

Köpeavtal

Säljare: Stockholms kommun genom dess fastighetsnämnd, org.nr 212000-0142, Box 8312, 104 20 Stockholm Nedan kallad **Säljaren**.

Köpare: Kommanditbolaget Myran nr 513, org.nr 969666-8483, c/o Wallenstam AB, 401 84 Göteborg Nedan kallad **Köparen**

Säljaren och Köparen benämns gemensamt "Parterna" i köpeavtalet.

1 § Bakgrund och syfte

I samband med renoveringen av Östermalms saluhall, påbörjad 2016, var det nödvändigt att evakuera den pågående saluhalls- verksamheten. Målsättningen var att samtliga aktörer i saluhallen skulle kunna fortsätta bedriva sin verksamhet i den tillfälliga saluhallen, nedan kallad **Saluhallen**, som placerades på Östermalmstorg.

Saluhallen utgörs av en byggnad på mark, se bilaga 1. Byggnaden omfattar cirka 1 956 kvadratmeter BTA. Saluhallens konstruktion består av en stomme av demonterbara delar vilket möjliggör en demontering och möjlighet att återanvända Saluhallen på en annan plats. I Saluhallen ingår även de inventarier m.m. som är kvarlämnande på Avlämningsdagen, se definition nedan. Det stadgade innebär att betongplatta och ledningar i marken inte ingår i begreppet Saluhallen.

Då omdaning av Östermalms saluhall nu är färdig har verksamheterna i Saluhallen återgått till Östermalms saluhall varför Saluhallen ska tas bort och Östermalmstorg återställas. Som ett led i detta har Säljaren beslutat att avyttra Saluhallen. Till sin hjälp har Säljaren anlitat Skeppsholmen Sotheby's Kommersiella som har upprättat ett mäklarprospekt vilket Köparen har tagit del av, bilaga 1.

Parterna har nu kommit överens om att Köparen ska förvärva Saluhallen från Säljaren enligt villkoren i köpeavtalet.

Köparens avsikt med förvärvet av Saluhallen är att

återuppföra Saluhallen på en av Köparen ägd fastighet.

2 § Överlåtelse

Säljaren överlåter härmed Saluhallen till Köparen på nedan i avtalet angivna villkor.

Parterna är införstådda med att Saluhallen, som vid tidpunkten för ingåendet av köpeavtalet nu bedöms utgöra fastighetstillbehör (tidigare har bedömningen varit att Saluhallen utgör lös egendom), övergår till att bli lös egendom vid fullbordandet av köpet, dvs. då Köparen bortforslar Saluhallen från dess nuvarande plats enligt 2 kap. 7 § jordabalken. Med hänsyn till att Saluhallen kommer att demonteras av Köparen och återuppföras på en annan fastighet som ägs av Köparen klassificeras dock Saluhallen som fastighet i momshänseende enligt reglerna i mervärdesskattelagen.

Köparen är införstådd med att det inte kommer att finnas kvar någon verksamhet i Saluhallen vid köpets fullbordan. Vidare är Köparen medveten om att det vid kontraktstillfället enbart ingår nyttjanderätt i enlighet med det tillfälliga bygglovets till den del av Östermalmstorg där Saluhallen är uppförd, d.v.s. från den 15 februari 2021 till och med den 30 juni 2021. Köparen är vidare införstådd med att det kan vara tekniskt och logistiskt komplicerat att demontera och bortforsla Saluhallen.

3 § Köpeskillning

Köpeskillningen uppgår till 11 623 956 kronor. Köpeskillningen skall, genom insättning till Säljarens bankkonto nr 9960-4200620039 hos Nordea ("Säljarens Konto"), ha inkommit till Säljaren senast den 15 februari 2021, så att medlen omedelbart kan disponeras av Säljaren. Vid insättningen skall anges att beloppet avser "Nya tillfälliga Östermalmshallen", KST 121609". Som anges i § 2 ovan utgör Saluhallen i momshänseende fastighet, vilket innebär att någon mervärdesskatt inte ska tillkomma på den ovan redovisade köpeskillningen.

4 § Saluhallens avhämtning och betalning av köpeskillning

Säljaren håller Saluhallen tillgänglig för Köparens avhämtning från den 15 februari 2021, kallad

Avhämtningsdagen, då betalning ska ske och demontering



och bortforsling får påbörjas. Parterna är medvetna om att avhämningen kan kräva

lång tid att genomföra men Köparen åtar sig att slutföra den senast till den 30 juni 2021 då det tillfälliga bygglovets upphör.

Köpeskillingen enligt § 3 ovan ska betalas på Avhämtningsdagen, oavsett hur lång tid avhämningen tar, varvid äganderätten till Saluhallen övergår från Säljaren till Köparen. Säljaren ska utfärda kvittens på betalningen sedan köpeskillingen erlagts till fullo.

Parterna är beredda på att de kan behöva hantera ett flertal praktiska detaljer inför och under avhämningen av Saluhallen. Parterna ska gemensamt samråda om de närmare detaljer som kan behövas för avhämningen, t.ex. kontaktpersoner, information av utförande entreprenör, tidsplan för demontering och bortforsling samt eventuella ändringar av denna, säkerhetsfrågor, besiktning med mera. Parterna är ömsesidigt förpliktade att bistå varandra med kunskaper, erfarenheter och kontakter som kan medverka till att demonteringen och avhämningen av Saluhallen blir så smidig och effektiv som möjligt.

Köparen ansvarar helt för demontering och bortforsling av Saluhallen, inklusive att informera sig om de tekniska förutsättningarna för att demontera och bortforsla Saluhallen, samt erhållande av eventuellt erforderlig etablering i närheten av arbetsområdet. Köparen ska härvid se till att alla vederbörliga tillstånd för dessa åtgärder finns varvid Säljaren i möjligaste mån ska vara Köparen behjälplig i denna del (inklusive till för nödvändig APD-plan).

Köparens åtagande enligt ovan innefattar att demontera och bortföra själva byggnadskroppen som utgörs av Saluhallen, dvs. det ankommer på Säljaren att på egen bekostnad ansvara för borttagande av betongplattan, att hantera ledningar och att vidta övriga kvarvarande återställandeåtgärder såsom återställandet av Östermalmstorg m m.

Köparen åtar sig att efter avhämmandet av Saluhallen återställa det av Köparen nyttjade området vid Östermalmstorg i avstädat skick.



Säljaren förbehåller sig rätten att bortforsla och hantera alla eventuella kvarvarande byggnadsdelar m.m. som utgör Saluhallen, vilka Köparen ej avlägsnat från platsen senast den 30 juni 2021, på Köparens bekostnad.

Köparen åtar sig att hålla Säljaren skadeslös för alla skador, kostnader m.m. som kan uppkomma med anledning av demonteringen och bortforslandet av Saluhallen.

5 § Säljarens garantier

Säljaren garanterar att Säljaren är ägare till Saluhallen.

Säljaren garanterar vidare att uppförandet av Saluhallen genomförts med stöd av tillfälligt byggnadslov, vilken Köparen tagit del av.

Säljaren garanterar även att serviser (VA, el, fjärrvärme) och befintligt brandlarm och andra anslutningar till Saluhallen är fränkopplade från byggnaden på ett tillfredsställande sätt senast på Avhämtningsdagen samt att det på Avhämtningsdagen finns en inkopplingspunkt för försörjning av el och vatten till arbetsområdet.

Säljaren lämnar inga andra garantier än vad som uttryckligen framgår av köpeavtalet.

6 § Skatter och avgifter

Säljaren åtar sig att på Avhämtningsdagen överlämna en av Säljaren undertecknad jämkningshandling i enlighet med 8 a kap. 15 – 17 §§ mervärdesskattelagen (1994:200) till Köparen. Mervärdesskatten för Saluhallen har av Säljaren hanterats inom momsersättningssystemet för kommuner då byggnaden inte registrerats för frivillig skattskyldighet och mervärdesskatt inte har debiterats på hyran till hyresgästerna.

Parterna är överens om att Köparen från Avhämtningsdagen övertar allt skatterättsligt ansvar för Saluhallen.

7 § Saluhallens skick och friskrivning för fel

Saluhallen överläts i befintligt skick. Köparen har undersökt



Saluhallens skick före köpet. Säljaren friskriver sig härmed från allt ansvar för fel och brister avseende Saluhallen vilket även inkluderar bland annat rättsliga fel, rådighetsfel och andra fel inklusive ansvar för så kallade dolda fel.

Säljaren åtar sig att på Avhämtningsdagen överlämna relevanta handlingar för Saluhallen till Köparen.

Köparen är medveten om att Köparens förvärv av Saluhallen är beroende av att Saluhallen bortforslas från fastigheten enligt vad som följer av 2 kap. 7 § jordabalken.

Köparen godtar Saluhallens skick och avstår med bindande verkan från varje anspråk gentemot Säljaren på grund av fel eller brist i Saluhallen.

8 § Förvaltning och faran för byggnaden

Säljaren ska upprätthålla befintlig försäkring för Saluhallen till och med Avhämtningsdagen då Köparen övertar faran för Saluhallen. Om avhämtningen inte sker på Avhämtningsdagen och detta inte beror på Säljaren övergår dock faran för att anläggningen skadas eller försämras ändå på Köparen på Avhämtningsdagen.

9 § Ändringar och tillägg

Detta avtal innehåller allt som avtalats mellan parterna angående överlåtelsen av Saluhallen. Ändring av eller tillägg till detta avtal kräver för sin giltighet att en skriftlig överenskommelse undertecknas av Parterna.

10 § Köparens rätt till tillträde till Saluhallen

Från och med dagen för undertecknandet av köpeavtalet har Köparen, när Säljaren anser det lämpligt, rätt till tillträde till Saluhallen och fastigheten, där Saluhallen är belägen, för förberedande utredningar, besiktningar m.m. inför demonteringen av Saluhallen.

11 § Hävning

Skulle Köparen på Avhämtningsdagen brista i rätta fullgörandet av erläggande av betalning av köpeskillingen äger Säljaren rätt att omedelbart häva köpet varvid Säljaren ska ersättas för all uppkommen skada detta orsakar. Säljaren är dock skyldig att i möjligaste mån begränsa sin skada.

R.A. All


12 § Tvist

Tvist med anledning av detta avtal ska avgöras enligt svensk rätt av allmän domstol.

13 § Villkor för avtalets fullbordan och bestånd

Detta avtal är till alla delar förfallet utan annan ersättningsrätt för någondera parten än återbetalning av erlagd del av köpeskillingen utan ränta om inte nedanstående villkor uppfylls.

Detta avtal är villkorat av att Fastighetsnämnden i Stockholms kommun senast den 12 februari 2021, genom beslut som senare vinner laga kraft, godkänner detta avtal.

_____ 

/ Signatursida följer /

Detta överlåtelseavtal har upprättats i två exemplar, varav vardera parten tagit var sitt.

Stockholm 2021-01-29

STOCKHOLMS KOMMUN GENOM DESS FASTIGHETSNÄMND



Anders Kindberg
Förvaltningschef

Namnförtydligande

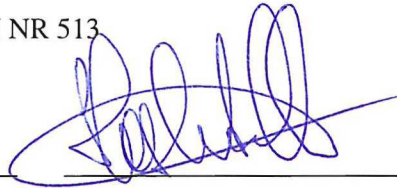
Namnförtydligande

Göteborg 2021-01-29

KOMMANDITBOLAGET MYRAN NR 513



Per-Anders Aldeholm



Hans Wallenstam

Bilagor:

Bilaga 1: Mäklarprospekt, TILLFÄLLIGA SALUHALLEN PÅ ÖSTERMALMSTORG

ÄGARBORGEN

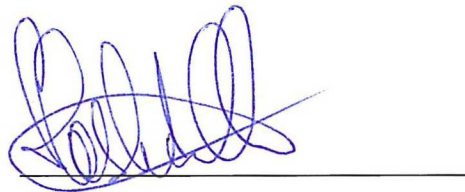
Wallenstam AB, org. nr 556072-1523, som är moderbolag i den koncern som Köparen ingår i, går härmed i borgen såsom för egen skuld (proprieborgen) för Köparens rätta fullgörande av Köparens samtliga förpliktelser enligt detta Avtal.

Göteborg 2021-01-29

Wallenstam AB, org. nr 556072-1523



Per-Anders Aldeholm



Hans Wallenstam

Köpeavtal

Säljare: Stockholms kommun genom dess fastighetsnämnd, org.nr 212000-0142, Box 8312, 104 20 Stockholm Nedan kallad **Säljaren**.

Köpare: Kommanditbolaget Myran nr 513, org.nr 969666-8483, c/o Wallenstam AB, 401 84 Göteborg Nedan kallad **Köparen**

Säljaren och Köparen benämns gemensamt ”Parterna” i köpeavtalet.

1 § Bakgrund och syfte

I samband med renoveringen av Östermalms saluhall, påbörjad 2016, var det nödvändigt att evakuera den pågående saluhalls- verksamheten. Målsättningen var att samtliga aktörer i saluhallen skulle kunna fortsätta bedriva sin verksamhet i den tillfälliga saluhallen, nedan kallad **Saluhallen**, som placerades på Östermalmstorg.

Saluhallen utgörs av en byggnad på mark, se bilaga 1. Byggnaden omfattar cirka 1 956 kvadratmeter BTA. Saluhallens konstruktion består av en stomme av demonterbara delar vilket möjliggör en demontering och möjlighet att återanvända Saluhallen på en annan plats. I Saluhallen ingår även de inventarier m.m. som är kvarlämnande på Avlämningsdagen, se definition nedan. Det stadgade innebär att betongplatta och ledningar i marken inte ingår i begreppet Saluhallen.

Då omdaning av Östermalms saluhall nu är färdig har verksamheterna i Saluhallen återgått till Östermalms saluhall varför Saluhallen ska tas bort och Östermalmstorg återställas. Som ett led i detta har Säljaren beslutat att avyttra Saluhallen. Till sin hjälp har Säljaren anlitat Skeppsholmen Sotheby's Kommersiella som har upprättat ett mäklarprospekt vilket Köparen har tagit del av, bilaga 1.

Parterna har nu kommit överens om att Köparen ska förvärva Saluhallen från Säljaren enligt villkoren i köpeavtalet.

Köparens avsikt med förvärvet av Saluhallen är att återuppföra Saluhallen på en av Köparen ägd fastighet.

Handwritten signature

2 § Överlåtelse

Säljaren överlåter härmed Saluhallen till Köparen på nedan i avtalet angivna villkor.

Parterna är införstådda med att Saluhallen, som vid tidpunkten för ingåendet av köpeavtalet nu bedöms utgöra fastighetstillbehör (tidigare har bedömningen varit att Saluhallen utgör lös egendom), övergår till att bli lös egendom vid fullbordandet av köpet, dvs. då Köparen bortforslar Saluhallen från dess nuvarande plats enligt 2 kap. 7 § jordabalken. Med hänsyn till att Saluhallen kommer att demonteras av Köparen och återuppföras på en annan fastighet som ägs av Köparen klassificeras dock Saluhallen som fastighet i momshänseende enligt reglerna i mervärdesskattelagen.

Köparen är införstådd med att det inte kommer att finnas kvar någon verksamhet i Saluhallen vid köpets fullbordan. Vidare är Köparen medveten om att det vid kontraktstillfället enbart ingår nyttjanderätt i enlighet med det tillfälliga bygglovets till den del av Östermalmstorg där Saluhallen är uppförd, d.v.s. från den 15 februari 2021 till och med den 30 juni 2021. Köparen är vidare införstådd med att det kan vara tekniskt och logistiskt komplicerat att demontera och bortforsla Saluhallen.

3 § Köpeskillning

Köpeskillningen uppgår till 11 623 956 kronor. Köpeskillningen skall, genom insättning till Säljarens bankkonto nr 9960-4200620039 hos Nordea ("Säljarens Konto"), ha inkommit till Säljaren senast den 15 februari 2021, så att medlen omedelbart kan disponeras av Säljaren. Vid insättningen skall anges att beloppet avser "Nya tillfälliga Östermalmshallen", KST 121609". Som anges i § 2 ovan utgör Saluhallen i momshänseende fastighet, vilket innebär att någon mervärdesskatt inte ska tillkomma på den ovan redovisade köpeskillningen.

4 § Saluhallens avhämtning och betalning av köpeskillning

Säljaren håller Saluhallen tillgänglig för Köparens avhämtning från den 15 februari 2021, kallad

Avhämtningsdagen, då betalning ska ske och demontering



och bortforsling får påbörjas. Parterna är medvetna om att avhämtningen kan kräva

lång tid att genomföra men Köparen åtar sig att slutföra den senast till den 30 juni 2021 då det tillfälliga bygglovet upphör.

Köpeskillingen enligt § 3 ovan ska betalas på Avhämtningsdagen, oavsett hur lång tid avhämtningen tar, varvid äganderätten till Saluhallen övergår från Säljaren till Köparen. Säljaren ska utfärda kvittens på betalningen sedan köpeskillingen erlagts till fullo.

Parterna är beredda på att de kan behöva hantera ett flertal praktiska detaljer inför och under avhämtningen av Saluhallen. Parterna ska gemensamt samråda om de närmare detaljer som kan behövas för avhämtningen, t.ex. kontaktpersoner, information av utförande entreprenör, tidsplan för demontering och bortforsling samt eventuella ändringar av denna, säkerhetsfrågor, besiktning med mera. Parterna är ömsesidigt förpliktade att bistå varandra med kunskaper, erfarenheter och kontakter som kan medverka till att demonteringen och avhämtningen av Saluhallen blir så smidig och effektiv som möjligt.

Köparen ansvarar helt för demontering och bortforsling av Saluhallen, inklusive att informera sig om de tekniska förutsättningarna för att demontera och bortforsla Saluhallen, samt erhållande av eventuellt erforderlig etablering i närheten av arbetsområdet. Köparen ska härvid se till att alla vederbörliga tillstånd för dessa åtgärder finns varvid Säljaren i möjligaste mån ska vara Köparen behjälplig i denna del (inklusive till för nödvändig APD-plan).

Köparens åtagande enligt ovan innefattar att demontera och bortföra själva byggnadskroppen som utgörs av Saluhallen, dvs. det ankommer på Säljaren att på egen bekostnad ansvara för borttagande av betongplattan, att hantera ledningar och att vidta övriga kvarvarande återställandeåtgärder såsom återställandet av Östermalmstorg m m.

Köparen åtar sig att efter avhämtrandet av Saluhallen återställa det av Köparen nyttjade området vid Östermalmstorg i avstädat skick.

FA AK

Säljaren förbehåller sig rätten att bortforsla och hantera alla eventuella kvarvarande byggnadsdelar m.m. som utgör Saluhallen, vilka Köparen ej avlägsnat från platsen senast den 30 juni 2021, på Köparens bekostnad.

Köparen åtar sig att hålla Säljaren skadeslös för alla skador, kostnader m.m. som kan uppkomma med anledning av demonteringen och bortforslandet av Saluhallen.

5 § Säljarens garantier

Säljaren garanterar att Säljaren är ägare till Saluhallen.

Säljaren garanterar vidare att uppförandet av Saluhallen genomförts med stöd av tillfälligt byggnadslov, vilken Köparen tagit del av.

Säljaren garanterar även att serviser (VA, el, fjärrvärme) och befintligt brandlarm och andra anslutningar till Saluhallen är fränkopplade från byggnaden på ett tillfredsställande sätt senast på Avhämtningsdagen samt att det på Avhämtningsdagen finns en inkopplingspunkt för försörjning av el och vatten till arbetsområdet.

Säljaren lämnar inga andra garantier än vad som uttryckligen framgår av köpeavtalet.

6 § Skatter och avgifter

Säljaren åtar sig att på Avhämtningsdagen överlämna en av Säljaren undertecknad jämkningshandling i enlighet med 8 a kap. 15 – 17 §§ mervärdesskattelagen (1994:200) till Köparen. Mervärdesskatten för Saluhallen har av Säljaren hanterats inom momsersättningssystemet för kommuner då byggnaden inte registrerats för frivillig skattskyldighet och mervärdesskatt inte har debiterats på hyran till hyresgästerna.

Parterna är överens om att Köparen från Avhämtningsdagen övertar allt skatterättsligt ansvar för Saluhallen.

7 § Saluhallens skick och friskrivning för fel

Saluhallen överläts i befintligt skick. Köparen har undersökt



Saluhallens skick före köpet. Säljaren friskriver sig härmed från allt ansvar för fel och brister avseende Saluhallen vilket även inkluderar bland annat rättsliga fel, rådighetsfel och andra fel inklusive ansvar för så kallade dolda fel.

Säljaren åtar sig att på Avhämtningsdagen överlämna relevanta handlingar för Saluhallen till Köparen.

Köparen är medveten om att Köparens förvärv av Saluhallen är beroende av att Saluhallen bortforslas från fastigheten enligt vad som följer av 2 kap. 7 § jordabalken.

Köparen godtar Saluhallens skick och avstår med bindande verkan från varje anspråk gentemot Säljaren på grund av fel eller brist i Saluhallen.

8 § Förvaltning och faran för byggnaden

Säljaren ska upprätthålla befintlig försäkring för Saluhallen till och med Avhämtningsdagen då Köparen övertar faran för Saluhallen. Om avhämtningen inte sker på Avhämtningsdagen och detta inte beror på Säljaren övergår dock faran för att anläggningen skadas eller försämras ändå på Köparen på Avhämtningsdagen.

9 § Ändringar och tillägg

Detta avtal innehåller allt som avtalats mellan parterna angående överlåtelsen av Saluhallen. Ändring av eller tillägg till detta avtal kräver för sin giltighet att en skriftlig överenskommelse undertecknas av Parterna.

10 § Köparens rätt till tillträde till Saluhallen

Från och med dagen för undertecknandet av köpeavtalet har Köparen, när Säljaren anser det lämpligt, rätt till tillträde till Saluhallen och fastigheten, där Saluhallen är belägen, för förberedande utredningar, besiktningar m.m. inför demonteringen av Saluhallen.

11 § Hävning

Skulle Köparen på Avhämtningsdagen brista i rätta fullgörandet av erläggande av betalning av köpeskillingen äger Säljaren rätt att omedelbart häva köpet varvid Säljaren ska ersättas för all uppkommen skada detta orsakar. Säljaren är dock skyldig att i möjligaste mån begränsa sin skada.

J.A. M

12 § Tvist

Tvist med anledning av detta avtal ska avgöras enligt svensk rätt av allmän domstol.

13 § Villkor för avtalets fullbordan och bestånd

Detta avtal är till alla delar förfallet utan annan ersättningsrätt för någondera parten än återbetalning av erlagd del av köpeskillingen utan ränta om inte nedanstående villkor uppfylls.

Detta avtal är villkorat av att Fastighetsnämnden i Stockholms kommun senast den 12 februari 2021, genom beslut som senare vinner laga kraft, godkänner detta avtal.



/ Signatursida följer /

Detta överlåtelseavtal har upprättats i två exemplar, varav vardera parten tagit var sitt.

Stockholm 2021-01-29

STOCKHOLMS KOMMUN GENOM DESS FASTIGHETSNÄMND



Anders Kindberg
Förvaltningschef

Namnförtydligande

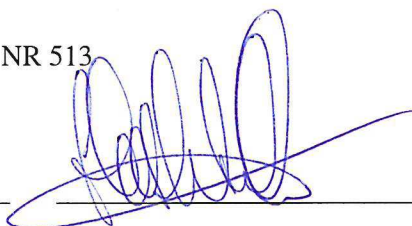
Namnförtydligande

Göteborg 2021-01-29

KOMMANDITBOLAGET MYRAN NR 513



Per-Anders Aldeholm



Hans Wallenstam

Bilagor:


Bilaga 1: Mäklarprospekt, TILLFÄLLIGA SALUHALLEN PÅ ÖSTERMALMSTORG

ÄGARBORGEN

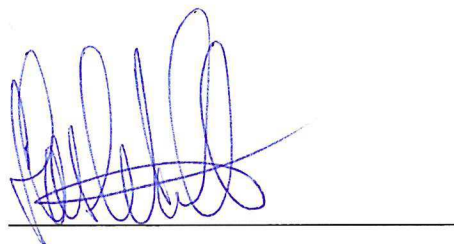
Wallenstam AB, org. nr 556072-1523, som är moderbolag i den koncern som Köparen ingår i, går härmed i borgen såsom för egen skuld (proprieborgen) för Köparens rätta fullgörande av Köparens samtliga förpliktelser enligt detta Avtal.

Göteborg 2021-01-29

Wallenstam AB, org. nr 556072-1523



Per-Anders Aldeholm



Hans Wallenstam