillträdesdagen med start klockan 10.00 i Foyen Advokatfirmas lokaler på adressen [Regeringsgatan 52] i Stockholm.
- 8.2 På Tillträdesdagen ska följande åtgärder vidtas:

- (a) Köparen ska till Säljaren erlægga Köpeskillingen justerad med balansen i den Preliminära likvidavräkningen enligt punkt 5.2 med Tillträdesdagen som valuteringsdag;
- (b) Säljaren ska till Köparen överlämna vederbörligen undertecknat och bevitnat ovillkorat [köpebrev] i original avseende Köparens förvärv av Byggnaden samt övriga handlingar som är nödvändiga för att Köparen ska kunna registreras som ägare till Byggnaden (exklusive i förekommande fall värdeintyg som Köparen ansvarar för och bekostar);
- (c) Säljaren ska till Köparen överlämna Hyresavtalen (inklusive eventuella säkerheter) i original;
- (d) [Säljaren ska till Köparen överlämna handlingar motsvarande de som avses i 8a kap. 15 - 17 §§ mervärdesskattelagen (1994:200) avseende Byggnadens mervärdesskattesituation per Tillträdesdagen till Köparen. Köparen ska bekräfta mottagandet av dessa handlingar. Säljaren förbehåller sig rätten att upprätta kompletterande handlingar i enlighet med vad som stadgas i 8a kap. 15 § andra stycket mervärdesskattelagen];
- (e) Parterna ska ingå Arrendeavtalet; och
- (f) nybildade dotterbolag till Köparens moderbolag, S:t Erik Markutveckling AB, ska tillträda aktierna i de Villkorade Transaktionerna.

- 8.3 Vid Tillträdet ska Parterna underteckna en tillträdespromemoria som bekräftelse på att de åtgärder som anges i punkt 8.2 utförts och som bekräftelse på fullbordandet av överlåtelsen enligt detta Avtal.
- 8.4 Samtliga åtgärder enligt punkterna 8.2 och 8.3 ovan ska genomföras vid ett och samma tillfälle och anses utgöra en och samma transaktion. Om någon av dessa åtgärder inte genomförs ska Tillträde endast anses ha skett om den Part som inte ansvarar för genomförandet av åtgärden medger att Tillträde ändå ska anses ha skett. Ett medgivande enligt ovan ska inte ha någon påverkan på Parts eventuella rätt till kompensation för motpartens bristande uppfyllelse av detta Avtal eller rätt att kräva fullgörelse av sådan åtgärd.
- 8.5 Köparens betalning av Köpeskillingen enligt punkt 8.2(a) ska göras till fullo utan rätt för Köparen att innehålla någon del eller kvittningsvis avräkna någon fordran mot Säljaren. Om Tillträde inte kommer till stånd till följd av Köparens eller Säljarens underlåtenhet att uppfylla sina respektive förpliktelser angivna i punkterna 8.2 och 8.3 ska ny dag för Tillträde överenskommas mellan Parterna.
- 8.6 Säljaren ska, vid en mellan Parterna överenskommen tidpunkt i anslutning till Tillträdesdagen, dock senast inom fem (5) Bankdagar från Tillträdesdagen, till Köparen överlämna samtliga handlingar beträffande Byggnaden som kan antas vara av betydelse för Köparen i egenskap av ägare till Byggnaden såsom nycklar, ritningar, kartor, bygglovshandlingar och alla andra existerande handlingar och avtal för Byggnaden som Säljaren har i sin besittning.

## 9. ANMÄLAN TILL SKATTEVERKET

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

## 10. SÄLJARENS GARANTIER

Säljaren lämnar följande garantier till förmån för Köparen. Garantierna avser förhållandena per Avtalsdagen och Tillträdesdagen om inget annat uttryckligen anges.

### 10.1 Byggnaden m.m.

10.1.1 Säljaren är civilrättslig och registrerad ägare till Byggnaden.

10.1.2 Byggnaden besväras inte av andra sökta eller beviljade nyttjanderätter eller andra rättigheter eller belastningar utöver vad som framgår av, Bilaga 10.1.2, eller vad som i övrigt anges i detta Avtal.

10.1.3 Inga förelägganden hänförliga till Byggnaden har per Avtalsdagen mottagits från domstol eller annan myndighet och något sådant föreläggande förväntas inte heller på grund av omständighet som inträffat under perioden fram till Tillträdesdagen.

10.1.4 På Tillträdesdagen efter Tillträdet kommer inte tredje man ha någon säkerhet i Byggnaden.

10.1.5 Några tvister avseende Byggnaden föreligger inte per Avtalsdagen och några sådana förväntas inte heller på grund av omständighet som inträffat under perioden fram till Tillträdesdagen.

10.1.6 Inga entreprenader har beställts eller är pågående på Byggnaden med undantag för vad som framgår av Bilaga 10.1.6 och samtliga färdigställda entreprenader som har utförts på Byggnaden är slutreglerade och godkända i slutbesiktning och slutbesked (eller interimistiska sådana) har, om tillämpligt, tillhandhållits enligt Plan- och Bygglagen (2010:900).

10.1.7 Inga hyresgästpassningar eller övriga arbeten och underhållsåtgärder har beställts eller är pågående på Byggnaden med undantag för vad som framgår av Bilaga 10.1.7 och samtliga hyresgästpassningar som har genomförts på Byggnaden är slutreglerade och godkända i slutbesiktning och har, om tillämpligt, blivit erforderligt godkända av relevant hyresgäst, och slutbesked (eller interimistiska sådana) har, om tillämpligt, tillhandhållits enligt Plan- och Bygglagen (2010:900) innan hyresgästernas tillträde till lokalen eller lokalen annars tagits i bruk.

10.1.8 Byggnaden är till och med Tillträdesdagen fullvärdesförsäkrad. På Avtalsdagen föreligger inga försäkringsfall som inte blivit till fullo reglerade.

### 10.2 Hyresavtalen

10.2.1 De på Avtalsdagen för Byggnaden gällande Hyresavtalen framgår av Bilaga 10.2.1.

10.2.2 Utöver vad som framgår av bilaga 10.2.1. har inget Hyresavtal per Avtalsdagen sagts upp till villkorsändring eller avflyttning eller upphört av annan anledning och ingen hyresgäst har per Avtalsdagen indikerat avsikt att säga upp något Hyresavtal.

10.2.3 De hyror och hyrestillägg som debiterats för Hyresavtalen för andra kvartalet 2021, framgår av Bilaga 10.2.3 och sådan debitering har skett i enlighet med lag och tillämpligt Hyresavtal.

- 10.2.4 Samtliga villkor som gäller för hyresförhållandena avseende lokalerna i Byggnaden framgår av Hyresavtalens ordalydelse och det finns inte några muntliga eller skriftliga utfästelser eller utestående skyldigheter gentemot hyresgästerna avseende förbättringar av eller investeringar i Byggnaden utöver vad som framgår av respektive Hyresavtal.
- 10.2.5 Ingen hyresgäst är berättigad till återbetalning av hyra, hyresreduktion, skadestånd eller annan ersättning för tiden före Tillträdesdagen och Ingen hyresgäst har per Avtalsdagen framställt krav på hävning, återbetalning av hyra, hyresreduktion, skadestånd eller annan ersättning och såvitt Säljaren känner till är några sådana krav inte heller att vänta.

### 10.3 **Miljö**

[Not: Hela avsnittet att ses över.]

[Det finns Såvitt Säljaren känner till inget byggmaterial eller liknande inom Fastigheten som enligt lagar och andra föreskrifter i kraft per Tillträdesdagen medför särskilt kostnadskrävande saneringsåtgärder då arbeten ska utföras inom Fastigheten.]

### 10.4 **Information**

Uppgifterna i Datarumsmaterialet är i allt väsentligt korrekta och inte vilseledande. Denna informationsgaranti omfattar inte information som återfinns i externa konsultrapporter som ingår i Datarumsmaterialet. Informationsgarantin omfattar inte heller s.k. framåtblickande information eller uppgifter som angivits vara schabloner eller budget eller liknande.

## 11. **BRISTANDE GARANTIUPPFYLLELSE OCH ANSVARSBEGRÄNSNING**

[Not: Hela avsnittet att ses över.]

- 11.1 Vid Brist har Säljaren i första hand rätt att avhjälpa eller låta avhjälpa bristen på egen bekostnad om det kan ske utan olägenhet för Köparen eller nyttjanderättshavare i Byggnaden och inom trettio (30) Bankdagar från mottagandet av Köparens reklamation. Ett fullständigt avhjälpande ska anses utgöra full kompensation för Bristen. I andra hand ska Köparen ha rätt till nedsättning av Köpeskillingen (eller, till den del Förlusten överstiger Köpeskillingen, rätt till skadestånd) med ett belopp som krona för krona motsvarar Förlusten med beaktande av vad som i övrigt anges i denna punkt 11. Någon annan påföljd kan inte göras gällande.
- 11.2 Vid beräkning av ersättning med anledning av Brist ska hänsyn tas till vad Köparen erhållit, eller har rätt att erhålla som ersättning från försäkringsbolag och som är hänförligt till Bristen.
- 11.3 Om Bristen avser en tillkommande kostnad eller avgående intäkt av återkommande slag ska Säljarens åtagande att ersätta Köparen begränsas till den direkta kostnaden, bristen eller förlusten krona för krona utan beaktande av Köparens avkastningskrav eller tillämpad vinstmultipl.

## 12. **TREDJEMANSKRAV**

[Köparen ska inom skälig tid underrätta Säljaren om krav som riktas mot Köparen av utomstående, vilka kan leda till anspråk mot Säljaren. Köparen får inte ingå förlikning eller motsvarande i fråga som kan leda till anspråk på grund av Garantierna utan Säljarens



föregående skriftliga godkännande (sådan godkännande får inte oskäligen förvägras). Underlåtenhet av Köparen att uppfylla det ovan nämnda ska medföra att Köparen förlorar rätten att göra sådant anspråk gällande mot Säljaren till den del Köparens underlåtenhet lett till att skadan förvärrats.]

### **13. FRISKRIVNING**

- 13.1 Parterna har inför ingåendet av detta Avtal, i samråd med Stockholms Stadshus AB, kommit överens om den undersökning (s.k. due diligence) av Byggnaden som ska göras inom ramen för transaktionen som omfattas av detta Avtal. Köparen har på basen av denna överenskommelse genomfört den undersökning av Byggnaden som därvid överenskommit och befunnits påkallad med hänsyn till omständigheterna. Köparen har inte förlitat sig på någon annan garanti eller utfästelse beträffande Byggnaden än Garantierna (till undvikande av oklarheter äger Köparen rätt att fullt ut förlita sig på Säljarens övriga åtaganden enligt Avtalet).
- 13.2 Med undantag för vad som uttryckligen garanteras i punkt 10 ovan friskriver Köparen Säljaren från allt ansvar som Säljaren eventuellt skulle ha kunnat ha på grund av lag eller av annan grund, inklusive köplagen (1990:931), jordabalken (1970:994), [miljöbalken (1998:808)] och den s.k. förutsättningsläran. Köparen friskriver således Säljaren, med undantag av vad som garanteras i detta Avtal, från allt ansvar för köprättsliga fel, faktiska och rättsliga fel och brister, rådighetsfel, samt eventuellt ansvar för s.k. dolda fel.
- 13.3 För tydlighets skull noteras att friskrivningen enligt ovan inkluderar att Köparen friskriver Säljaren från allt ansvar för riktigheten i eventuella areauppgifter som angetts i detta Avtal.

### **14. ÖVERTAGANDE AV HYRESAVTAL**

- 14.1 Köparen ska per Tillträdesdagen i Säljarens ställe inträda i Hyresavtalen som träffats inom Byggnaden och som förtecknats i Bilaga 10.2.1 och därmed per Tillträdesdagen överta Säljarens samtliga rättigheter och skyldigheter enligt Hyresavtalen.
- 14.2 Köparen ska efter Tillträdesdagen underrätta hyresgästerna om att Köparen per Tillträdesdagen har övertagit Säljarens samtliga rättigheter och skyldigheter enligt Hyresavtalen.

### **15. ÖVERTAGANDE AV VISSA ANDRA AVTAL**

Köparen ska på Tillträdesdagen, så långt det är möjligt, överta Säljarnas samtliga rättigheter och skyldigheter enligt de service- och försörjningsavtal som är bilagda som Bilaga 15. Säljaren ska, om det behövs, snarast möjligt inhämta samtycke till partsbyte. Vägrar någon samtycke ska Säljaren se till att det ifrågavarande avtalet sägs upp. Säljaren och Köparen ska under uppsägningstiden, i den mån det är möjligt, arrangera sina förhållanden så att Köparen tillgodogörs och betalar för de nyttigheter som avtalet avser.

### **16. SÄLJARENS SÄRSKILDA ÅTAGANDEN**

[Not: Hela avsnittet att ses över.]

#### 16.1 Lagstadgade besiktningar och kontroller

Säljaren ska, på Säljarens bekostnad, tillse att obligatorisk ventilationskontroll och övriga besiktningar och inspektioner av Byggnaden som krävs enligt lag och förordning utförs av Säljaren före Tillträdesdagen och att de eventuella åtgärder vidtas som krävs för godkännande av sådana besiktningar (och som krävs för att aktuellt besiktningsobjekt ska få nyttjas fram till nästkommande ordinarie besiktning eller kontroll). Sådana åtgärder ska vara genomförda senast [\*\*] månader från Tillträdesdagen, eller vid den tidigare tidpunkt som följer av tillämplig lag eller förordning.

#### 16.2 Pågående entreprenader och hyresgästpassningar

[Säljaren åtar sig att, på Säljarens bekostnad, tillse att samtliga pågående, och ännu inte avslutade, entreprenader och hyresgästpassningar som framgår av Bilaga 10.1.6 (*pågående entreprenader*) och Bilaga 10.1.7 (*pågående hyresgästpassningar*) (i) färdigställs; (ii) fullt ut betalas; (iii) godkänns vid slutbesiktning samt att, i förekommande fall, slutbesked erhållits och (iv) i förekommande fall godkänns av hyresgäst senast på [Tillträdesdagen]/[DATUM]. Om Säljaren inte fullgjort sitt åtagande enligt denna Punkt 16.2 inom ovan angiven tid ska Köparen äga rätt att fullgöra åtagandet på Säljarens bekostnad.]

#### 16.3 Överlåtelse entreprenadgarantier

Säljaren ska verka för att samtliga gällande garantier för arbeten och material avseende pågående entreprenader/hyresgästpassningar, samt kvarvarande entreprenadgarantier för utförda entreprenader, på Byggnaden överlåts till Köparen per Tillträdesdagen. Om överlåtelse enligt ovan av någon anledning inte kan ske förbinder sig Säljaren att tillse att agera på Köparens instruktion mot aktuell entreprenör så att Köparen kan tillgodogöra sig rättigheterna av kvarvarande entreprenadgarantier.

#### 16.4 Tekniska system

[Säljaren ska efter Tillträdesdagen fortsatt hålla samtliga tekniska system avseende Byggnaden igång i drift på samma sätt som före Avtalsdagen till dess att Köparen säkerställt att denne innehar erforderlig utrustning samt erforderliga avtal på plats för att själv kunna överta och handha driften av Byggnaden, och Köparen meddelat Säljaren detta. Efter att Säljaren mottagit sådant meddelande, ska Säljaren stänga av aktuella tekniska system inom [\*\*]bankdagar.]

### 17. ÖVRIGT ANGÅENDE HAMNVERKSAMHET

- 17.1 Köparen åtar sig att i samtliga hyres-, arrende- eller annat nyttjanderättsavtal, som i framtiden tecknas för Byggnaden inneha ett villkor med följande eller motsvarande innehåll; *"Hyresgästen/Arrendatorn 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."*

17.2 Skulle Köparen sälja Byggnaden åtar sig Köparen att föra in motsvarande skrivning som framgår av punkten 17.1 ovan och denna punkt 17.2, i köpeavtalet gällande Byggnaden med den nya köparen.

## 18. MERVÄRDESSKATT

[Parterna är av uppfattningen att köpet och försäljningen 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 Köparen.]

## 19. ÖVRIGA BESTÄMMELSER

### 19.1 Meddelanden

Alla meddelanden till Part under detta Avtal ska skickas med rekommenderat brev, bud eller e-post och ska betraktas som mottagna av den andra Parten vid överlämnandet om meddelandet överlämnats med bud, tre (3) Bankdagar efter avsändandet om meddelandet har skickats med rekommenderat brev och, om meddelandet har skickats med e-post, när mottagaren bekräftar mottagandet. Meddelande ska skickas till de adresser och kontaktpersoner som anges nedan eller till sådan annan adress eller kontaktperson som meddelas av Part i enlighet med bestämmelserna i denna punkt.

Till Säljaren:           Stockholms Hamn AB  
                                  Att. VD  
                                  Frihamngatan 21 Frihamnen Magasin 2  
                                  Box 27314, 102 54 Stockholm  
                                  [e-post]

Med kopia till:         Foyen Advokatfirma  
                                  Att. Advokat Henrik Ståhlberg  
                                  Regeringsgatan 52  
                                  Box 7229  
                                  103 89 Stockholm  
                                  [henrik.stahlberg@foyen.se](mailto:henrik.stahlberg@foyen.se)

Till Köparen:           Fastighets AB Kylrummet  
                                  Att: [\*\*]  
                                  [adress]  
                                  [e-post]

Med kopia till:         [\*\*]  
                                  Att. [\*\*]  
                                  [adress]

[e-post]

**19.2 Offentliggörande**

Part har inte rätt att utfärda pressrelease avseende detta Avtal eller transaktionen i enlighet med detta Avtal om inte den andra Parten på förhand samtyckt till sådan release (sådan samtycke ska inte oskäligen innehållas eller försenas). Oavsett detta ska Part inte vara förhindrad att offentliggöra information som Parten måste lämna enligt tillämplig lag eller enligt beslut av domstol, annan myndighet, skiljenämnd. Sådant offentliggörande ska dock, i den utsträckning det är möjligt, göras i samråd med den andra Parten.

**19.3 Fullständig reglering och ändringar**

Detta Avtal utgör Parternas fullständiga reglering av samtliga de frågor som Avtalet berör och detta Avtal ersätter samtliga skriftliga eller muntliga åtaganden och utfästelser som föregått detsamma. Ändringar av och tillägg till detta Avtal ska för att vara bindande vara skriftligen avfattade och behörigen undertecknade av Parterna.

**19.4 Kostnader**

Vardera Parten ska svara för samtliga sina kostnader hänförliga till överlåtelsen av Byggnaden enligt detta Avtal.

**19.5 Överlåtelse**

Part ska inte äga rätt att utan den andre Partens skriftliga medgivande överlåta sina rättigheter eller skyldigheter enligt detta Avtal.

**20. TILLÄMPLIG LAG OCH TVIST**

20.1 Svensk lag ska tillämpas på detta Avtal.

20.2 Tvister som uppstår i anledning av detta Avtal ska slutligt avgöras genom allmän domstol.

---

*Signatursida följer*

Avtalet har upprättats i två exemplar av vilka Säljaren och Köparen har tagit var sitt.

Ort:

Ort:

Datum:

Datum:

**STOCKHOLMS HAMN AB**

**FASTIGHETS AB KYLRUMMET**

\_\_\_\_\_  
Namn:

\_\_\_\_\_  
Namn:

\_\_\_\_\_  
Namn:

Säljarens firmatecknares underskrift bevittnas:

\_\_\_\_\_  
Namn:

\_\_\_\_\_  
Namn: