

2011-09-08

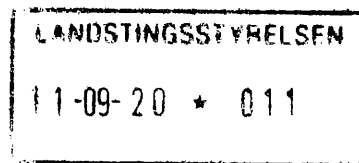
LS 1107-1045

Ankom
Stockholms läns landsting

2011-09-08

Dnr:

Landstingsstyrelsen



Försäljning av fastigheten Mimer 8, Stockholms kommun

Föredragande landstingsråd: Charlotte Broberg

ÄRENDET

Locum AB föreslår att fastigheten Mimer 8, Stockholms kommun säljs till Stiftelsen Lilla Akademien.

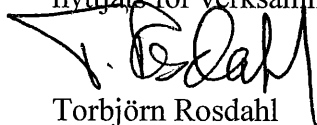
FÖRSLAG TILL BESLUT

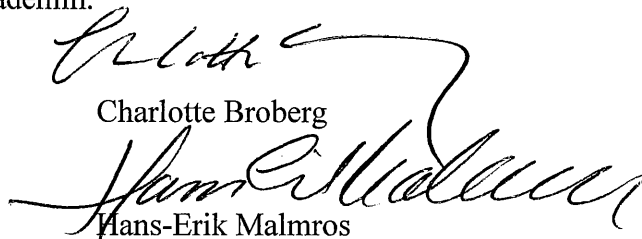

Landstingsrådsberedningen föreslår landstingsstyrelsen föreslå landstingsfullmäktige besluta

att godkänna Locum AB:s försäljning av fastigheten Mimer 8, Stockholms kommun, till stiftelsen Lilla Akademien till en köpeskilling om 305 000 000 kronor.

I enlighet med Stockholm läns landstings lokalpolicy ska de fastigheter för vilka landstinget har finansiellt huvudmannaskapsansvar för och som bedöms som strategiskt för landstinget ägas av landstinget. Övriga fastigheter eller delar av fastigheter ska avsättas på marknaden

Fastigheten Mimer 8 i Stockholms kommun omklassades den 22 september 2004 till marknadsfastighet och saknar därmed strategisk betydelse för landstinget som framtida sjukvårdsfastighet. Fastigheten Mimer 8 har under sedan en längre tid tillbaka nyttjats för verksamhet av Stiftelsen Lilla Akademien.


Torbjörn Rosdahl


Charlotte Broberg

Hans-Erik Malmros

Bilagor

- 1 Locum-förvaltningens tjänsteutlåtande
- 2 Tf förvaltningschefs tjänsteutlåtande

2011-06-21

2011-09-08

2011-09-08

LS 1107-1045

ÄRENDET OCH DESS BEREDNING

Locum AB:s styrelse har den 14 juli 2011 per capsulam, enligt förvaltningens förslag, föreslagit landstingsstyrelsen föreslå landstingsfullmäktige besluta *att* godkänna försäljningen av fastigheten Mimer 8, Stockholms kommun, till Stiftelsen Lilla Akademien, till en köpeskilling av 305 000 000 kronor.

Locum-förvaltningens tjänsteutlåtande den 21 juni 2011 bifogas (bilaga).

Tf förvaltningschef har i tjänsteutlåtande den 8 september 2011 (bilaga) föreslagit landstingsstyrelsen föreslå landstingsfullmäktige besluta *att* godkänna Locum AB:s försäljning av fastigheten Mimer 8, Stockholms kommun, till stiftelsen Lilla Akademien till en köpeskilling om 305 000 000 kronor.

Landstingsrådsberedningen behandlade ärendet den 8 september 2011.

BESLUT

1(1)

2011-06-21

LOC 1001-0100

Styrelsen för Locum AB

Försäljning av fastigheten Mimer 8, Stockholms kommun

Ärendet

Försäljning av fastigheten Mimer 8, Stockholms kommun, till Stiftelsen Lilla Akademien (*Köparen*). Köpekontrakt bifogas.

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta

- att godkänna försäljningen av fastigheten Mimer 8, Stockholms kommun, till Stiftelsen Lilla Akademien till en köpeskilling om 305 000 000 kronor (Trehundra fem miljoner kronor) samt
- att föreslå landstingsfullmäktige att godkänna försäljningen av fastigheten Mimer 8, Stockholms kommun, till Stiftelsen Lilla Akademien till en köpeskilling om 305 000 000 kronor (Trehundra fem miljoner kronor).

Bakgrund

Fastigheten omklassades till Marknadsfastighet 2004-09-22 och saknar därmed strategisk betydelse för landstinget som framtida sjukvårdfastighet.

Locum AB's styrelse beslutade den 5 maj 2011 att godkänna en avsiktsförklaring mellan Locum och Lilla Akademien med innebörden att verka för en försäljning av fastigheten Mimer 8.

Förhandling har sedan först mellan parterna och köpeavtal tecknades den 17 juni 2011.

Bilagor

1. Köpekontrakt
2. Styrelsebeslut LOI - 110505



LOCUM

BESLUT

2(2)

Fastighetsutveckling
Fastighetsutvecklare
Thomas Karlsson

2011-06-21

LOC 1001-0100

Projektnr: 40L10047

Köparen skall tillträda fastigheten 20 december 2011 under förutsättning av landstingsfullmäktige godkännande av försäljningen, dock senast 30 november 2011.



Per-Inge Buskas
Tillförordnad VD

KÖPEKONTRAKT

Säljare: Stockholms läns landsting, org nr 232100-0016
c/o Locum AB, Box 17201, 104 62 Stockholm.

Nedan benämnd Säljaren.

Köpare: Stiftelsen Lilla Akademien, org nr 802426-6051
Norr tullsgatan 14, 113 45 Stockholm

Nedan benämnd Köparen.

Köpeobjekt: Fastigheten Stockholm Mimer 8

Köpeobjektet benämns nedan Fastigheten.

Köpeskillning: Trehundrafemmiljoner kronor, (305 000 000 kr)

Tillträdesdag: Fastigheten skall tillträdas den 20 december 2011.

§ 1. Köpeskillningens erläggande

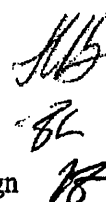
Kontant såsom handpenning (5 % av köpeskillningen)	15 250 000
Kontant på tillträdesdagen	289 750 000
Summa kr	305 000 000

§ 2. Inteckningar, servitut och andra rättsliga belastningar

Säljaren garanterar att Köpeobjektet på tillträdesdagen ej belastas av några andra penninginteckningar eller andra inskrivna rättigheter än som framgår av bilagt utdrag ur fastighetsregistret, bilaga 1.

Säljaren förbinder sig att inte säga upp några hyreskontrakt, ändra kontraktsvillkor eller i övrigt vidta några förändringar i nu gällande hyresförhållanden utan att dessförinnan ha erhållit Köparens skriftiga godkännande i varje enskilt fall.

Sign



§ 3. Ansvar för Fastigheten intill tillträdesdagen

Säljaren ansvarar för Fastigheten intill tillträdesdagen. Fastigheten omfattas av SLL:s skadekonto, som motsvarar en fullvärdesförsäkring.

Skulle Fastigheten av skada försämras skall, om skadan är ringa, köpet stå fast och ersättningen för försämringen skall i detta fall regleras genom en nedsättning av köpeskillingen. Om skadan ej är att betrakta som ringa äger såväl Köpare som Säljare rätt att häva köpet. Dylik hävning sker utan rätt till skadestånd eller annan ersättning för någondera parten.

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 som belöper sig på och är att hänföra till beslut, överenskommelse eller liknande i tiden före tillträdesdagen, varefter Köparen övertar ifrågavarande skyldigheter och rättigheter.

Köparen betalar pantbrevs- och lagfartskostnader för sitt köp.

§ 5. Fastighetens skick

Fastigheten överlåtes i befintligt skick.

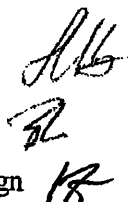
Köparen har haft möjlighet att besiktiga Fastigheten, så även med avseende på miljöfrågor, och att i övrigt undersöka förhållanden som rör Fastigheten. Säljaren har även lämnat information till Köparen om Fastigheten.

Köparen friskriver härmed Säljaren från ansvar för fel och brister i Fastigheten, innefattande faktiska, rättsliga och rådighetsfel så även med avseende på s.k. dolda fel, d.v.s. fel som Köparen ej upptäckt eller ens bort upptäcka. Köparen äger således inte rätt att gentemot Säljaren påtala fel eller brist eller göra någon påföljd gällande i anledning av sådant.

§ 6. Driftavtal

För Fastigheten gäller avtal rörande Fastighetens drift i enlighet med bilaga 2. Köparen har tagit del av dessa avtal och ska på Tillträdesdagen överta dem. Vid behov ska Köparen inhämta samtycke till partsbytet. Om samtycke vägras ska parterna samråda och Säljaren säga upp avtalet avtalsenligt varvid Köparen under uppsägningstiden ska tillgodogöras och betala de nyttigheter avtalet avser samt även i övrigt fullgöra de skyldigheter som följer av avtalen.

Sign

Handwritten signatures and initials in black ink, including a large signature, the letters 'R', and the number '18'.

§ 7. Hyresavtal

De för fastigheten gällande hyresavtalen framgår av bilaga 3.

§ 8. Förutsättningar för köpets giltighet

För köpets giltighet krävs att dels styrelsen i Locum AB, dels landstingsfullmäktige i Stockholms läns landsting godkänner affären. Dessa godkännanden skall föreligga senast 2011- 11-30.

Intill 2011-11-30 äger även Köparen rätt, för den händelse att Köparen ej erhållit erforderlig finansiering, att frånträda detta avtal genom skriftligt meddelande till Säljaren.

Om sådan förutsättning som nämns i 1 stycket ej infrias skall detta köp gå åter utan rätt till skadestånd eller annan ersättning för någondera parten och den erlagda handpenningen återbetalas till Köparen.

Om Köparen åberopar sådan förutsättning som nämns i 2 stycket skall detta köp gå åter utan rätt till skadestånd eller annan ersättning för någondera parten. Den erlagda handpenningen återbetalas ej till Köparen.

§ 9 Köpebrev, överlämnande av handlingar

Sedan köpeskillingen erlagts i enlighet med § 1 ovan, skall Säljaren till Köparen för dennes undertecknande överlämna kvitterat köpebrev avseende Fastigheten. Äganderätten till Fastigheten övergår därvid till Köparen. Säljaren skall vidare till Köparen överlämna kopia på kartor, relationsritningar och andra handlingar, vilka är i Säljarens ägo och som är av betydelse för Köparen som ägare av Fastigheten.

Köparen äger ej rätt att söka lagfart på detta köpekontrakt.

§ 10. Muntliga utfästelser

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



Sign 

§ 11. Överlåtelseförklaring

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

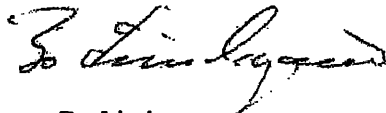
Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka Säljare och Köpare tagit var sitt.

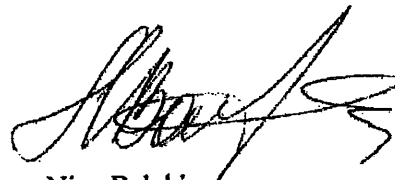
Stockholm 17 juni 2011

Stockholms läns landsting
genom Locum AB



Ingemar Ziegler

Stockholm 17 juni 2011


Bo Lindgren


Nina Balabina

Ovanstående egenhändiga namnteckning bevittnas:


NIKLAS SAMUELSSON 4633408


Sign

Fört vid extra styrelsesammanträde
med styrelsen i Locum AB den 5 maj
2011 kl 14.00-14.40 i Locums lokal Danviken
på Östgötagatan 12, 9 tr, Stockholm

Närvarande

Ledamöter

Charlotte Broberg	ordförande
Erik Wassén	1:e vice ordförande
Hasan Dölek	2:e vice ordförande
Kjell Treslow	ledamot
Viktor Morawski	ledamot

Suppleanter

Christer Grunder	suppleant tjug
Karin Westerberg	suppleant
Maria Bosdotter	suppleant tjug
Sara Rydefjärd	suppleant
Thomas Magnusson	suppleant
Veera Jokirinne	suppleant

Personalrepresentanter

Anders Lövefors	SACO rådet vid Locum AB
Carl-August Gustén	"-
Mona Gillberg	SKTF/TCO
Rosa Neves-Åker	"-

Övriga

Ingemar Ziegler	verkställande direktör
Dan Eriksson	ekonomidirektör
Thomas Karlsson	fastighetsutvecklare
Charlotte Viksten	jurist

Jeppe Samuelsson	Itsrådssekreterare
------------------	--------------------

§ 1

Öppnade ordföranden sammanträdet.

§ 2

Godkändes föredragningslistan.

§ 3

Utsågs Hasan Dölek att tillsammans med ordföranden justera protokollet.

CP H.D

Beslutsärenden

§ 4

Försäljning av fastigheten Mimer 8, Stockholms kommun
 LOC 1001-1100

Redogjorde verkställande direktören för ärendet varvid det konstaterades att det i dagsläget inte är aktuellt att inleda förhandlingar med någon annan intressent än Lilla Akademien.

Beslutade styrelsen

att ge VD i uppdrag att underteckna avsiktsförklaring enligt bilaga 1.

§ 5

Verkställande direktör Locum AB
 LOC

Redogjorde ordföranden för ärendet samt anslöt Nathalie Boulas Nilsson och presenterade sig för styrelsen.

Beslutade styrelsen

att utse Nathalie Boulas Nilsson till vd för Locum AB samt

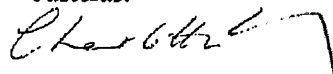
att ge ordföranden i uppdrag att förhandla lön, tillträde och övriga anställningsvillkor med Nathalie Boulas Nilsson och att återrapportera förhandlingen till styrelsen.

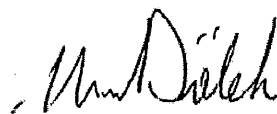
§ 6 Avslutade ordföranden mötet.

Vid protokollet


 Charlotte Viksten


Justeras:


 Charlotte Broberg



Hasan Dölek

Fotokopians överensstämmelse
 med originalet intygas:


 Charlotte Viksten

AVSIKTSFÖRKLARING

Säljare: Stockholms läns landsting, 232100-0016
genom Locum AB
Box 17201
104 62 Stockholm

Köpare: Stiftelsen Lilla Akademien, 802426-6051
Norrtullsgatan 14
113 45 Stockholm

Härigenom uttrycker ovan nämnda parter sin gemensamma avsikt att genomföra en överlåtelse av fastigheten Stockholm Mimer 8 på i huvudsak de villkor som framgår av bilagt köpekontrakt, bilaga 1. Så snart Köparen har fått sin finansiering löst avser parterna att underteckna kontraktet.

Säljaren förbinder sig att fram till den 15 juni 2011 inte erbjuda någon annan möjligheten att förvärva fastigheten. Köparen förbinder sig att omgående meddela Säljaren för det fall Köparen inte står fast vid sin avsikt att förvärva fastigheten.

Med denna avsiktsförklaring förklarar sig båda parter nöjda.

Avsiktsförklaringen har upprättats i två exemplar varav parterna har fått var sitt.

Stockholm den maj 2011

Stockholms länd landsting
genom Locum AB

Ingemar Ziegler
Vd för Locum AB

Stockholm den maj 2011

Lilla Akademien

CP
H.D

BESLUT

1(1)

2011-05-03

LOC 1001-0100

Styrelsen för Locum AB

Försäljning av fastigheten Mimer 8, Stockholms kommun

Ärendet

Försäljning av fastigheten Mimer 8 (Norrulls sjukhus), Stockholms kommun, till Lilla Akademien (*Köparen*).

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta

att ge VD i uppdrag att underteckna avsiktsförklaring enligt bilaga 1.

Bakgrund

Fastigheten omklassades till Marknadsfastighet 2004-09-22 och saknar därmed strategisk betydelse för landstinget som framtida sjukvårdfastighet.

Locum AB arbetade med försäljning av fastigheten under 2010 och den 30 september 2010 skrev Stockholms läns landsting genom Locum AB ett köpekontrakt med AB Grundstenen 130450 u.ä.t. Oscar Properties Norrtull AB, 556814-2326. Den 14 oktober 2010 beslutade styrelsen på grund av ändrade förutsättningar att inte godkänna det av VD föreslagna avtalet om försäljning av fastigheten samt att avsluta försäljningsprocessen genom att inte försälja fastigheten.

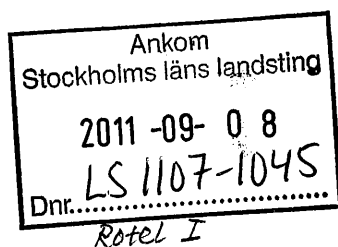
Kontakter har återupptagits med Oscar Properties som tidigare lämnat det högsta anbudet och med den befintliga hyresgästen Lilla Akademien, som tidigare lämnat ett för lågt anbud för att komma ifråga. Det har vid förda diskussioner framkommit att Lilla Akademien är beredd att höja sitt bud till den högsta nivån. Oscar Properties har för sin del underhand förklarat att de accepterar att Lilla Akademien får förvärva fastigheten till angiven köpeskilling. Då Köparens finansiering ej är klar avser parterna att som ett första steg i försäljningsprocessen underteckna bifogad avsiktsförklaring för möjliggöra att finansiering säkerställs.


Ingemar Ziegler

Landstingsstyrelsens förvaltning
SLL Juridik och upphandling

TJÄNSTEUTLÅTANDE
2011-09-08

LS 1107-1045



Landstingsstyrelsen

Försäljning av fastigheten Mimer 8, Stockholms kommun

Ärendebeskrivning

Försäljning av fastigheten Mimer 8, Stockholms kommun, till Stiftelsen lilla Akademien.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteutlåtande, 2011-09-08
Utdrag ur protokoll 6/11, Locum AB,
Tillförordnad VD:s förslag till styrelsebeslut med köpekontrakt, 2011-06-21,
LOC 1001-0100

Ärendets beredning

Styrelsen för Locum AB har fattat beslut i ärendet 2011-09-14.

Förslag till beslut

Landstingsstyrelsen föreslår landstingsfullmäktige besluta

att godkänna Locum AB:s försäljning av fastigheten Mimer 8, Stockholms kommun, till stiftelsen Lilla Akademien till en köpeskilling om 305 000 000 kronor.

Förvaltningens förslag och motivering

Sammanfattning

Inom ramen för gällande avtal mellan Stockholms läns landsting och Locum AB genomför bolaget köp och försäljning av fastighetsobjekt varvid bolaget följer landstingets lokalpolicy. De fastigheter vilka landstinget har finansiellt huvudmannaskapansvar och som bedöms som strategiskt för landstinget ska ägas av landstinget. Övriga fastigheter eller delar av fastigheter ska avsättas på marknaden.

Fastigheten Mimer 8 i Stockholms kommun omklassades den 22 september 2004 till marknadsfastighet och saknar därmed strategisk betydelse för landstinget som framtida sjukvårdsfastighet. Och försäljning ska därför ske.

Försäljning av fastigheten Mimer 8, Stockholms kommun ska, under förutsättning av landstingsfullmäktiges beslut om godkännande, ske till Stiftelsen Lilla Akademien.

Bakgrund

Fastigheten Mimer 8 i Stockholms kommun omklassades den 22 september 2004 till marknadsfastighet och saknar därmed strategisk betydelse för landstinget som framtida sjukvårdsfastighet.

Locums AB:s styrelse beslutade den 5 maj 2011 att godkänna en avsiktsförklaring mellan Locum AB och Lilla Akademien med innebörden att verka för en försäljning av fastigheten Mimer 8.

Förhandling har sedan förts mellan parterna, vilka undertecknade ett köpekontrakt den 17 juni 2011.

Under förutsättning av landstingsfullmäktiges beslut om godkännande ska köparen, Lilla Akademien, enligt köpekontraktet tillträda fastigheten den 20 december 2011.

Förvaltningens synpunkter

Landstingsstyrelsens förvaltning har inga invändningar mot försäljningen på de villkor som anges i köpeavtalet.

Ekonomiska konsekvenser av beslutet

Försäljningen av fastigheten Mimer 8 kommer att resultera i en reavinst på ca 250 mnkr. Enligt köpeavtalet kommer fastigheten att avträdas i december varför reavinsten kommer redovisas år 2011. För Locum AB:s vidkommande kommer förvaltningsarvodet reduceras något eftersom den förvaltade ytan minskar.

Miljökonsekvenser av beslutet

I enlighet med landstingets miljöpolitiska program Miljösteg 5 har hänsyn till miljön beaktats och bedömningen är att det inte är relevant med en miljökonsekvensbeskrivning i detta ärende.



Anders Nyström
Tf. Förvaltningschef



Robert Larsson
Tf. Chefsjurist