

Styrelsen för Locum AB

## Försäljning av del av Beckomberga 1:1, Stockholms kommun

### Ärendet

I ärendet föreslås att del av Beckomberga 1:1 vid Bromma sjukhus säljs till Riksbyggen ekonomisk förening,

### Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta

att för egen del godkänna försäljningen av del av Beckomberga 1:1, till Riksbyggen till en köpeskilling om 343.000.000 kronor (trehundrafyrtiotremiljoner kronor)

föreslå landstinget att godkänna försäljningen av del av Beckomberga 1:1 till Riksbyggen till en köpeskilling om 343.000.000 kronor (trehundrafyrtiotremiljoner kronor)

### Bakgrund

Styrelsen beslöt att vid sammanträde i maj 2007 ändra kategoritillhörighet för del av fastigheten Beckomberga 1:1, från strategisk- till marknadsfastighet i syfte att försälja denna del.

Locum AB har annonserat ut den aktuella fastighetsdelen och fick in totalt sju anbud varav två anbud avsåg den utbudna fastighetsdelen i sin helhet. Riksbyggen lämnade det högsta anbudet och förhandlingarna har avslutats med denne anbudsgivare.

Köparen avser att efter upprättande av ny detaljplan bygga om befintliga byggnader till bostäder samt nyuppföra ca 9000 kvm BTA för bostäder.

### Bilagor

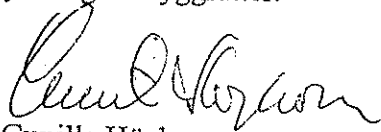
1. Kontrakt
2. Illustration



2008-05-20

LOC 0707-0832

Kvar i landstingets ägo efter redovisad försäljning är Bromma sjukhus, parkeringsgarage och ett markområde som bedöms kunna rymma ytterligare byggrätter.



Gunilla Högbom

LOC 0711-1265

## KÖPEAVTAL

- Säljare:** Stockholms läns landsting,  
Org. nr 232100-0016  
c/o Locum AB, Box 17201,  
104 62 Stockholm  
Nedan benämnd Säljaren
- Köpare:** Riksbyggen ek.för.  
Org. nr. 702001-7781  
106 18 Stockholm  
Nedan benämnd Köparen
- Köpeobjekt:** Del av fastigheten Beckomberga 1:1,  
Stockholms kommun och län,  
  
Fastighetsdelen har på bifogad karta utmärkts med röda begränsningslinjer, Bilaga 1.  
Köpeobjektet, såsom det här definierats benämns i fortsättningen Fastigheten.
- Köpeskillning:** TREHUNDRAFYRTIOTREMILJONER KRONOR  
( 343.000.000:- )

Den överenskomna köpeskillingen förutsätter att 80% av antalet bostadslägenheterna i de befintliga byggnadernas tre huvudplan, d.v.s. exklusive bottenvåning och vindspan, får förses med balkong. Parterna har överenskommit att Köpeskillingen ska reduceras med 150.000:- kronor för varje balkong som understiger 80% enligt ovan.

Den överenskomna köpeskillingen förutsätter vidare att en ny detaljplan kommer medge en nybyggnadsrätt om minst 9.000 kvm BTA ovan mark. Om den nya detaljplanen medger en mindre nybyggnadsrätt än 9.000 kvm BTA ovan mark ska Köpeskillingen reduceras med 9.100:- per kvm nybyggnadsrätt som understiger 9.000 kvm BTA ovan mark.

De reduceringar av Köpeskillingen som kan aktualiseras i enlighet med vad ovan sägs ska regleras i likvidavräkningen i samband med tillträdet av Fastigheten.

---

Bilagor	
Bilaga 1	Köpeobjektets omfattning
Bilaga 2	Utdrag ut fastighetsregistret
Bilaga 3	Förteckning över hyresavtal för ingående byggnader
Bilaga 4	Separering av media

Sign.  

**Tillträdesdag:** Fastigheten skall sedan avstyckningsförrättningen vunnit laga kraft av Köparen tillträdas senast en vecka efter det ny detaljplan vunnit laga kraft.

### § 1. Köpeskillingens erläggande

Köpeskillingen erläggs enligt följande:

Handpenning att erläggas efter godkännande av Landstingsfullmäktige i Stockholms läns landsting och Köparens företagsledning	kr. 17.150.000:-
Kontant på tillträdesdagen	kr. 325.850.000:-
<b>Summa</b>	<b>kr. 343.000.000:-</b>

### § 2. Avtal och andra rättsliga belastningar

Säljaren garanterar att Fastigheten på tillträdesdagen och intill dess Köparen erhållit lagfart, inte belastas av andra penninginteckningar, servitut eller nyttjanderätter än de som framgår av bilagt utdrag ur fastighetsregistret, Bilaga 2, eller som fastställs i samband med fastighetsbildningsförrättning.

Säljaren garanterar vidare att Fastigheten inte heller i övrigt är belastad med icke inskrivna nyttjanderätter, som begränsar eller försvårar Fastighetens utnyttjande på avsett vis.

Säljaren garanterar vidare att tvist med tredje man rörande Fastigheten ej föreligger.

Säljaren äger ej rätt att träffa nya avtal utan Köparens godkännande i varje enskilt fall, Säljaren överlämnar förteckning över gällande hyresavtal, Bilaga 3.

### § 3. Ansvar för Fastigheten intill tillträdesdagen

Säljaren ansvarar för Fastigheten intill tillträdesdagen. Skulle Fastigheten eller del därav skadas före tillträdesdagen skall köpet stå fast och ersättningen för försämringen regleras genom en nedsättning av köpeskillingen. Nedsättningen skall motsvara skadans värde. Om värdet av skadan överstiger 20 miljoner kronor äger dock säljaren kräva att köpet går åter utan rätt till skadestånd eller annan ersättning för någondera parten och den erlagda handpenningen återbetalas genast till Köparen. Alternativt äger Säljaren rätt att åtgärda skadan.

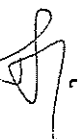
Första stycket äger ej tillämpning för det fall skadan har orsakats av Köparen eller av någon för vilken Köparen svarar.

Från och med tillträdesdagen övertar Köparen ansvaret för Fastigheten.

### § 4. Utgifter och inkomster.

Säljaren erlägger skatter, avgifter och kostnader samt uppbär all avkastning från Fastigheten för tiden före tillträdesdagen, varefter Köparen övertar ifrågavarande skyldigheter och rättigheter.

Köparen betalar lagfartskostnaderna för sitt köp.

Sign.  

## § 5. Fastighetens skick

Köparen har givits tillfälle att noggrant undersöka Fastigheten och byggnader belägna på densamma, varvid bland annat en omfattande miljöbesiktning av byggnaderna har genomförts, och friskriver härmed Säljaren från ansvar för faktiska fel och brister i fastigheten och nämnda byggnader. Friskrivningen omfattar bland annat miljöfarliga ämnen i byggnaderna liksom så kallade dolda fel. Köpeskillingen har satts med beaktande härav. Köparen äger ej rätt att framställa några anspråk mot Säljaren med anledning av dylika fel.

Om det förekommer markföröreningar för vilka myndighet kräver saneringsåtgärder så svarar Säljaren ensam för dessa saneringskostnader ävensom kostnader direkt relaterade till dessa åtgärder såsom undersökningar, anmälan till myndigheter och dylikt.

## § 6. Byggnad 20

Säljaren ansvarar för att byggnad 20 uppfyller de myndighetskrav som vid avtalstillfället gäller för den verksamhet som bedrivs i byggnaden.

## § 7. Detaljplan, Fastighetsbildning

Det åligger Köparen att omgående ansöka om en ny detaljplan för Fastigheten. Köparen skall svara för de kostnader, som följer av planärendet.

Enär Köparen inte är formell ägare till Fastigheten och inte innehar lagfart åligger det Säljaren att lämna Köparen erforderliga fullmakter för att Köparen skall kunna driva i detaljplanearbetet.

Säljaren skall, i erforderlig omfattning, biträda Köparen i dennes kontakter med staden rörande planärendet.

Det åligger Köparen och Säljaren att inom sex månader gemensamt ansöka om fastighetsbildning och verka för att fastighetsbildningsförrättningen handlägges skyndsamt. Kostnaden för fastighetsbildning betalas av Köparen.

Fastighetens slutliga omfattning fastställs vid fastighetsbildning. Parterna är införstådda med att de slutliga fastighetsgränserna därvid kan genomgå smärre förändringar. Dylika förändringar skall ej påverka köpeskillingen.

## § 8. Gatukostnader mm

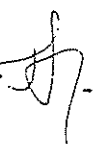
Säljaren garanterar per denna dag att samtliga upplupna kommunala avgifter såsom t.ex. förfallna gatukostnader är betalda.

Köparen påtar sig att ensam bekosta sedvanliga tillkommande kommunala avgifter.

## § 9. Servitut m.m.

Parterna är överens om att tillskapa de nyttjanderätter och servitut som erfordras för att Fastigheten skall kunna avskiljas på ett ändamålsenligt sätt.

Det åligger Säljaren att ombesörja separering av media m.m. i enlighet med vad som sägs i Bilaga 4.

Sign.  6/11/8

### § 10. Villkor

För köpets genomförande krävs att landstingsfullmäktige i Stockholms länds landsting och Köparens företagsledning godkänner affären. Dessa godkännanden skall föreligga senast 2008-12-31.

Förvärvet är också beroende av att fastighetsbildning äger rum i överensstämmelse med köpet, se § 7.

Vidare är förvärvet villkorat av att Fastigheten planläggs för bostadsändamål, senast inom två år från undertecknandet av detta avtal, genom lagakraftvunnen detaljplan.

Skulle ovannämnda villkor ej infrias är detta köpeavtal i alla delar förfallet utan rätt till skadestånd eller annan ersättning för någondera parten och den erlagda handpenningen återbetalas genast till Köparen.

### § 11. Köpebrev, överlämnande av handlingar

Vid köpeskillings erläggande skall Säljaren till Köparen för dennes undertecknande överlämna kvitterat köpebrev.

Köparen äger ej rätt att söka lagfart på detta köpeavtal.

Säljaren skall vidare till Köparen överlämna kopia på kartor och andra handlingar, vilka är i Säljarens ägo och som är av betydelse för Köparen som ägare av Fastigheten.

Säljaren är enligt gällande arkivlag förhindrad att överlämna handlingar och ritningar i original. Kopia skall avse papperskopia.

### § 12. Tvist

Tvist i anledning av detta avtal skall prövas av allmän domstol med Stockholms tingsrätt som exklusiv första instans och med tillämpning av svensk rätt.

### § 13. Hävning - Skadestånd

Om part ej fullgör sina skyldigheter enligt detta avtal äger andra parten, om orsakad skada ej är att betrakta som ringa, rätt att häva köpet och kräva skadestånd motsvarande visad skada.



För det fall orsakad skada är att betrakta som ringa och hävningsrätt således inte föreligger skall motpart ändå äga rätt till ersättning motsvarande visad skada.

### § 14. Hänvisning till jordabalken

I övrigt gäller vad i 4 kap jordabalken eller eljest i lag stadgas om köp av fast egendom.

### § 15. Muntliga utfästelser

Detta avtal reglerar uttömmande allt som parterna överenskommit rörande överlåtelsen av Fastigheten. Några muntliga utfästelser härutöver förekommer ej. Ändringar eller tillägg till detta avtal skall upprättas skriftligt för att kunna göras gällande.

Sign.  

## § 16. Överlåtelseförklaring

Med iakttagande av, i detta avtal, överenskomna villkor överlåtes härmed Fastigheten på Köparen.

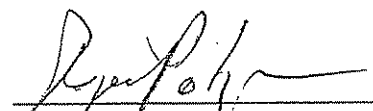
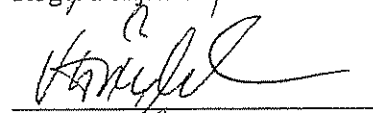
-----

Detta köpeavtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka Säljaren och Köparen tagit var sitt.

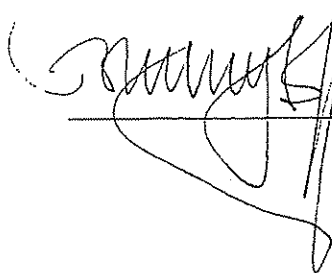
Stockholm 2008-05-05  
Stockholms Läns Landsting  
gm Locum AB

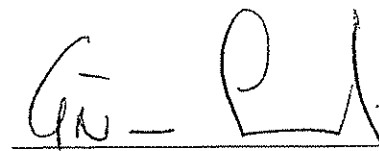
  
\_\_\_\_\_  
Gunilla Högbom

Stockholm 2008-05-05  
Riksbyggen ek.för.

  
\_\_\_\_\_  
Roger Pohjanen  
  
\_\_\_\_\_  
Sten Åke Karlsson

Egenhändiga namnteckningarna bevitnas:

  
\_\_\_\_\_

  
\_\_\_\_\_