Stockholms läns landsting

FÖRSLAG 2018:9

LS 2016-1182

Landstingsstyrelsens förslag till beslut

Försäljning och godkännande av försäljningsvillkor för Karolinskas gamla huvudbyggnad, del av fastighet Solna Haga 4:18

Stockholms läns landsting

Landstingsstyrelsen

PROTOKOLL
2018-01-30

§ 31
Försäljning och godkännande av försäljningsvillkor för Karolinskas gamla huvudbyggnad, del av fastighet Solna Haga 4:18

LS 2016-1182

Ärendebeskrivning
Ärendet avser beslut om försäljning av etapp 1 i Norra Hagastaden, del av Haga 4:18 i Solna.

På landstingsstyrelsens sammanträd behandlas ärendet under sekretess enligt 19 kap. 3 § offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Sekretessen fortsätter att gälla efter behandling i landstingsstyrelsen om ärendet bordläggs eller återremitteras. I annat fall upphör sekretessen när landstingsstyrelsens beslut i ärendet är justerat.

Beslutsunderlag
Fastighets- och investeringsberedningens protokollsutdrag den 25 januari 2018
Landstingsdirektörens tjänsteutlåtande den 2 januari 2018
Köpekontrakt, med bilagor (Bilaga 2.3, Bilaga 2.4 (Genomförandeavtal), Bilaga 2.5 (Hyresavtal), Bilaga 5.25 (Revers), Bilaga 9.3 (i)(ii) – övriga köpekontraktets bilagor bifogas ej men finns att tillgå på LSF kansli)
Kalkyl etapp 1, Huvudblocket

Yrkanden
I ärendet föreligger landstingsrådsberedningens förslag i skrivelse den 24 januari 2018.
Följande yrkande framförs
Bifall till landstingsrådsberedningens förslag från ordföranden.
Bifall till Vänsterpartiets förslag om återremiss från V-ledamoten.

Deltar inte
S-ledamöterna, MP-ledamöterna och SD-ledamoten deltar inte i beslutet. V-ledamoten deltar inte i beslutet om bifall till LRB-förslaget.

Propositionsordning
Ordföranden frågar först om ärendet ska avgöras idag eller återremitteras. Ordföranden finner att landstingsstyrelsen beslutar att ärendet ska avgöras idag.

Ordförande | Justerare | Exp.
datum | Sign. | 30/1-18 kl

Därefter frågar ordföranden om landstingsstyrelsen bifaller landstingrådsberedningens förslag. Landstingsstyrelsen bifaller förslaget.

Beslut

Landstingsstyrelsen beslutar enligt landstingsrådsberedningens förslag dels föreslå landstingsfullmäktige besluta

att godkänna försäljningen av den första etappen av Norra Hagastaden, del av Haga 4:18 i Solna, i enlighet med köpekontrakt avseende blivande fastighet inom Haga 4:18 inom Solna kommun mellan Goldcup 15800 AB med flera aktiebolag med benämning Goldcup AB och Stockholms läns landsting för en köpeskilling om 2 300 000 000 kronor

att dels – under förutsättning av landstingsfullmäktiges beslut – för egen del besluta

att godkänna köpebrev i enlighet med uppställda villkor i köpekontrakt avseende blivande fastighet inom Haga 4:18 inom Solna kommun

att uppdra åt landstingsdirektören att underteckna köpekontraktet avseende blivande fastighet inom Haga 4:18 i Solna kommun

att omedelbart justera beslutet.

Reservation och särskilt uttalande

V-ledamoten reserverar sig mot beslutet till förmån för sitt eget yrkande.

S- och MP-ledamöterna anmäler ett gemensamt särskilt uttalande till protokollet.

Expedieras till

Landstingsfullmäktige
Akten

Landstingsrådsberedningen

SKRIVELSE
2018-01-24

LS 2016-1182

Landstingsstyrelsen

Försäljning och godkännande av försäljningsvillkor för Karolinskas gamla huvudbyggnad, del av fastighet Solna Haga 4:18

Denna handling är sekretessbelagd enligt 19 kap. 3 § offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Sekretessen fortsätter att gälla efter behandling i landstingsstyrelsen om ärendet bordläggs eller återremitteras. I annat fall upphör sekretessen när landstingsstyrelsen beslutat i ärendet.

Föredragande landstingsråd: Paul Lindquist

Ärendebeskrivning

Ärendet avser beslut om försäljning av etapp 1 i Norra Hagastaden, del av Haga 4:18 i Solna.

Förslag till beslut

Landstingsstyrelsen föreslås dels föreslå landstingsfullmäktige besluta

att godkänna försäljningen av den första etappen av Norra Hagastaden, del av Haga 4:18 i Solna, i enlighet med köpekontrakt avseende blivande fastighet inom Haga 4:18 inom Solna kommun mellan Goldcup 15800 AB med flera aktiebolag med benämning Goldcup AB och Stockholms läns landsting för en köpeskilling om 2 300 000 000 kronor

att dels – under förutsättning av landstingsfullmäktiges beslut – för egen del besluta

att godkänna köpebrev i enlighet med uppställda villkor i köpekontrakt avseende blivande fastighet inom Haga 4:18 inom Solna kommun

att uppdra åt landstingsdirektören att underteckna köpekontraktet avseende blivande fastighet inom Haga 4:18 i Solna kommun.

att omedelbart justera beslutet.

Landstingsrådsberedningens motivering

Landstingsstyrelsen fick, den 9 maj 2017, av landstingsfullmäktige i uppdrag att försälja fastigheten Haga 4:17, Haga 4:18 och Haga 3:18 i Solna till marknadsmässiga villkor. I samma beslutsärende fastslogs att etapp 1

skulle omfatta den gamla huvudbyggnaden samt intilliggande byggnader inom fastigheten 4:18.

Under hösten 2017 har objektet marknadsförts samt indikativa bud togs in under november månad. Totalt inkom sex stycken indikativa bud varav fem stycken uppfyllda landstingets krav. De fem budgivarna fick sedan presentera sina bud avseende pris, förbehåll, finansiell styrka, genomförbarhet samt hur genomarbetat det indikativa budet var.

Efter utvärdering av buden bjöds den budgivare som lämnat det för landstinget mest fördelaktiga budet in för att genomföra en förvärvsutredning, så kallad due diligence. En avsiktsförklaring tecknades mellan Stockholms läns landsting och den föreslagna köparna för att relationen skulle kunna hanteras under due diligence processens gång.

De föreslagna köparna startade därefter sin due diligence process som pågick under drygt tre veckor. Under processen besiktigas, undersöks och granskas både det fysiska försäljningsobjektet samt relevant förvaltnings-, ekonomisk- och juridiskdokumentation. Parallellt med processen pågick slutförhandlingar som har utmynnat i bilagt köpekontrakt samt bilagor.

Köpeskillingen har fastställts till 2 300 000 000 kronor och var det högsta budet.

Köpekontraktet är villkorat av landstingsfullmäktiges godkännande.

Köparen vill omgående påbörja arbetet för kommande fastighetsbildning samt planarbete och de har möjlighet att erlägga stora delar av köpeskillingen direkt, därför har man särskilt reglerat i köpekontraktet att köpeskillingen delas upp till två betalningar. Första betalningen avser 45 procent av köpeskillingen och den erläggs sker i samband med köparens förtida tillträde till fastigheten vilket infaller 20 bankdagar efter det att landstiget har anslagit fullmäktiges beslut. 55 procent av köpeskillingen erläggs vid det slutliga tillträdet vilket infaller 25 bankdagar efter det att villkoren i köpekontraktet uppfyllts.

Utöver att budet var det högsta så var det även det mest fördelaktiga budet för landstinget med anledning av köparens finansiella situation och styrka. Genom ett upplägg där en stor del av köpeskillingen betalas i ett tidigt skede läggs stora delar av planrisker över på köparen. I övriga bud hade landstinget tvingats bära en större risk då köpeskilling föll ut först vid lagakraftvunnen detaljplan eller bygglov och storleken på köpeskillingen var beroende av byggrättsvolymen som tillskapades i detlajplanen eller

bygglovet. Detta säkerställer även beloppet på köpeskillingen och påverkas inte av eventuella förändringar i planprocessen.

Detaljplanen som nu ska tas fram avser både huvudbyggnaden, sjukhusparken och expansionskvarteret därför kommer detaljplanekostnaderna att fördelas mellan köparen och landstinget. Köparen står för samtliga kostnader för den del av detaljplanen som avser deras blivande fastighet (gamla huvudbyggnaden) i enlighet med köpekontraktet. Landstinget står för de kostnader som är relaterade till gator, parkmark och exploateringskvarter.

Landstinget kommer även att bära kostnaderna för att mediaförsörjningen säkerställs till bland annat Radiumhemmet innan frikoppling sker av de centrala tekniska försörjningssystem som idag går igenom gamla huvudbyggnaden. Köparna bekostar anslutning av media till den eller de nybildade fastigheterna.

Som en del av köpekontraktet finns bland annat ett hyresavtal mellan landstinget och köparen. Hyreskontraktet stipulerar att landstinget fortsatt får nyttja lokalerna från det förtida tillträdet till och med 30 juni 2020. Landstinget genom Locum AB kommer ansvara för drift och förvaltning av marken och byggnaderna under hyrestiden. Detta är positivt för landstinget minskar behovet av interimslösningar för de verksamheter som sedan skall flyttas över till Nya Karolinska Solna och är även bra för den nya fastighetsägaren då de slipper stå med tomma lokaler under en stor del av projekteringstiden.

Total resultateffekt för landstinget beräknas till 1 351 miljoner kronor efter erhållen slutlikvid år 2021 och utfört exploateringsarbete.

Beslutsunderlag
Fastighets- och investeringsberedningens protokollsutdrag den 25 januari 2018
Landstingsdirektörens tjänsteutlåtande den 2 januari 2018
Köpekontrakt, med bilagor (Bilaga 2.3, Bilaga 2.4 (Genomförandeavtal), Bilaga 2.5 (Hyresavtal), Bilaga 5.25 (Revers), Bilaga 9.3 (i)(ii) – övriga köpekontraktets bilagor bifogas ej men finns att tillgå på LSF kansli)
Kalkyl etapp 1, Huvudblocket

Irene Svenonius Paul Lindquist

Gustaf Drougge

Stockholms läns landsting

FÖRSLAG TILL BESLUT

LANDSTINGSSTYRELSEN
VÄNSTERPARTIET

2018-01-30

Ärende 31

LS 2016-1182

Försäljning och godkännande av försäljningsvillkor för Karolinskas gamla huvudbyggnad, del av fastighet Solna Haga 4:18

Förslag till beslut
Landstingsstyrelsen föreslår landstingsfullmäktige

att återremittera ärendet i syfte att erhålla kompletterande information avseende

1. alternativa användningsområden för gamla Karolinska i landstingets ägo
2. befolkningens behov av sjukvård och landstingets behov av sjukvårdsfastigheter på kort och lång sikt

att omedelbart justera beslutet.

Stockholmsregionen växer kraftigt vilket skapar behov av nya bostäder, och då framför allt hyresrätter, men också fler sjukhuslokaler. Stockholms läns landsting befinner sig mitt i en omställningsperiod, där vård som tidigare fanns på akutsjukhusen i snabb takt flyttas ut till privata vårdgivare inom ramen för olika vårdval. Flytten till Nya Karolinska har kantrats med problem. Lokalerna brister i ändamålsenlighet, larm och nätverk är opålitliga och det saknas administrativa lokaler. Samtidigt har Nya Karolinska betydligt färre vårdplatser än gamla Karolinska. Lägg därtill att upprustningen av de små sjukhusen är försenad, få närakuter har ännu öppnats och den planerade renoveringen av Södersjukhuset innebär betydligt färre vårdplatser. Samtidigt går alliansspartierna fram med försäljning av flera små sjukhus.

Över 700 vårdplatser i länet är i dag stängda på grund av personalbrist. Det motsvarar ett stort akutsjukhus. I första hand, nu och här, behöver vi öppna dem. För det krävs en annan personalpolitik. Kan gamla Karolinska byggas om och användas som personalbostäder? Och hur ser behovet av sjukvårdslokaler ut i framtiden?

Förlossningsvården befinner sig i en djup kris sedan privata BB Sophia bestämde sig för att stänga. I bästa fall kan en ny förlossning på St Görans sjukhus öppna först år 2021. Vad händer om bygget blir försenat? Kan det vara ett alternativ att hålla förlossningen på gamla Karolinska öppen i ytterligare några år?

Sammanfattningsvis så är läget mycket skakigt i hälso- och sjukvården. I detta läge är det viktigt att lyssna in den oro som bland andra Läkarföreningen lyfter (SvD 18-01-29).

Vänsterpartiet var inledningsvis positiva till en försäljning. Vi tog år 2012/2013 fram ett förslag om Karolinastaden. Vårt förslag innebar en ordentlig satsning på bostadsbyggande i området, med tyngdpunkt på klimatsmarta hyresrätter. Vi beklagar den nu lagda inriktningen på affärslokaler. Risken är också uppenbar att de bostäder som byggs enbart eller till stor del blir bostadsrätter. Landstinget borde ha tagit en aktiv roll för att främja hyresrätter vid en försäljning.

Vänsterpartiet har flera gånger lyft behovet av att revidera Framtidsplanen. Vi kan inte blint följa tio år gamla planer, när verkligheten visar sig vara annorlunda. Vi beklagar att de styrande alliansspartierna inte har tagit ett helhetsgrepp om hur landstingets behov av fastigheter ser ut på lång sikt. Med ett sådant underlag hade landstingsfullmäktige bättre kunnat överblicka konsekvenserna av denna försäljning och möjligtvis även fattat ett annat beslut.

Att avvakta med försäljningen av gamla Karolinska skulle kunna vara en säkerhet i detta osäkra läge.

Landstingsstyrelsen

SÄRSKILT UTTALANDE
2018-01-30

Socialdemokraterna
FRAMTIDSPARTIET

miljöpartiet de gröna

Ärende 31
LS 2016-1182

Angående Försäljning och godkännande av försäljningsvillkor för Karolinskas gamla huvudbyggnad, del av fastighet Solna Haga 4:18

Vi har länge uttalat oro över utvecklingen av länets sjukvårdsstruktur. Den moderatledda Landstingsalliansens bristande planering innan, under och i kölvattnet av byggandet av Nya Karolinska Solna (NKS) har skapat stora frågetecken kring hur länets sjukvårdförsörjning ska säkras nu och framöver. Av den anledningen efterfrågade vi inför inriktningsbeslutet för denna försäljningsprocess (LS 4 april 2017) en analys av dess konsekvenser för vården, inte bara vid Karolinska Solna utan även i länet i stort. Landstingsalliansen valde att avslå denna begäran. Snart ett år senare saknar vi fortfarande svar på hur Landstingsalliansen avser att trygga vårdutbudet i Stockholms län framöver och vi ser med oro på hur såväl kapaciteten för det akuta mottaganden som kapaciteten i öppenvården och i mottagningsverksamheterna ser ut att komma att minska. Sedan den strategiska utvecklingsplanen för sjukhusområdet togs för tio år sedan så har dessutom flera nya förutsättningar uppdagats. Vi vet till exempel att administrativa ytor och omklädningsrum i stor utsträckning saknas på NKS, vilket planeras att tillgodoses genom dyra hyresavtal istället för i egna lokaler. Vi undrar om detta verkligen är genomtänkt. Liksom i våras vill vi ha svar på huruvida det finns tillräcklig kapacitet vid Karolinska Solna och i hela sjukvårdssystemet för länets vårdbehov de kommande åren.

Karolinska Solnas gamla huvudbyggnad är situerad i anslutning till NKS, gamla Astrid Lindgrens barnsjukhus och Karolinska institutet. Vid en försäljning mister man inte bara vårdplatser utan också ett värdefullt geografiskt läge, samt tillgång till det unika kulvertsystem som löper mellan sjukhusfastigheterna på sjukhusområdet i Solna. Dessa faktorer gör det särskilt angeläget att beslutet om en försäljning av huvudbyggnaden är väl underbyggt.

Tidplanen för utflytt av verksamhet ur den byggnad som nu är uppe till försäljning verkar vid en första anblick generös. Inflyttningen av vård i NKS

planeras att slutföras under 2018 och N-kvarteret kommer att färdigställas under 2019. Därefter löper hyresavtalet för lokalerna i den gamla huvudbyggnaden ytterligare ett halvår, till och med den 30 juni 2020. Trots att det finns luft i nuvarande plan ser vi tyvärr skäl att ifrågasätta om den kommer att hålla. De nätverksproblem som har uppdagats på NKS är mycket omfattande. I nuläget sitter omkring 900 forskare och väntar på att få flytta in i den nya forskningsbyggnaden BioClinicum. Flytten är försenad på obestämd tid eftersom nätverket helt enkelt inte skulle hålla för det ökade trycket. Det finns fortfarande ingen framarbetad lösning på detta problem vilket gör att vi ser stora risker för att den tidplan som Karolinska lanserat för inflyttning av verksamhet i NKS kan komma att bli kraftigt försenad.

Sammantaget innebär detta att vi inte kan delta i föreliggande beslut. Vi anser att vi inte kommer att kunna ta ett välgrundat beslut på detta underlag och är dessutom mycket oroade över hur nätverksproblemen i NKS kan komma att påverka ärendets tidplan.

§ 6
Försäljning och godkännande av försäljningsvillkor för Karolinskas gamla huvudbyggnad, del av fastighet Solna Haga 4:18

LS 2016-1182
Föredragande: Åsa Börjesson

Denna handling är sekretessbelagd enligt 19 kap. 3 § offentlighets och sekretesslagen (2009:400). Sekretessen fortsätter att gälla efter behandling landstingsstyrelsen om ärendet bordläggs eller återremitteras. I annat fall upphör sekretessen när landstingsstyrelsen beslutat i ärendet.

Ärendebeskrivning
Ärendet avser beslut om försäljning av etapp 1 i Norra Hagastaden, del av Haga 4:18 i Solna.

Beslutsunderlag
Landstingsdirektörens tjänsteutlåtande den 2 januari 2018
Köpekontrakt, med bilagor (Bilaga 2.3, Bilaga 2.4 (Genomförandeavtal), Bilaga 2.5 (Hyresavtal), Bilaga 5.25 (Revers), Bilaga 9.3 (i)(ii) – övriga köpekontraktets bilagor bifogas ej men finns att tillgå på LSF kansli)
Kalkyl etapp 1, Huvudblocket

Förslag och yrkande

Ordförandens yrkande om bifall till landstingsdirektörens förslag.

Proposition

Ordföranden ställde propositioner om bifall respektive avslag till landstingsdirektörens förslag och fann att beredningen bifallit förslaget.

Fastighets- och investeringsberedningens beslut
Fastighets- och investeringsberedningen föreslår landstingsstyrelsen dels föreslå landstingsfullmäktige besluta

att godkänna försäljningen av den första etappen av Norra Hagastaden, del av Haga 4:18 i Solna, i enlighet med köpekontrakt avseende blivande fastighet inom Haga 4:18 inom Solna kommun mellan Goldcup 15800 AB med flera aktiebolag med benämning Goldcup AB och Stockholms läns landsting för en köpeskilling om 2 300 000 000 kronor

dels – under förutsättning av landstingsfullmäktiges beslut – för egen del besluta

att godkänna köpebrev i enlighet med uppställda villkor i köpekontrakt avseende blivande fastighet inom Haga 4:18 inom Solna kommun

att uppdra åt landstingsdirektören att underteckna köpekontraktet avseende blivande fastighet inom Haga 4:18 i Solna kommun.

Deltog inte i beslut
V-ledamoten deltog inte i beredningens beslut.

Stockholms läns landsting

2018-01-02
LS 2016-1182

Landstingsstyrelsen
Landstingsstyrelsens förvaltning
Fastighetsutveckling
Åsa Börjesson

Landstingsstyrelsen

Försäljning och godkännande av försäljningsvillkor för Karolinskas gamla huvudbyggnad, del av fastighet Solna Haga 4:18

Ärendebeskrivning

Ärendet avser beslut om försäljning av etapp 1 i Norra Hagastaden, del av Haga 4:18 i Solna.

Denna handling är sekretessbelagd enligt 19 kap. 3 § offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Sekretessen fortsätter att gälla efter behandling landstingsstyrelsen om ärendet bordläggs eller återremitteras. I annat fall upphör sekretessen när landstingsstyrelsen beslutat i ärendet.

Beslutsunderlag

Landstingsdirektörens tjänsteutlåtande den 2 januari 2018
Köpekontrakt, med bilagor (Bilaga 2.3, Bilaga 2.4 (Genomförandeavtal), Bilaga 2.5 (Hyresavtal), Bilaga 5.25 (Revers), Bilaga 9.3 (i)(ii) – övriga köpekontraktets bilagor bifogas ej men finns att tillgå på LSF kansli)
Kalkyl etapp 1, Huvudblocket

Förslag till beslut

Landstingsstyrelsen föreslås *dels* föreslå landstingsfullmäktige besluta

att godkänna försäljningen av den första etappen av Norra Hagastaden, del av Haga 4:18 i Solna, i enlighet med köpekontrakt avseende blivande fastighet inom Haga 4:18 inom Solna kommun mellan Goldcup 15800 AB med flera aktiebolag med benämning Goldcup AB och Stockholms läns landsting för en köpeskilling om 2 300 000 000 kronor

att *dels* – under förutsättning av landstingsfullmäktiges beslut – för egen del besluta

att godkänna köpebrev i enlighet med uppställda villkor i köpekontrakt avseende blivande fastighet inom Haga 4:18 inom Solna kommun

att uppdra åt landstingsdirektören att underteckna köpekontraktet avseende blivande fastighet inom Haga 4:18 i Solna kommun.

Förvaltningens förslag och motivering

Sammanfattning
Landstingsfullmäktige uppdrog den 9 maj 2017 åt landstingsstyrelsen, att försälja fastigheterna Haga 4:17, del av Haga 4:18 och Haga 3:18 i Solna till marknadsmässiga villkor. I samma beslutsärende fastställdes att den första försäljningsetappen skulle omfatta den gamla huvudbyggnaden och intilliggande byggnader inom fastigheten Haga 4:18.

Under hösten 2017 har objektet marknadsförts och indikativa bud inkom under november månad. Efter genomförd utvärdering av de indikativa buden bjöds den budgivare som lämnade det för landstinget mest fördelaktiga budet in till en särskild process för att granska försäljningsobjektet vilken utförts under november och december. Parallellt fördes slutförhandlingar av köpekontraktet avseende den blivande fastigheten inom Haga 4:18 inom Solna kommun. Den budgivare som nu förvärvar fastigheten lämnade det högsta budet och budet innebär samtidigt den lägsta risken för landstinget. Nivåerna i de inkomna anbuden påvisade att marknaden hade en sammanhållen prisbild och uppfattning om objektets värde. Köpare är ett antal aktiebolag som nu benämns Goldcup AB. Ansvaret för bolagen har Niam AB som är ett bolag som förvaltar fastighetsfonder. Konstruktionen med flera bolag som köpare är ett önskemål från Niam AB, men innebär inte något negativt för landstinget.

Köpeskillingen har fastställts till 2 300 000 000 kronor.

Köpeskillingen erläggs vid två tillfällen dels vid det förtida tillträdet, då 45 procent av köpeskillingen erläggs och dels vid det slutliga tillträdet, då resterande 55 procent av köpeskillingen erläggs jämte ränta på beloppet som erläggs vid det slutliga tillträdet.

Köparna vill tillträda fastigheten direkt vid det förtida tillträdet för att starta planarbetet med fastigheten. Landstinget förbinder sig i köpekontraktet att hyra byggnaden från det förtida tillträdet till del av året 2020, årshyran uppgår till 162 800 000 kr. Därtill förbinder sig landstinget att ansvara för förvaltningen och tillhörande kostnader för byggnaden vilka

uppgår till cirka 53 miljoner kronor per år. Samtliga dessa kostnader ingick som en del i utvärderingen av de olika anbuden. Samtidigt får landstinget en tidig och högre köpeskilling samt ingen osäkerhet i storleken på köpeskillingen jämfört med fastighetsförsäljning med tilläggsköpeskilling efter lagakraftvunnen detaljplan eller bygglov. Den sammantagna bedömningen är att de villkor som gäller för fastighetsöverlåtelsen av del av Haga 4:18 är fördelaktiga för landstinget och ger landstinget en marknadsmässig ersättning för fastigheten.

Bakgrund

Landstingsfullmäktige beslutade den 14-15 juni 2016 (LS 2016-0257) att ändra kategoritillhörighet från strategisk fastighet till marknadsfastighet för fastigheterna Haga 4:17, del av Haga 4:18 och Haga 3:18 i Solna stad samt att uppdra åt landstingsstyrelsen, att analysera och föreslå inriktning för den kommande försäljningsprocessen för området Norra Hagastaden. Samtidigt uppdrogs år landstingsstyrelsen att försälja fastigheterna Haga 4:17, del av Haga 4:18 och Haga 3:18 i Solna till marknadsmässiga villkor.

Ett planprogram har, i samarbete med Solna kommun, utarbetats för hela det berörda området och ger möjlighet till en förtätning och utveckling av cirka 3000 lägenheter och cirka 150 000 kvadratmeter lokaler. Planprogrammet har godkänts av byggnadsnämnden i Solna den 19 oktober 2016 (BND 2105:541). Planprogrammet utgör underlag för fortsatt detaljplaneläggning av området.

Landstingsfullmäktige beslutade den 9 maj 2017 (LS 2016-1181) att godkänna inriktningen av försäljningsprocessen för Norra Hagastaden vilket enligt underlaget för beslutet innebär etappvis försäljning av fastigheterna eller del av fastigheterna Haga 4:17, Haga 4:18 samt Haga 3:18 i Solna kommun till marknadsmässiga villkor. Den första försäljningsetappen skulle omfatta den gamla huvudbyggnaden och intilliggande byggnader vilket innebär del av fastigheten Haga 4:18 i Solna kommun, se bilder nedan.


Försäljningsetapp 1
Sjukhusparken
NKS
NKS Lab kv
N-kv Thorax
Centrala torget
Södra parken
Eugenia-parken
Serpentin-parken
Kv Princeton
Kv Patienten
Gata 1
Gata 2
Gata 3
Gata 4
Gata 5
Gata 6
Gata 7
Gata 8
Gata 9
Gata 10
Gata 11
Gata 12
Framstegsgatan
Gävlegatan
Eugenievägen
Akademiska stråket
Astrid Cheves gata
Anna Steckséns gata
Nora torget
Sofia kyrkväg
Karolinska vägen
Vävargatan
Haga 3:18

Hagaplan


Försäljningsobjektet
Sjukhusparken

Överväganden
Försäljningen av första etappen i Norra Hagastaden omfattar den gamla huvudbyggnaden och intilliggande byggnader, se kartbild ovan. En transaktionskonsult anlitades efter sedvanlig konkurrensutsättning för arbetet. Objektet har via transaktionskonsultens kundregister och externa kanaler marknadsförts under hösten.

Datum för inlämnande av indikativa bud för försäljningsobjektet var den 26 oktober 2017. Av sex inkomna indikativa bud bedömdes fem vara genomarbetade och uppfyllde därmed de krav som ställts. Dessa fem budgivare fick sedan i dialog med landstinget presentera sitt bud avseende pris, förbehåll, finansiell styrka, genomförbarhet i förslaget och hur genomarbetat det indikativa budet var.

Den köpare som lämnade det för landstinget mest fördelaktiga budet erbjöds att gå vidare i en så kallad due diligence process det vill säga en förvärvsutredning. För att hantera parternas relation under due diligence processen tecknades en avsiktsförklaring. De nu föreslagna köparna gick därefter vidare i due diligence processen där de under drygt tre veckor granskade, undersökte och besiktade försäljningsobjektet. Samtidigt bedrevs slutförhandling mellan köparna och landstinget som har utmynnat i bilagt köpekontrakt med bilagor.

Köpekontraktet är för sin giltighet villkorat av landstingsfullmäktiges godkännande.

Köpare av fastigheten är 15 svenska aktiebolag benämnda Goldcup 15800 AB med flera bolag som benämns Goldcup AB. Bolagen är under namnändring till Niam VI Haga 1 AB – VI Haga 15 AB. Ansvaret för bolagen och företrädare för bolagen är det svenska fastighetsfondförvaltarbolaget Niam AB. Niam AB är en av Nordens större fastighetsfondförvaltare vars affärside är att förvalta och utveckla fastigheter. Bolaget har sitt säte i Stockholm**.** Konstruktionen med flera bolag som köpare är ett önskemål från Niam AB, men innebär inte något negativt för landstinget.

Köparna enligt köpekontraktet är följande aktiebolag.
Goldcup 15800 AB, u.ä.t.[1] Niam VI Haga 1 AB (org. nr. 559135-5564);
Goldcup 15801 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 2 AB (org. nr. 559135-5556);
Goldcup 15802 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 3 AB (org. nr. 559136-4319);
Goldcup 15803 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 4 AB (org. nr. 559136-4301);

Goldcup 15804 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 5 AB (org. nr. 559136-4368);
Goldcup 15805 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 6 AB (org. nr. 559136-4343);
Goldcup 15806 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 7 AB (org. nr. 559136-4335);
Goldcup 15807 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 8 AB (org. nr. 559136-4327);
Goldcup 15808 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 9 AB (org. nr. 559136-4145);
Goldcup 15809 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 10 AB (org. nr. 559136-4152);
Goldcup 15810 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 11 AB (org. nr. 559136-4160);
Goldcup 15811 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 12 AB (org. nr. 559136-4178);
Goldcup 15812 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 13 AB (org. nr. 559136-4103);
Goldcup 15824 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 14 AB (org. nr. 559136-4285);
Goldcup 15826 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 15 AB (org. nr. 559136-4293);

(1: u.ä.t=under namnändring till)

Inför utvärderingen av de indikativa buden genomförde Internfinans AB en bedömning av de olika kategorierna av budgivarna, där fastighetsfonder generellt har lägre finansiell risk än till exempel bostadsutvecklare.

Köparna vill omgående börja planarbetet och arbetet för kommande fastighetsbildning och de har möjlighet att erlägga stora delar av köpeskillingen direkt varför det särskilt reglerats i köpekontraktet. Det innebär att köpeskillingen erläggs vid två tillfällen samt att landstinget kommer att hyra lokaler en tid i huvudbyggnaden. Köparna ska i enlighet med köpekontraktet erbjudas förtida tillträde till den blivande fastigheten (gamla huvudbyggnaden med tillhörande byggnader) 20 bankdagar efter det att landstinget har anslagit landstingsfullmäktiges beslut.

Slutligt tillträde sker 25 bankdagar efter det att villkoren i köpekontraktet har uppfyllts. Dessa särskilda villkor framgår i köpekontraktet under rubriken - ”20 Särskilda villkor”. Villkoren som ska vara uppfyllda innebär;
- krav på beslut som senare vinner laga kraft om godkännande av köpekontraktet i landstingsfullmäktige senast den 30 juni 2018,
- att fastighetsbildning ska ha kommit till stånd,
- att detaljplan vunnit laga kraft senast den 31 december 2021,
- samt att köpeskilling ska ha erlagts rättidigt.

Samtliga ovanstående villkor ska vara uppfyllda för att avtalet ska vara giltigt. Vid det slutliga tillträdet ska köpebrev upprättas och överlämnas.

Köpeskillingen för försäljningen ska sammanfattningsvis erläggas på följande sätt. Mer detaljerad redogörelse finns nedan under ekonomiska konsekvenser.

- Vid det förtida tillträdet erhåller landstinget 1 035 000 000 kronor.
- Vid det slutliga tillträdet erhåller landstinget 1 265 000 000 kronor.
- Vid det slutliga tillträdet erhålls utöver ovan ett belopp motsvarande 2,5 procent av 1 265 000 000 kronor beräknat per år för tiden mellan det förtida tillträdet och det slutliga tillträdet med ränta på ränta.

Säkerhet för betalning hanteras genom att 45 procent av köpeskillingen erläggs vid det förtida tillträdet, under perioden mellan förtida tillträde och slutligt tillträde ägs fastigheten (som då ännu ej är bildad) fortfarande av landstinget därefter erläggs full köpeskilling eller under en kortare period inteckning med bästa rätt i den nybildade fastigheten fram till full köpeskilling erlagts. Landstinget får på detta sätt en tidig och högre köpeskilling samt ingen osäkerhet i storleken på köpeskillingen jämfört med fastighetsförsäljning med tilläggsköpeskilling efter lagakraftvunnen detaljplan eller bygglov.

Idag sker den tekniska försörjningen av Karolinskas sjukhusområde genom landstingets egna försörjningssystem för el, värme/kyla, vatten och avlopp, gaser med mera och med en central driftcentral för övervakning och styrning. I den framtida stadsdelen kommer den tekniska försörjningen att ske genom allmänna nät.

Som en del av köpekontraktet finns bland annat ett hyresavtal och ett genomförandeavtal. Hyresavtalet reglerar att landstinget får fortsätta att nyttja lokalerna från tiden för det förtida tillträdet till och med den 30 juni 2020. Landstinget genom Locum AB ansvarar och bekostar drift och förvaltning av byggnaderna och marken under hyresförhållandet. Genomförandeavtalet reglerar parternas relation med avseende på genomförandefrågor så som omläggning av mediaförsörjningen/de tekniska systemen, rivningsåtaganden och kommande fastighetsbildning.

När alla villkoren för övertagandet är uppfyllda och slutligt tillträde ska ske, senast under 2021, ska köpebrev upprättas mellan parterna och det föreslås godkännas av landstingsstyrelsen. Landstingsdirektören föreslås också få i uppdrag att underteckna aktuellt köpekontrakt för att ytterligare säkerställa den rätten utöver vad som redan gäller avseende rätten att teckna landstingets firma.

Sammantaget innebär den försäljning som nu föreslås baserat på ett grundligt förarbete och enligt samtliga villkor i avtalet och med de köpare som förvärvar fastigheten vara en för landstinget fördelaktig affär och som genomförts och grundas på marknadsmässiga villkor. Nivåerna i de inkomna anbuden påvisade att marknaden hade en sammanhållen prisbild och uppfattning om objektets värde. Total resultateffekt för landstinget beräknas till 1 351 miljoner kronor efter erhållen slutlikvid år 2021 och utfört exploateringsarbete. Den positiva resultateffekten år 2021 kommer att förstärka landstingets kassa och bidra till en minskad upplåning, vilket i förlängningen innebär lägre räntekostnader för landstinget.

Ekonomiska konsekvenser

Försäljningen av Karolinska Universitetssjukhuset Solnas gamla huvudbyggnad ger en intäkt på 2 300 000 000 kronor, där 45 procent av köpeskillingen betalas den dag som infaller 20 bankdagar efter det att landstinget har anslagit landstingsfullmäktiges beslut och 55 procent betalas vid lagakraftvunnen detaljplan alternativt tre år efter förtida tillträdet, vilket av de två som inträffar senast. Detaljplaneprocessen kan antas ta cirka två år efter det förtida tillträdet, utan beaktande av eventuella överklaganden. För de 55 procent av köpeskillingen som erläggs vid det slutliga tillträdet erhålls 2,5 procents årlig ränta från och med det förtida tillträdet.

Landstinget förbinder sig i köpekontraktet att hyra byggnaden från det förtida tillträdet till del av året 2020, årshyran uppgår till 162 800 000 kronor. Därtill förbinder sig landstinget att ansvara för förvaltningen och tillhörande kostnader för byggnaden vilka uppgår till cirka 53 miljoner kronor per år. Samtliga dessa kostnader ingick som en del i utvärderingen av de olika anbuden.

Vid hyresperiodens slut upphör såväl hyreskostnad som landstingets förvaltningskostnader. Köparna vill med den konstruktionen från det förtida tillträdet få rätt att fullt ut driva detaljplanearbetet avseende sin blivande fastighet gentemot Solna stad. Köparnas finansiella situation gör det samtidigt möjligt för dem att erlägga en stor andel av köpeskillingen vid det förtida tillträdet vilket bidrog till att deras bud var det högsta. Samtidigt bidrar det upplägget till att stora delar av planrisken läggs över på köparen vilket inte var fallet med de övriga indikativa buden där all köpeskilling föll ut vid lagakraft vunnen detaljplan eller bygglov och storleken på

köpeskillingen var beroende av vilken byggrättsvolym som skapades i detaljplanen eller bygglovet.

Kostnaderna för exploateringen av gamla huvudbyggnaden såsom kostnader för detaljplan, omläggningen av den tekniska försörjningen, samt övriga försäljningsomkostnader förutsätts redovisas som omsättningstillgångar i Landstingsfastigheter Stockholm under åren 2018 till 2020.

Kvarvarande bokfört restvärde för gamla huvudbyggnaden uppgår till 290 miljoner kronor. Vid nedskrivningen upphör nuvarande kapitalkostnader med 25 miljoner kronor.

Köparna ansvarar för alla detaljplanekostnader för sin blivande fastighet (gamla huvudbyggnaden) i enlighet med ingånget köpekontrakt. Landstinget ansvarar för detaljplanekostnader relaterade till gator, parkmark och exploateringskvarter, uppskattningsvis cirka 6 miljoner kronor.

Eftersom centrala tekniska försörjningssystem idag går genom gamla huvudbyggnaden och mediaförsörjning till vissa kvarvarande byggnader inom östra sjukhusområdet, bl.a. Radiumhemmet, måste upprätthållas behöver nya lösningar säkerställas innan frikoppling från huvudbyggnaden kan ske. Landstingets kostnader för mediaseparering samt för iordningställande av ny infrastruktur såsom gator och torg m.m. bedöms för den här första etappen till cirka 330 miljoner kronor fördelat över flera år. Köparna bekostar anslutning av media till den eller de nybildade fastigheterna.

Total resultateffekt för landstinget beräknas till 1 351 miljoner kronor efter erhållen slutlikvid år 2021 och utfört exploateringsarbete.

De negativa resultateffekterna för Landstingsfastigheter Stockholm under åren fram till erhållen slutlikvid år 2021 bedöms kunna hanteras inom det av landstingsfullmäktige beslutade resultatkravet för Landstingsfastigheter Stockholm. Resultatkravet som fastställs årligen av landstingsfullmäktige i samband med att budget beslutas, kan vid behov justeras under förutsättning att en ekonomi i balans uppnås.

Landstingsstyrelsen

Realisationsvinster från försäljning av omsättningstillgångar får medräknas i landstingets resultat vid beräkning av balanskravsresultatet. Den positiva resultateffekten år 2021 kommer att förstärka landstingets kassa och bidra till en minskad upplåning, vilket i förlängningen innebär lägre räntekostnader för landstinget.

Malin Frenning
Landstingsdirektör

Marit Brusdal-Penna
Direktör SLL Strategiska fastighetsfrågor och investeringar

Beslutsexpediering:
Akt
Köparna
Strategiska fastighetsfrågor och investeringar

Godkänd av Malin Frenning, 2018-01-04

K Ö P E K O N T R A K T

avseende blivande fastighet inom Haga 4:18 i Solna kommun

mellan å ena sidan

Goldcup 15800 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 1 AB, Goldcup 15801 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 2 AB, Goldcup 15802 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 3 AB, Goldcup 15803 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 4 AB, Goldcup 15804 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 5 AB, Goldcup 15805 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 6 AB, Goldcup 15806 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 7 AB, Goldcup 15807 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 8 AB, Goldcup 15808 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 9 AB, Goldcup 15809 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 10 AB, Goldcup 15810 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 11 AB, Goldcup 15811 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 12 AB, Goldcup 15812 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 13 AB, Goldcup 15824 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 14 AB, Goldcup 15826 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 15 AB

och

å andra sidan

Stockholms läns landsting

K ö p e k o n t r a k t

1 PARTER

Säljare: Stockholms Läns Landsting (org. nr. 232100-0016),
med adress 104 62 Stockholm
(nedan benämnd "**Säljaren**")

Köpare: Goldcup 15800 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 1 AB (org. nr. 559135-5564);
Goldcup 15801 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 2 AB (org. nr. 559135-5556);
Goldcup 15802 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 3 AB (org. nr. 559136-4319);
Goldcup 15803 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 4 AB (org. nr. 559136-4301);
Goldcup 15804 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 5 AB (org. nr. 559136-4368);
Goldcup 15805 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 6 AB (org. nr. 559136-4343);
Goldcup 15806 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 7 AB (org. nr. 559136-4335);
Goldcup 15807 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 8 AB (org. nr. 559136-4327);
Goldcup 15808 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 9 AB (org. nr. 559136-4145);
Goldcup 15809 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 10 AB (org. nr. 559136-4152);
Goldcup 15810 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 11 AB (org. nr. 559136-4160);
Goldcup 15811 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 12 AB (org. nr. 559136-4178);
Goldcup 15812 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 13 AB (org. nr. 559136-4103);
Goldcup 15824 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 14 AB (org. nr. 559136-4285);
Goldcup 15826 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 15 AB (org. nr. 559136-4293);

samtliga med adress Box 7693, 103 95 Stockholm,
(nedan gemensamt benämnda "**Köparna**")

Säljaren och Köparna benämns var för sig "**Part**" och gemensamt "**Parterna**".

2 BAKGRUND

2.1 Säljaren är civilrättslig och lagfaren ägare av fastigheten Solna Haga 4:18 ("**Ursprungsfastigheten**").

2.2 För närvarande pågår diskussioner mellan Säljaren och Solna stad avseende framtagande av detaljplan där Ursprungsfastigheten är belägen ("**Detaljplanen**"). Parterna ska efter bästa förmåga verka för att Detaljplanen kan antas för såväl Fastigheten som omgivande fastigheter. Det åligger därvid Parterna att verka för att Detaljplanen utformas i enlighet med det planprogram som arbetats fram, **Bilaga 2.2**.

2.3 Med anledning av Detaljplanen har Parterna diskuterat exploatering av Ursprungsfastigheten genom bebyggelse av bl.a. flerbostadshus och lokaler. Avsikten är att den del av Ursprungsfastigheten som i **Bilaga 2.3** markerats med röd färg, genom fastighetsbildning i enlighet med punkt 12 ("**Fastighetsbildningen**"), ska komma att utgöra en egen fastighet ("**Fastigheten**"). Parternas avsikt är att Detaljplanen ska antas och vinna laga kraft innan det att Fastigheten bildas, men att

detta ska ske i nära anslutning till varandra. Efter att Fastigheten bildats ska det Slutliga Tillträdet (enligt definition nedan) äga rum.

2.4 Från och med det Förtida Tillträdet (enligt definition nedan) ska Köparna gentemot Solna stad äga rätt att i alla delar företräda Säljaren i dess egenskap av ägare av Fastigheten, men då begränsat till frågor som inte kan medföra kostnad för Säljaren. Parternas samverkan från och med det Förtida Tillträdet framgår av **Bilaga 2.4** (”**Genomförandeavtalet**”). Genomförandeavtalet innehåller villkor om dels, genomförandet av Säljarens avflyttning från Fastigheten, dels Säljarens byggnationer, rivningar och omläggningar inom Fastigheten, dels Köparnas rätt att vidta erforderliga åtgärder inom Fastigheten i samband med framtagandet och genomförandet av Detaljplanen. Genomförandeavtalet ska ingås mellan Parterna på Avtalsdagen.

2.5 Från och med det Förtida Tillträdet fram till det Slutliga Tillträdet ska Köparna, genom detta Avtal, äga upplåta nyttjanderätten till mark, byggnader och anläggningar inom Fastigheten. Köparna ska i enlighet med villkoren i **Bilaga 2.5**, då hyra ut lokalerna inom Fastigheten (samtliga byggnader, anläggningar och all mark) till Säljaren (”**Hyresavtalet**”).

2.6 Mot bakgrund av ovanstående har Parterna denna dag (”**Avtalsdagen**”) träffat följande köpekontrakt med tillhörande bilagor avseende överlåtelse av Fastigheten (”**Avtalet**”).

3 ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING

Säljaren överlåter och försäljer härmed Fastigheten till Köparna på i detta Avtal angivna villkor.

4 TILLTRÄDESDAG

Köparna ska den dag som infaller 20 bankdagar efter Landstingsfullmäktige i Stockholms län anslagit fattat beslut om godkännandet av detta Avtal erbjudas förtida tillträde till det markområde med tillhörande byggnader och anläggningar som ska bilda Fastigheten (”**Förtida Tillträdet**”) med slutligt tillträde 25 bankdagar efter det att villkoren i punkt 20.1 (i) och (ii) har uppfyllts (”**Slutligt Tillträdet**”). Vid det Slutliga Tillträdet ska köpebrev upprättas och överlämnas.

5 KÖPESKILLING

5.1 Överlåtelsen enligt detta Avtal sker i enlighet med nedanstående villkor och till en köpeskilling om tvåmiljardertrehundramiljoner (2 300 000 000) kronor (”**Köpeskillingen**”).

5.2 Köparna ska erlägga Köpeskillingen enligt följande:

1. Vid det Förtida Tillträdet insatt på konto enligt nedan, enmiljardtrettiofemmiljoner (1 035 000 000) kronor.

2. Vid det Slutliga Tillträdet insatt på konto enligt nedan, enmiljardtvåhundrasextiofemmiljoner (1 265 000 000) kronor.

3. Vid det Slutliga Tillträdet insatt på konto enligt nedan en tilläggsköpeskilling uppgående till ett belopp som svarar mot 2,5 procent av (1 265 000 000) kronor beräknat per år för tiden mellan det Förtida Tillträdet och det Slutliga tillträdet med ränta på ränta.

5.3 Köpeskillingen ska erläggas genom insättning på av Säljaren anvisat konto – Swedbank 8901-1, 903 434 294-0.

5.4 Inga lån ska övertagas av Köparna.

5.5 Om Köparna vid det Slutliga Tillträdet ställer säkerhet med bästa rätt i Fastigheten (eller annan motsvarande säkerhet med vilken Säljaren skäligen kan nöjas) omfattande kvarstående del av Köpeskillingen enligt punkten 5.2.2 och 5.2.3 ovan ska Säljaren godta att utställa revers enligt **Bilaga 5.5.** För det fall säkerhet ska lämnas i form av inteckning i Fastigheten ska Köparna senast vid det Slutliga Tillträdet överlämna en upprättad och undertecknad ansökan om inteckning till Säljaren i vilken Säljaren ska anges som ingivare. Köparna ska svara för stämpelskatt och annan avgift för uttagande av inteckning i Fastigheten.

6 PERIODEN MELLAN AVTALSDAGEN OCH DET SLUTLIGA TILLTRÄDET

6.1 Förvaltning m.m.

Säljaren ska fram till och med det Slutliga Tillträdet förvalta Fastigheten på sedvanligt sätt. Säljaren förbinder sig att inte träffa, förändra eller säga upp för Fastighetens fortsatta förvaltning betydande avtal eller fatta viktiga beslut rörande Fastigheten utan Köparnas skriftliga godkännande. Här ska dock även beaktas att Säljaren äger rätt att fortsatt bruka Fastigheten enligt Hyresavtalet för den egna verksamheten och att sådana avtal som är naturligt förbundna med sådant brukande äger ingås, utan föregående godkännande, givet att de inte medför kostnader eller begränsningar för Köparna. Åtgärder som Säljaren utför med stöd av punkterna 9.1 och 9.3 ska inte heller anses utgöra skada eller försämring av Fastigheten.

6.2 Skada före det Förtida Tillträdet

Risken för Fastigheten ska övergå på Köparna på det Förtida Tillträdet.

Om Fastigheten drabbas av skada före det Förtida Tillträdet ska överlåtelsen fullföljas och Köparna ska erlägga Köpeskillingen. Säljaren ska kompensera Köparna som om Fastigheten varit försäkrad med en s.k. fullvärdesförsäkring. Om skadan på Fastigheten motsvarar minst 20 procent av Köpeskillingen ska Köparna ha rätt att senast på det Slutliga Tillträdet häva Avtalet utan ersättningsskyldighet för Köparna, och Säljaren ska snarast till Köparna återbetala erlagd del av Köpeskillingen med avdrag för hälften av betald hyra enligt **Bilaga 2.5**. Är skadan att hänföra till plötslig och oförutsedd händelse äger även Säljaren sådan rätt till hävning.

7 SÄLJARENS GARANTIER

7.1 Säljaren garanterar att Säljaren är civilrättslig och lagfaren ägare till en fastighet som omfattar Fastigheten samt att den vid det Slutliga Tillträdet inte kommer att besväras av inteckningar, inskrivningar, servitut eller andra nyttjanderätter som kan göras gällande i Fastigheten utöver de som framgår av detta Avtal, inklusive vad som nedan sägs om Genomförandeavtalet, eller av FDS-utdrag, **Bilaga 7.1**, eller som annars befinns vara erforderligt för bildande av Fastigheten eller för omgivande fastigheter.

7.2 Vad gäller markområden på Fastigheten garanterar Säljaren att dessa områden inte belastas av markföroreningar på ett sätt som hindrar den framtida nu planerade markanvändningen.

7.3 Säljaren garanterar att Fastigheten vid det Slutliga Tillträdet inte kommer att belastas av hyresrätt eller annan överenskommen nyttjanderätt (utöver vad som må framgå av punkt 7.1) som kan göras gällande mot Köparna.

7.4 Säljaren garanterar att samtliga åtgärder på Fastigheten har endera kunnat utföras utan bygglov eller annat myndighetsbeslut eller skett i enlighet med bygg-, mark- och rivningslov, planer och andra myndighetsbeslut.

7.5 Samtliga sakuppgifter och inte bedömningar som Köparna fått del av från Säljaren eller dennes konsulter, inklusive **Bilaga 7.5** (”**Datarumsdokumentationen**”), är i allt väsentligt korrekta och inte vilseledande i förhållanden rörande Fastigheten. Säljaren har inte avsiktligen eller av oaktsamhet utelämnat information eller upplysningar som får antas vara av betydelse för en köpare vid dennes bedömning av Fastigheten.

7.6 Per Avtalsdagen har inga krav, föreläggande eller anspråk, med undantag för direkt verksamhetsanknutna sådana, framställts från någon domstol, myndighet eller annat enskilt eller offentligt organ avseende Fastigheten, och några sådana kan inte heller förväntas.

7.7 Av Säljaren lämnade garantier avser förhållandena vid det Slutliga Tillträdet, om inget annat anges eller framgår av omständigheterna.

7.8 Köparna har haft möjlighet att besiktiga Fastigheten, så även med avseende på miljöfrågor, och att i övrigt undersöka förhållanden som rör Fastigheten inklusive sådant som omfattas av **Bilaga 7.5**. Säljaren har även lämnat information till Köparna om Fastigheten. Säljaren har även innan undertecknandet av Avtalet tagit del av samtliga bilagor till Avtalet.

8 AVVIKELSE FRÅN GARANTI

8.1 Köparna har inte rätt till någon annan påföljd under detta Avtal eller lag än som följer av punkterna 8.2-8.4, varvid särskilt antecknas att sådan omständighet eller rättsföljd som framgår eller kunde följa med 4 kap. 17-19c §§ jordabalken inte äger tillämpning på detta köp samt även att Köparna genom kunskap om omständigheter som framgår med rimlig tydlighet av Datarumsdokumentationen inte äger rätt att åberopa sådan omständighet som framgår av dessa handlingar eller som borde ha upptäckts eller antagits med sådan utgångspunkt eller som en följd av de besiktningar som Köparna kunnat genomföra av Fastigheten enligt punkt 7.8 ovan.

8.2 Vid avvikelse från lämnad garanti enligt punkt 7, med undantag för punkt 7.2, har Köparna rätt till nedsättning av Köpeskillingen med ett belopp motsvarande maximalt sjuhundrafemtiomiljoner (750 000 000) kronor. Vid avvikelse från lämnad garanti enligt punkt 7.2 ska Säljaren endast ersätta den faktiska självkostnaden som tillkommer på grund av föroreningen, stillestånd i entreprenad i anledning av brist i aktuell garanti utgör sådan faktisk självkostnad.

8.3 En förutsättning för Köparnas rätt att åberopa garantibrist, såvitt avser samtliga garantier, är att de totala garantibristerna föranleder en nedsättning av Köpeskillingen med minst femhundratusen (500 000) kronor. Skulle garantibristerna överstiga nämnda belopp är Säljaren skyldig att svara för garantibristerna i sin helhet, dock till ett maximalt belopp enligt punkten 8.2. Vid beräkning av garantibrist ska hänsyn tas till bristens faktiska betydelse för Köparna, varmed bl a ska beaktas eventuellt avdrag för ökade kostnader eller minskad skatt vid förlorade intäkter.

8.4 Beloppsbegränsningarna som följer av punkt 8.2 - 8.3 ska inte äga tillämpning vid brist i garanti enligt punkt 7.1.

8.5 Om inte Köparna senast inom tolv (12) månader från det Slutliga Tillträdet eller från den tidpunkt då sådan avvikelse upptäckts reklamerar avvikelse från garanti enligt punkt 7 förlorar Köparna rätten att åberopa avvikelsen.

9 SÄLJARENS ÅTAGANDEN

9.1 Säljaren står för och ansvarar gentemot såväl Köparna som gentemot varje annan part för den exploateringskostnad som Säljaren kan komma att behöva erlägga till Solna stad för åtgärder att hänföra till sådant som inte uteslutande tjänar Fastigheten, undantaget tillfartsvägar fram till Fastigheten. Säljaren står även för kostnader och åtgärder hänförliga till avskiljande av VA, avskiljande av infrastruktur (mediaseparering), hantering av byggnadsrelaterad konst och friklassning ur strålningssynpunkt samt erläggande av Fastighetens andel av kostnader för tunnelbana som kan komma att krävas inom ramen för s.k. medfinansiering.

9.2 Säljaren ska utfärda handlingar enligt 8a kap 15-17 §§ mervärdesskattelagen (1994:200) och i förekommande fall komplettera handlingarna enligt 8a kap 15 § andra stycket mervärdesskattelagen. För det fall Köparna måste genomföra s.k. negativ jämkning baserat på innehållet i denna handling ska Säljaren hålla Köparna skadeslösa. Säljaren ska i sådant fall äga rätt att för Köparnas räkning driva frågan om att sådan negativ jämkning av mervärdesskatt lagligen inte kan genomföras mot Skatteverket.

9.3 Köparna accepterar att Säljaren har rätt att utan ersättning under den period som anges i Hyresavtalet vidta samtliga åtgärder på och kring Fastigheten som erfordras för friklassning och för Säljarens arbete med att ta med sig den egna lösa egendomen och viss del av den fasta egendomen. Säljaren ska ta med sådan fast egendom som är markerad i kolumnen "SLL tar med" i **Bilaga 9.3(i)**. Därutöver är Säljaren, om inte annat uttryckligen accepteras av Köparna, skyldig att ta med all sjukvårdsanknuten fast egendom, dock att sådan fast egendom ska kvarlämnas som är omarkerad i kolumnen "SLL tar med" i **Bilaga 9.3(i)** respektive framgår av **Bilaga 9.3(ii)**. Säljaren är vidare skyldig att återställa och sanera Fastigheten på sätt som närmare beskrivs i Hyresavtalet.

10 KÖPARNAS ÅTAGANDEN

10.1 Köparna står för och ansvarar från och med det Förtida Tillträdet såväl gentemot Säljaren som gentemot varje annan part för samtliga åtgärder och kostnader för sådant som måste vidtas inom Fastigheten för att kunna genomföra exploateringen av denna eller i dess omgivningar om åtgärden uteslutande tjänar Fastigheten, dock med iakttagande av Köparnas åtaganden i Genomförandeavtalet. Detta innefattar men begränsas inte till exploateringsåtgärder, anslutningsavgifter, rivning och planframtagande med endast de undantag som framgår av punkten 9 eller vad som i övrigt uttryckligen åligger Säljaren enligt detta Avtal.

10.2 Köparna accepterar att Säljaren har rätt att utan ersättning under den period som krävs för mediaseparering nyttja mark, byggnader och anläggningar i den omfattning

som krävs för genomförandet av mediasepareringen, dock att Köparna har att beakta de begränsningar som följer av punkt 3 i Genomförandeavtalet, även efter hyrestidens utgång, dock som längst till och med den 1 oktober 2020.

10.3 Köparna, förbinder sig att årligen överföra ett belopp till Säljaren som kompensation för av Säljaren justerad ingående skatt enligt reglerna i §§ 6a-6c i lagen (2005:807) om ersättning för viss mervärdesskatt för kommuner, landsting, kommunalförbund och samordningsförbund. Beloppet som ska överföras ska motsvara jämkningsmoms som Köparna har återfått i enlighet med reglerna i 8a kap Mervärdesskattelagen (1994:200). Beloppet ska överföras till konto angivet i punkt 5.3.

11 SOLIDARISKT ANSVAR

Köparnas ansvar för de förpliktelser som anges i detta Avtal är solidariskt.

12 FASTIGHETSBILDNING M.M.

12.1 Parterna förbinder sig att aktivt verka för att fastighetsbildningen sker i enlighet med **Bilaga 2.3**. Det ankommer på vardera Part att med kraft verka för att ett så effektivt fastighetsutnyttjade kommer till stånd och det noteras särskilt att Parterna aktivt ska verka för att bredden på gatan mellan det s.k. radiumhemmet och byggnad F1 blir högst 18 meter. Köparna förbinder sig att acceptera förändringar vad gäller Fastighetens gränser som lantmäterimyndigheten finner påkallat under förutsättning att den totala markarean inte minskar med mer än femton (15) procent i förhållande till 27 902 kvadratmeter. Om minskningen överstiger femton (15) procent ska Köparna äga rätt att häva Avtalet varvid Parternas prestationer ska gå åter, vilket bl.a. innefattar skyldighet för Säljaren att snarast till Köparna återbetala erlagd del av Köpeskillingen med avdrag för hälften av erlagd hyra enligt **Bilaga 2.5**, och ingendera Part äga rätt till skadestånd eller annan ersättning från den andra Parten. Fastighetsbildning ska av Parterna sökas på detta Avtal, dock med den omständigheten given att ansökan kommer att justeras med utgångspunkt i fastighetsindelning och uppdelning mellan Köparna av andelarna i Fastigheten.

12.2 Köparna ska svara för Lantmäterimyndighetens kostnader för Fastighetsbildningen. Var Part svarar för egna kostnader förknippade med Fastighetsbildningen om ej annat särskilt överenskommes.

12.3 Säljaren förbinder sig att i skälig omfattning medverka till upprättande av sådana servitut eller andra belastningar som kan komma att krävas på intilliggande fastigheter för Fastighetens bildande enligt vad som lantmäterimyndigheten bedömer vara erforderligt.

12.4 Köparna ska så långt försvarbart och i enlighet med planprogrammet, **Bilaga 2.2**, och Detaljplanen tillskapa parkeringsytor inom Fastigheten. Köparna bedömer att 300 parkeringsplatser kommer att kunna tillskapas inom kvartersmark på Fastigheten. För parkeringsytor som därutöver erfordras gäller att Köparna ges rätt att av Säljaren förvärva parkeringsplatser i så nära anslutning till Fastigheten som möjligt, för ett belopp som motsvarar den faktiska produktionskostnaden i den utsträckning Detaljplanen och gällande parkeringsnormer för Solna stad kräver detta. Det åligger Säljaren att så långt försvarbart begränsa produktionskostnaden och informera Köparna om eventuella olika alternativ för parkeringsytornas lokalisering och produktionskostnad och lojalt ta Köparnas önskemål om aktuell parkeringsyta i beaktande.

13 UTRYMMEN INOM FASTIGHETEN

På en vägg i en av byggnaderna på Fastigheten finns Prins Eugens målning Kopparormen. Köparna accepterar att under evig tid och utan särskild ersättning (enligt servitutsavtal som senast vid det Slutliga Tillträdet ska ingås mellan ägaren till Fastigheten och ägaren till fastigheten Stockholm Asplunden 7) tåla att målningen kvarblir till förmån för Säljaren som äger målningen och som har rätt att underhålla och vårda målningen samt att därvid bereda sig det tillträde till Fastigheten som krävs för sådan åtgärd.

14 FÖRDELNING AV UTGIFTER OCH INKOMSTER M.M.

14.1 Kostnader för (inklusive fastighetsskatt) och intäkter från Fastigheten för tiden före det Förtida Tillträdet belastar respektive tillkommer Säljaren. Kostnader för (inklusive fastighetsskatt) och intäkter från Fastigheten för tiden från och med det Förtida Tillträdet belastar respektive tillkommer Köparna.

14.2 Säljaren ska senast 20 bankdagar före det Förtida Tillträdet upprätta och till Köparna översända en preliminär likvidavräkning. I denna ska så mycket som möjligt av Fastighetens kostnader och intäkter fördelas mellan Köparna och Säljaren. Avräkning ska ske på det Förtida Tillträdet genom justering av Köpeskillingen.

14.3 Kostnader och intäkter som inte kan fördelas mellan Parterna per det Förtida Tillträdet ska avräknas och regleras snarast, och senast inom två (2) månader från det Förtida Tillträdet, genom upprättande av slutlig likvidavräkning. Säljaren ansvarar för upprättande av den slutliga likvidavräkningen. Erläggande av eventuellt tillkommande belopp ska ske kontant till det konto som Säljaren respektive Köparna anvisar.

14.4 Köparna bekostar samtliga anslutningstaxor och -avgifter av vad slag det vara må som avser Fastigheten och som avser omständighet efter det Förtida Tillträdet.

Anslutningstaxor och -avgifter som uppkommer för Säljaren till följd av mediasepareringen bärs av Säljaren.

15 LAGFARTS- OCH ANDRA LÅNEKOSTNADER

Med köpet förenade lagfarts- och inteckningskostnader betalas av Köparna.

16 KÖPEBREV / ÖVERLÄMNANDE AV HANDLINGAR

16.1 Sedan Köpeskillingen blivit i överenskommen ordning betald (genom kontant betalning och, i förekommande fall, utställande av revers enligt punkterna 5.2, 5.3 och 5.5) och samtliga villkor i punkt 20 uppfyllts ska Säljaren till Köparna överlämna kvitterat köpebrev avseende Fastigheten. Köparna äger ej rätt att söka lagfart på detta Avtal.

16.2 Samtliga handlingar rörande Fastigheten som innehas av Säljaren, vilka är av betydelse för Köparna ska överlämnas till Köparna vid det Slutliga Tillträdet.

16.3 I den mån Säljaren enligt gällande arkivlag eller annan författning är förhindrad att överlämna originalhandlingar ska kopia av dessa vederbörligen vidimerade istället överlämnas.

17 TVIST

Tvist rörande tolkningen av detta Avtal ska i första hand avgöras genom förhandlingar mellan Parterna. För den händelse tvisten ändå inte kan lösas, ska tvisten prövas av allmän domstol med tillämpning av svensk rätt.

18 MUNTLIGA UTFÄSTELSER SAMT ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

18.1 Detta Avtal reglerar uttömmande allt som Parterna kommit överens om rörande överlåtelsen av Fastigheten. Några muntliga eller på annat sätt gjorda utfästelser eller andra åtaganden härutöver förekommer ej.

18.2 Ändringar och tillägg till detta Avtal ska upprättas skriftligen för att kunna göras gällande.

19 MEDDELANDEN

Varje meddelande, begäran, anmälan eller påkallande enligt detta Avtal ska av Part översändas till den andre Parten på sätt som anges i denna punkt (eller till den adress som Part senare skriftligen meddelat den andre Parten, med iakttagande av bestämmelserna i denna punkt). Sådant meddelande ska anses ha kommit mottagaren tillhanda:

a) om avlämnat med bud; dagen för överlämnandet;

b) om skickat via e-mail; vid avsändarens mottagande av manuellt bekräftat mottagande av meddelandet; eller

c) om avsänt med rekommenderat brev; tre (3) bankdagar efter avlämnande för post-befordran inom Sverige, alternativt fem (5) bankdagar efter avlämnande för post-befordran om avsändaren befinner sig utanför Sverige.

Såvitt avser meddelanden till Säljaren, till:

Attention:	Marit Brusdal Penna
Postadress:	Stockholms Läns Landsting, Landstingsstyrelsens förvaltning, SFI, Box 17201, 104 62 Stockholm
Budadress:	Östgötagatan 12, 116 25 Stockholm
Email:	marit.brusdal-penna@sll.se

Såvitt avser meddelanden till Köparna, till:

Attention:	Fund Manager Niam VI
Postadress:	Box 7693, 103 95 Stockholm
Budadress:	Stureplan 3, Stockholm
Email:	stefan.albinsson@niam.se

20 SÄRSKILDA VILLKOR

20.1 Som förutsättning för köpets genomförande och fortsatta giltighet ska följande omständigheter ha inträtt:

(i) Landstingsfullmäktige i Stockholms län landsting ska genom beslut som senare vinner laga kraft ha godkänt detta Avtal, genom beslut meddelat senast den 30 juni 2018.

(ii) Fastighetsbildning ska ha kommit till stånd på sätt som anges i detta Avtal genom preliminärbeslut som vinner laga kraft senast den 31 december 2021 och att Detaljplanen vunnit laga kraft senast samma dag.

(iii) Köpeskillingen ska ha erlagts rättidigt i enlighet med punkt 5.2, 5.3 och i förekommande fall enligt punkt 5.5, , vilken omständighet endast äger åberopas av Säljaren.

20.2 Skulle samtliga ovannämnda villkor ej infrias är detta Avtal i alla delar förfallet varvid Parternas prestationer ska gå åter utan rätt till skadestånd eller annan ersättning för någondera Parten och den erlagda Köpeskillingen ska återbetalas genast till Köparna med avdrag för hälften av erlagd hyra enligt **Bilaga 2.5**, dock inte vid den omständigheten att Köpeskillingen inte erlagts rättidigt. I sådant fall svarar Köparna oinskränkt för all den skada som drabbar Säljaren.

(signatursidor följer)

Detta Avtal är upprättat i två (2) likalydande exemplar, varav Säljaren tagit ett och Köparna tagit ett.

Säljarens underskrift

Stockholm den 19 december 2017

För

Stockholms läns landsting

Köparnas underskrift

Stockholm den 19 december 2017

För

Goldcup 15800 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 1 AB
Goldcup 15801 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 2 AB
Goldcup 15802 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 3 AB
Goldcup 15803 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 4 AB
Goldcup 15804 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 5 AB
Goldcup 15805 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 6 AB
Goldcup 15806 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 7 AB
Goldcup 15807 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 8 AB
Goldcup 15808 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 9 AB
Goldcup 15809 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 10 AB
Goldcup 15810 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 11 AB
Goldcup 15811 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 12 AB
Goldcup 15812 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 13 AB
Goldcup 15824 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 14 AB
Goldcup 15826 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 15 AB

Malin Frenning

ASTRID JANSON

JOHAN BERFENSTAM

Ovanstående namnteckningar bevittnas

TOMAS UNDERSKOG

Bilagor:

Bilaga 2.2	Planprogram
Bilaga 2.3	Karta över Fastigheten
Bilaga 2.4	Genomförandeavtalet
Bilaga 2.5	Hyresavtalet
Bilaga 5.25	Revers
Bilaga 7.1	FDS-utdrag
Bilaga 7.5	Datarumsdokumentationen
Bilaga 9.3(i)	Lista över den fasta egendom som Säljaren ska kvarlämna respektive ta med
Bilaga 9.3(ii)	Lista över den fasta egendom som Säljaren ska kvarlämna

Härmed går Goldcup 15798 AB, u.ä.t. Niam VI Haga Holding AB, org.nr 559135-5523, i borgen såsom för egen skuld för Köparnas förpliktelser enligt detta Avtal.

Stockholm den 19 december 2017

För

Goldcup 15798 AB, u.ä.t. Niam VI Haga Holding AB

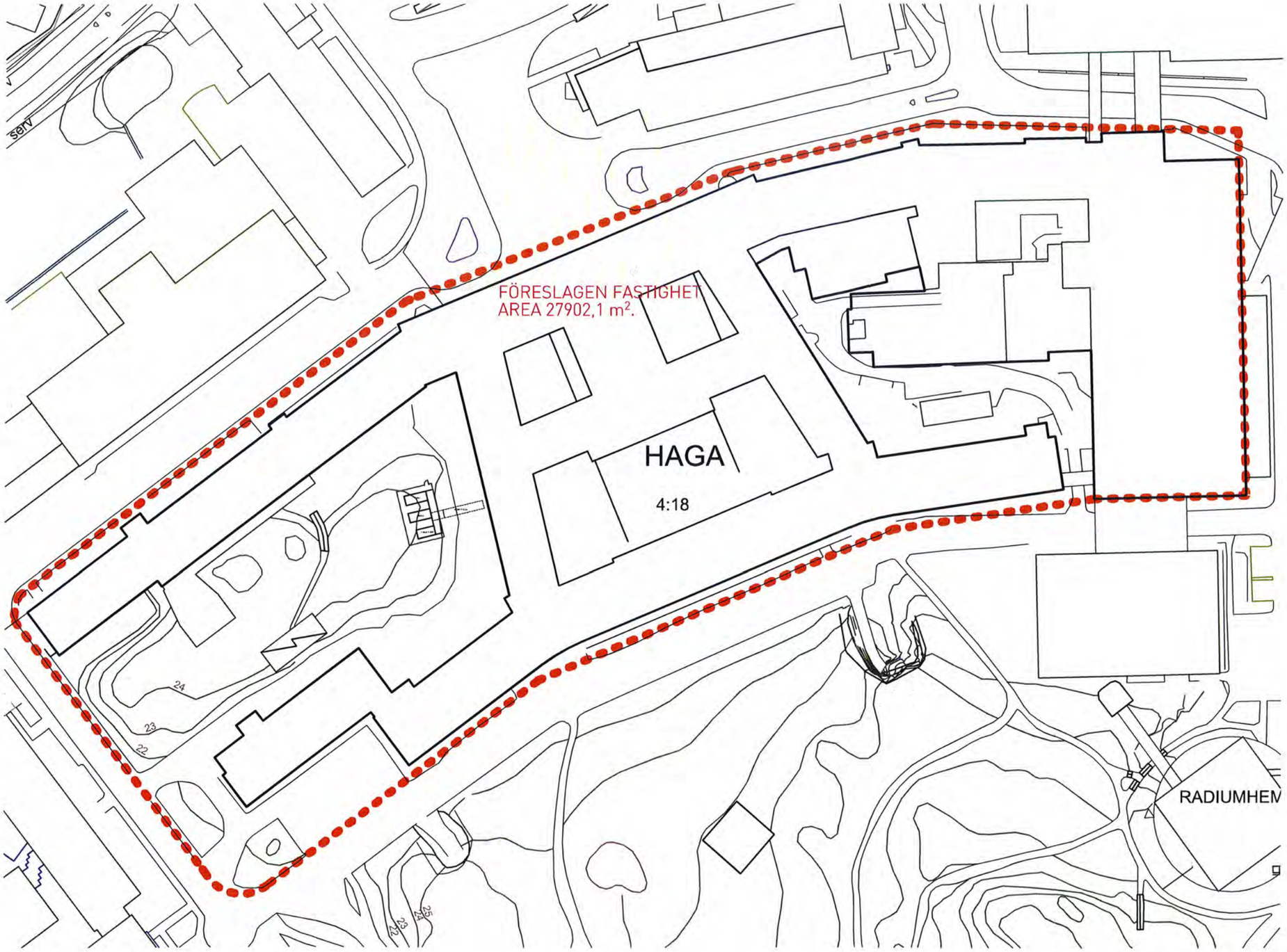
ASTRID BANSON

JOHAN BERGENSTAM

Brunnberg & forshed

Bilaga 2.3

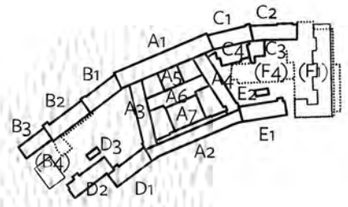
BEF
SITUATIONSPLAN



SKALA 1:1000

0 5 10 20 50 100

METER



PLANBENÄMNING

BEF.	NY	BEF.	NY
3	6	9	12
2	5	8	11
1	4	7	10
0	3	6	9
U1	2	5	8
U2	1	4	7

NIAM

N

2017-12-12

KAROLINSKA SJUKHUSET

SKEDE DD

BEF

Goldcup 15800 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 1 AB (org. nr. 559135-5564);
Goldcup 15801 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 2 AB (org. nr. 559135-5556);
Goldcup 15802 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 3 AB (org. nr. 559136-4319);
Goldcup 15803 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 4 AB (org. nr. 559136-4301);
Goldcup 15804 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 5 AB (org. nr. 559136-4368);
Goldcup 15805 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 6 AB (org. nr. 559136-4343);
Goldcup 15806 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 7 AB (org. nr. 559136-4335);
Goldcup 15807 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 8 AB (org. nr. 559136-4327);
Goldcup 15808 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 9 AB (org. nr. 559136-4145);
Goldcup 15809 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 10 AB (org. nr. 559136-4152);
Goldcup 15810 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 11 AB (org. nr. 559136-4160);
Goldcup 15811 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 12 AB (org. nr. 559136-4178);
Goldcup 15812 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 13 AB (org. nr. 559136-4103);
Goldcup 15824 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 14 AB (org. nr. 559136-4285);
Goldcup 15826 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 15 AB (org. nr. 559136-4293);

samtliga med adress Box 7693, 103 95 Stockholm, (nedan gemensamt benämnda "**Niam**")

och

Stockholms Läns Landsting (org. nr. 232100-0016),
med adress Box 22250, 104 22 Stockholm (nedan "**Landstinget**")

har under de förutsättningar som anges nedan träffat följande

GENOMFÖRANDEAVTAL

om genomförande av *dels* Landstingets avflyttning från Fastigheten (såsom definierad i Köpekontrakt), *dels* Landstingets byggnationer och omläggningar (bl.a. rivning av s.k. skyways och omkoppling av mediaförsörjning) inom och kring Fastigheten, *dels* Niams tillskapande av bostäder, lokaler m.m. *dels* Niams övriga nödvändiga åtgärder på Fastigheten i samband med framtagande och genomförande av arbeten för detaljplan (nedan "**Projektet**").

För tydlighets skull noteras att Landstingets avflyttning från Fastigheten även regleras i Hyresavtalet (såsom definierats i Köpekontraktet). Det geografiska område som omfattas av detta genomförandeavtal med tillhörande bilagor ("**Avtalet**") benämns nedan "**Planprogramsområdet**" (se punkten 2.1). Fastigheten utgör en del av Planprogramsområdet.

Niam och Landstinget benämns var för sig "**Part**" och gemensamt "**Parterna**". Niams ansvar för de förpliktelser som anges i detta Avtal är solidariskt mellan de parter som omfattas av begreppet Niam.

1 FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR DETTA AVTAL

1.1 Avtalet är för sin giltighet beroende av att Niams förvärv av Fastigheten från Landstinget ("**Köpekontraktet**") kommer till stånd och är bestående. Om Avtalet förfaller på grund av att Köpekontraktet inte är gällande har ingendera Part rätt till skadestånd eller annan ersättning från den andra Parten.

1.2 Detta Avtal är giltigt till dess att de åtaganden som omfattas av Avtalet är färdigställda ("**Projekttiden**").

1.3 I Köpekontraktet anges i punkten 2.4 att Niam har rätt att företräda Landstinget på däri angivet sätt. Denna rätt är begränsad till och beaktar vad Parterna överenskommer om i förevarande Avtal.

2 GENOMFÖRANDE – ÖVERGRIPANDE

2.1 Parterna är ense om att vid utförande/uppförande/rivning av byggnader/anläggningar såväl inom Fastigheten som inom det område som berörs av bilagt planprogram, d.v.s. Planprogramsområdet (**Bilaga 2.1**) ska Parterna följa Avtalet. Parterna ska på bästa sätt tillsammans och var för sig verka för att Parternas respektive önskemål och överväganden kan tillgodoses.

2.2 Parterna förbinder sig att följa de principer för exploatering samt fullgöra de skyldigheter som framgår av kommande exploateringsavtal för Fastigheten. Parternas inbördes ansvars- och kostnadsfördelning för den kommande exploateringen framgår av Köpekontraktet (punkterna 9 och 10).

2.3 Niam ska – inom ramen för vad som framgår av kommande detaljplan och exploateringsavtal för Fastigheten – inom kvartersmark tillse att plats finns för nätstationer, dagvattenanläggningar (både för den egna verksamheten och för omkringliggande allmän platsmark) liksom exempelvis (och inte uttömmande) för erforderlig bil- och cykelparkering, förskolor, LSS-boende och liknande krav.

2.4 Beträffande bilparkering inom Fastigheten under Projekttiden konstateras att Niam kommer att vara begränsat av verksamheten som äger rum på kringliggande fastigheter. Parterna är därför överens om att Landstinget så långt praktiskt möjligt och mot faktisk självkostnad ska tillse att erforderligt antal parkeringsplatser som kan krävas för byggnation inom Fastigheten och som inte med rimlig ansträngning kan ordnas inom Fastigheten finns tillgängliga på intilliggande mark ägd av Landstinget för Projektet.

2.5 I det fall Niam river, bygger nytt eller förändrar mot blivande allmän platsmark ska sådana arbeten genomföras inom ramen för vad som framgår av den kommande detaljplanen och inte försvåra eller fördyra för Landstinget eller annan part att bygga eller vidta annan åtgärd inom allmän platsmark. För att så långt möjligt undvika att Landstingets byggnation eller anläggning inom allmän platsmark inte försvåras eller fördyras ska Niam i erforderlig mån samråda med Landstinget.

2.6 Niam ska äga rätt att använda de vägar som finns inom Ursprungsfastigheten (såsom definierad i Köpekontraktet) för åtkomst till och från Fastigheten. Sådant nyttjande får inte förhindra tillgängligheten för patienter, personal eller allmänhet till eller från sjukhuset.

2.7 Som en övergripande utgångspunkt ska Niam eftersträva att erforderliga etableringar under Projekttiden sker inom Fastigheten. Där så inte kan ske ska Landstinget bistå Niam för att finna andra lösningar.

2.8 Parterna har att var för sig samt gemensamt förhålla sig till de krav som tredje part kan komma att ställa.

2.9 Niam ska driva arbetet med den nya detaljplanen vad gäller Fastigheten. Kostnader för framtagande av detaljplan för Fastigheten åvilar Niam. Frågor som rör detaljplanen och plangenomförandet, i båda fallen vad gäller Fastigheten, ges Niam härmed mandat att hantera och besluta om, med de begränsningar som framgår av Köpekontraktet.

2.10 De plankostnader som Solna stad kan komma att kräva av Landstinget avseende Fastigheten, hänförliga till tiden efter det Förtida Tillträdet (såsom definierats i Köpekontraktet) ska Landstinget i sin tur ha rätt att erhålla ersättning för från Niam. För tiden dessförinnan svarar Landstinget.

2.11 Vad gäller kostnader för Planprogramsområdet i övrigt ska Niam ansvara för sin del.

3 GENOMFÖRANDE – SÄRSKILT OM MEDIASEPARERING

3.1 Landstingets avsikt är att flytta ut sin verksamhet från Fastigheten vid årsskiftet 2019/2020 och har därför påbörjat mediasepareringsarbetet. Niam får inte utföra några rivningsarbeten eller andra liknande åtgärder innan Landstinget vidtagit erforderlig mediaseparering och/eller Landstinget lämnat sitt godkännande till att Niam kan påbörja sina arbeten.

3.2 Landstinget ska:

(i) inom ramen för de egna åtgärder som vidtas medverka till och inte förhindra eller begränsa Niam i genomförandet av sådana åtgärder som krävs för att säkerställa att primär medieförsörjning till Fastigheten är möjlig att koppla in, varvid även noteras att extern leverantör kommer att behöva kontrakteras av Niam för sådan försörjning;

(ii) medge leverantörer av VA, el och värme, att dra fram ledningar över av Landstinget ägd(a) fastighet(er) för ny försörjning till Fastigheten;

(iii) tillse att Niam ges möjlighet att, innan Fastigheten är slutligt frikopplad från medieförsörjning från resten av området, dock tidigast vid utgången av Q2 2020, kunna påbörja demontering och invändig rivning avseende våningsplan ovan kulvert, givet att försörjning till övriga byggnader utanför Fastigheten inte påverkas negativt av detta; och

(iv) tillse att all media är separerad senast den 1 oktober 2020 och att Niam då inte ska ha någon begränsning vid exploatering av Fastigheten, annat än de generella principer som framgår häri och som följer av de rättigheter som belastar Fastigheten bl.a. avseende fjärrvärme, dock att sådana rättigheter ska vara onyttiga för Landstinget, dvs. det ska inte finnas någon användning för sådant som rättigheten försörjde.

Om Niam inte senast per den 2 oktober 2020 kan påbörja exploatering enligt punkt 3.2 (iv), innefattande att Landstinget inte per den 1 oktober 2020 lämnat sitt godkännande enligt punkt 3.1, ska Landstinget till Niam utge ett vite om 20 375 000 kronor per påbörjad månad som exploateringen hindras eller begränsas.

4 SAMORDNING OCH TIDPLAN

4.1 Övergripande tidplan och samordning

Niam ska vad gäller praktiska genomförandefrågor kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet med övriga byggherrar och av byggherrarna anlitade entreprenörer, ledningsdragande bolag, Solna stad samt med omkringliggande verksamheter.

4.2 Hyresavtalet

4.2.1 Parterna ska senast på det Slutliga Tillträdet komma överens om Hyresavtalets upphörande till den 30 juni 2020 utan ersättning för endera Part.

4.2.2 Om hyresförhållandet inte upphör senast den 30 juni 2020 på grund av att det pågår en allvarlig händelse av katastrofmedicinsk art, såsom epidemiologisk katastrof, med direkt påverkan på Sverige ska Parterna komma överens om en framflyttning av upphörandetidpunkten med rimlig tid, taget båda Parters intresse i beräkning. Hyresavtalet ska då alltjämt äga tillämpning på sådan förlängning av hyrestiden med justering att hyra ska utgå med ett belopp motsvarande marknadshyra.

4.2.3 Om hyresförhållandet inte upphört per den 1 juli 2020 på grund av att Landstinget inte ingått överenskommelse enligt punkten 4.2.1 eller om hyresförhållandet kommit att förlängas enligt punkten 4.2.2 ovan ska Landstinget till Niam utge ett vite om 20 375 000 kronor per månad intill dess avflyttning sker.

4.2.4 Om hyresförhållandet inte upphört per den 1 juli 2020 på grund av att Niam inte ingått överenskommelse enligt punkten 4.2.1 ska Niam till Landstinget utge ett vite om totalt 13 600 000 kronor.

4.3 **Störningar och säkerhet**

4.3.1 ***Under Hyrestiden***

4.3.1.1 Parternas ambition är att byggnation och genomförande av Projektet under Hyrestiden ska ske med minsta möjliga störning för kringliggande verksamheter.

4.3.1.2 Karolinska universitetssjukhuset bedriver verksamhet dygnet runt och Projektet måste genomföras på ett sådant sätt att tillgänglighet och funktion för allmänhet och verksamheten säkerställs under den tid Karolinska universitetssjukhuset är hyresgäst i Fastigheten ("**Hyrestiden**").

4.3.1.3 Niam ska genomgående beakta att verksamheten på sjukhusområdet fungerar och ansvarar i sin verksamhet för att säkerheten beaktas och i varje steg av genomförandet säkerställer att genomförandet under Hyrestiden inte negativt påverkar patienter, allmänhet och personal.

4.3.1.4 Arbeten som påverkar tillgängligheten till sjukhuset under Hyrestiden får endast ske i samråd med Landstingets representanter och med Landstingets medgivande. Niam ska vid förfrågan om samråd under denna bestämmelse ansvara för att risk och störningsanalyser upprättas som grund för både planering av framdriften och störningsförebyggande åtgärder.

4.3.2 ***Efter Hyrestiden***

4.3.2.1 Efter Hyrestiden har Parterna inte några hänsyn gentemot varandra annat än vad som framgår klart av Avtalet, eljest särskilt har överenskommits skriftligen mellan Parterna, eller följer av lag, föreskrift, bygglov, planbestämmelser eller exploateringsavtal.

4.3.2.2 Per dagen för undertecknandet av Avtalet finns det inget som tyder på att Niam inte ska kunna nyttja Fastigheten som en sedvanlig exploateringsfastighet och driva Projektet som ett sedvanligt exploateringsprojekt.

4.4 **Särskilt om Parternas ansvar och omfattning för rivning och återställning inom och utanför Fastigheten och tider för det**

4.4.1 Niam ska svara för och bekosta projektering, projektledning, planering och därmed sammanhängande åtgärder samt för genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken, i anledning av skada som Niams bygg- och anläggningsarbeten orsakat på den blivande kvartersmarken. Dock noteras att Niam inte ska ansvara för eller bekosta återställandet av sådant "öppet sår" som kommer att uppstå i fasaden på byggnad F2 som en följd av det rivningsarbete som Niam har att utföra av den byggnadsdel som sammankopplar byggnad F1 och F2. Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten ska utföras i samråd med Landstinget och enligt av Landstinget accepterad standard.

4.4.2 Ett antal Skyways, se bilagd karta (**Bilaga 4.4.2**), kommer att rivas av Landstinget. Det åvilar Landstinget att återställa fasaden efter nämnda rivning.

4.4.3 Landstinget kommer att plombera eller på annat sätt stänga de kulvertar som ansluter mot Fastigheten. Niam ska tillse att sådan plombering eller förslutning vidmakthålls.

4.4.4 Det åligger Niam att riva erforderliga delar av byggnaden F1 (se **Bilaga 4.4.4**) för möjliggörande för Landstinget att anlägga en ny väg öster och söder om F1. Niam ska överlämna området till Landstinget i avgrusat skick. Landstinget ska meddela Niam 15 månader innan den dag arbetena enligt denna bestämmelse ska vara avslutade förutsatt att erforderliga tillstånd har erhållits.

5 GENOMFÖRANDE – UTFÖRANDE OCH SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR

Vardera Part ska inhämta de lov och tillstånd som krävs för Projektets genomförande. Vardera Part ska biträda den andra Parten om så erfordra och ska ömsesidigt verka för att nödvändiga lov och tillstånd kan beviljas respektive inhämtas inom Planprogramsområdet. Det noteras särskilt att Parterna aktivt ska verka för att fastighetsbildningen sker i enlighet med punkt 12.1 (och därmed Bilaga 2.3) i Köpekontraktet.

6 DOKUMENT OCH ARKIV

Parterna har skyldighet att sinsemellan dela med sig av handlingar rörande Projektet som rör den andra Parten eller har betydelse för den andra Partens kommande planprojekt. Dessa handlingar ska tillhandahållas på sådant sätt och i sådan form som gör att Part kan använda dem i sitt arbete.

7 SKADOR

I den mån annat inte framgår av detta Avtal svarar Part för skada som tillfogas tredje man i enlighet med vad som framgår av gällande lag. Vidare svarar respektive Part för varje skada som drabbar motparten på grund av arbeten under detta Avtal.

Detta Avtal kompletterar endast det ansvar som åvilar varje fastighetsägares och verksamhetsutövares ansvar under författning och innebär inte i någon del en begränsning av sådant ansvar

8 ÖVERLÅTELSE M.M.

Vid överlåtelse av fastighet inom Planprogramsområdet ska överlåtaren tillse att köparen i alla relevanta delar biträder de överenskommelser och förpliktelser som gäller mellan Parterna med anledning av detta Avtal, köpehandlingar, handlingar med anledning av bildande/ansökan om bildande av Fastigheten eller senare träffade överenskommelser oavsett om dessa är inskrivna i fastighetsregistret eller inte.

Skyldigheten enligt ovan ska fullgöras vid äventyr av ett vite om 200 000 000 kronor i penningvärde 2017-10-01. Överlåtaren ska därtill vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje efterföljande ägare binds vid överenskommelsen, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Sker ej detta ska överlåtaren utge vite till motparten om 200 000 000 kronor i penningvärde 2017-10-01. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare. Vitet ska omräknas till penningvärdet vid den

tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma ersätta det.

****

Detta Avtal har upprättats och utväxlats i två (2) likalydande exemplar, varav Niam-bolagen gemensamt å ena sidan och Landstinget å den andra, tagit var sitt.

Stockholm den 19 december 2017

För

Stockholms läns landsting

Stockholm den 19 december 2017

För

Goldcup 15800 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 1 AB
Goldcup 15801 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 2 AB
Goldcup 15802 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 3 AB
Goldcup 15803 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 4 AB
Goldcup 15804 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 5 AB
Goldcup 15805 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 6 AB
Goldcup 15806 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 7 AB
Goldcup 15807 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 8 AB
Goldcup 15808 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 9 AB
Goldcup 15809 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 10 AB
Goldcup 15810 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 11 AB
Goldcup 15811 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 12 AB
Goldcup 15812 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 13 AB
Goldcup 15824 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 14 AB
Goldcup 15826 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 15 AB

Malin Frenning

ASTRID JANSEN

JOHAN BERGENSTAM

Bilagor:

Bilaga 2.1	Karta över Planprogramsområdet
Bilaga 4.4.2	Karta utvisande Skyways som ska rivas
Bilaga 4.4.4	Karta utvisande del av byggnad F1 som ska rivas

Härmed går Goldcup 15798 AB, u.ä.t. Niam VI Haga Holding AB, org.nr 559135-5523, i borgen såsom för egen skuld för Niams förpliktelser enligt detta Avtal.

Stockholm den 19 december 2017

Goldcup 15798 AB, u.ä.t. Niam VI Haga Holding AB

ASTRID JÄNSON

JOHAN BERGENSTRÅHLE

Bilagor enl. originalpärm

Avtals nr: GKS 1

HYRESAVTAL FÖR LOKAL

Hyresvärd	Bolag enligt bilaga A		Organisationsnummer	
Hyresgäst	Stockholms läns landsting		Organisationsnummer 232100-0016	
Fastighet	Fastighetsbeteckning Haga 4:18	Förvaltningsobjekt Karolinska sjukhusområdet		
	Byggnadsnr	Populärnamn Huvudbyggnad A-F1		
Lokalens adress	Gata	Kommun Solna		
Aviserings-adress	Postadress	Postnummer och ort		
Lokalens storlek och omfattning	Lokalens area är ca. m² LOA se vidare bilaga 2	Plan m²	Plan m²	Plan m²
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen uthyrs att användas till: Ändamålet anges i bilaga 1, punkt 2			
Avtalstid	Från och med Se bilaga 1	Till och med Se bilaga 1		
Uppsägning Förlängning	Uppsägning av detta avtal ska ske enligt bestämmelse i bilaga 1.			
Hyra	Se bilaga 1.			
Indexklausul	Se bilaga 1			
Hyrans betalning	Hyran ska utan anmodan erläggas i förskott senast sista vardagen före varje kvartals början, genom insättning på	Postgiro nr	Bankgiro nr	
Bilagor mm	**Bilagor** 1. Allmänna villkor – lokaler, dat. 2. Ritningar, dat. **Särskild till avtalet kopplad handling**			
Underskrift	Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare avtal mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr o m detta avtals ikraftträdande.			
	Ort/ datum Stockholm 19/12-2017	Ort/ datum Stockholm 19/12-2017		
	Hyresvärd ASTRID JANSON JOHAN BERGLUND	Hyresgäst		

Avtals nr:

Bilaga A – Hyresvärd

Nedan bolag utgör tillsammans "hyresvärden". Bolagens ansvar för de förpliktelser som anges i detta Hyresavtal är solidariskt.

Goldcup 15800 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 1 AB (org. nr. 559135-5564);
Goldcup 15801 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 2 AB (org. nr. 559135-5556);
Goldcup 15802 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 3 AB (org. nr. 559136-4319);
Goldcup 15803 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 4 AB (org. nr. 559136-4301);
Goldcup 15804 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 5 AB (org. nr. 559136-4368);
Goldcup 15805 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 6 AB (org. nr. 559136-4343);
Goldcup 15806 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 7 AB (org. nr. 559136-4335);
Goldcup 15807 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 8 AB (org. nr. 559136-4327);
Goldcup 15808 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 9 AB (org. nr. 559136-4145);
Goldcup 15809 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 10 AB (org. nr. 559136-4152);
Goldcup 15810 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 11 AB (org. nr. 559136-4160);
Goldcup 15811 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 12 AB (org. nr. 559136-4178);
Goldcup 15812 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 13 AB (org. nr. 559136-4103);
Goldcup 15824 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 14 AB (org. nr. 559136-4285);
Goldcup 15826 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 15 AB (org. nr. 559136-4293);

ALLMÄNNA VILLKOR – LOKALER

1. Allmänt

Denna bilaga har upprättats i två likalydande exemplar, varav parterna tagit varsitt.

Markerad ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Hyresvärden hyr genom detta avtal jämte samtliga bilagor ("**Hyresavtalet**") till hyresgästen ut de lokaler ("**Lokalerna**"), de byggnader ("**Byggnaderna**") och de markområden ("**Markområdena**") inom område på fastigheten Solna Haga 4:18 ("**Fastigheten**") och som markerats i Bilaga 2.

Lokalerna, Byggnaderna och Markområdena såsom markerats i Bilaga 2 benämns gemensamt "**Hyresobjektet**".

Hyresavtalet är för sin giltighet beroende av att det mellan parterna undertecknade Köpekontraktet rörande Fastigheten är bestående.

2. Hyresobjektets omfattning

Storleken på Hyresobjektet är angiven i Bilaga 2. I det fall en senare uppmätning visar att den angivna arean avviker från uppmätt area ska denna avvikelse ej medföra rätt för hyresgästen till nedsättning av angiven hyra, ej heller rätt för hyresvärden att kräva en högre hyra.

3. Användning

Hyresobjektet ska användas för: sjukvård med tillhörande verksamhet såsom den bedrivs på Hyresobjektet vid tiden för Hyresavtalets undertecknande.

4. Hyresobjektets skick

Hyresobjektet uthyres i befintligt skick, se punkt 21.

5. Tillträdesbesiktning

X☐ Hyresvärden och hyresgästen ska senast på tillträdesdagen gemensamt besiktiga lokalen. Vid besiktningen ska protokoll föras över lokalens skick i olika delar och, i förekommande fall, hyresvärdens arbeten för att anpassa lokalen till hyresgästens verksamhet. Protokollet ska signeras av båda parter och biläggas detta avtal.

6. Hyra

Hyresgästen ska betala hyra till hyresvärden med belopp som anges nedan. Den angivna hyran avser bashyra, varvid Hyresgästen ska stå samtliga kostnader för mediaförsörjning, drift och underhåll m.m, se vidare under punkt 10.

Hyran för Hyresobjektet är 162 800 000 kronor per år exklusive moms. Hyran ska erläggas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje kalenderkvartals början.

Parterna är överens om att parternas ansvar avseende Hyresobjektets kostnader framgår nedan i Hyresavtalet. Ansvarsområde som inte regleras särskilt i Hyresavtalet ska, såvida Parterna inte kommit överens om annat, hyresgästen svara för under förutsättning att dessa är hänförliga till Hyresgästens verksamhet eller nyttjande av Hyresobjektet eller i övrigt påförs hyresvärden i sin egenskap av nyttjanderättshavare eller som fastighetsägare till Hyresobjektet som inte är att hänföra till omständighet vidtagen eller underlåten av Hyresvärden. Skulle hyresvärden påföras kostnad eller utgift hänförlig till Hyresobjektet som hyresgästen ska svara för ska hyresgästen på hyresvärden första anfordran erlägga ersättning till hyresvärden för sådan kostnad eller utgift. För undvikande av missförstånd är parterna överens om att hyresvärden endast ska svara för egen administration och tecknande av fastighetsförsäkring enligt punkt 18.

7. Fastighetsskatt

Fastighetsskatt utgår ej för Hyresobjektet.

8. Hyrestid

Hyrestiden löper från och med den Förtida Tillträdesdagen enligt Köpekontraktet till och med den 30 juni 2020. Uppsägning av Hyresavtalet ska ske minst nio (9) månader före hyrestidens utgång i annat fall är Hyresavtalet för varje gång förlängt med en (1) månad ("**Förlängningsperiod**"). Vid varje Förläningsperiod ska uppsägning ske senast två (2) veckor före hyrestidens utgång.

Om hyresvärden säger upp Hyresavtalet p.g.a. att Byggnaderna/Lokalerna ska rivas eller genomgå en sådan omfattande ombyggnad att hyresgästen inte kan sitta kvar i Hyresobjektet, ska hyresgästen flytta utan att göra anspråk på ersättning eller skadestånd enligt 12 kap. Jordabalken.

Hyresgästens uppsägning av Hyresavtalet behöver endast ställas till ett av bolagen som tillsammans utgör "Hyresvärden" (bilaga A).

9. Ränta, betalningspåminnelse

Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen erlägga dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader mm. Ersättning för påminnelse utgår med belopp som vid varje tillfälle gäller enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

10. Drift och underhåll

10.1 Fördelning av ansvar mellan hyresvärden och hyresgästen avseende drift, underhåll och utbyten och/eller åtgärder regleras nedan.

10.2 Hyresgästen svarar för och bekostar all drift, reparation och underhåll av Lokalerna och Byggnaderna. Hyresgästen ska svara för att underhåll m.m. sker på ett oförändrat sätt i förhållande till tiden före hyrestidens start med undantag för planerat underhåll vilket följer av punkt 20.

10.3 Hyresgästen svarar för och bekostar all fastighetsskötsel avseende Hyresobjektet, såsom t.ex. renhållning, snöröjning, takskottning, sandning, skötsel av gräsytor och naturmark, skötsel av planteringsytor och växter, skötsel av markytor samt sandupptagning efter vintersäsong samt skötsel av fast utrustning m.m. inom Hyresobjektet, vilket även framgår närmare av punkt 14.

10.7 Om hyresgästen inte fullgör sina skyldigheter enligt denna punkt 10 har hyresvärden rätt att vidta de åtgärder som krävs för att åtgärda de brister som följer av att hyresgästen inte uppfyllt sina åtaganden i enlighet med ovan, varvid hyresgästen är skyldig att ersätta hyresvärden för de kostnader Hyresvärden haft för att åtgärda nämnda brister.

10.8 Hyresgästen ska ha egna abonnemang och betala för vatten och avlopp, värme och varmvatten, elektricitet och kyla samt all annan övrig media eller liknande drift som krävs för hyresgästens verksamhet inom Hyresobjektet. Skulle parterna komma överens om att hyresvärden ska tillhandahålla något av ovan nämna media ska hyresgästen ersätta hyresvärden för den faktiska kostnaden för hyresgästens förbrukning inklusive eventuella avgifter knutna därtill.

11. Avfallshantering

Hyresgästen ansvarar för att tillhandahålla utrymme för lagring inom fastigheten (sk Miljörum) av följande avfall: hushållsavfall, tidningspapper, metallförpackningar, glasförpackningar, pappförpackningar och hårda plastförpackningar. Det åligger hyresgästen att sortera och placera sådant avfall i avsedda kärl i Miljörummet.

Hyresgästen svarar för och bekostar hämtning av ovanstående fraktioner från Miljörummet.

Det åligger hyresgästen att själv svara för och bekosta uppsamling, sortering, lagring, transport och destruktion av övriga hos hyresgästen förekommande avfallsfraktioner, såsom storköksavfall, grovsopor, riskavfall och farligt avfall.

Hyresgästen svarar således ensam för lagring uppsamling, sortering, bortförsel och destruktion av allt avfall av vad slag det vara må från Hyresobjektet.

Hyresgästen ska, utan kompensation, medverka till ytterligare källsortering som hyresvärden, efter samråd med hyresgästen, kan komma att besluta.

12. Städning

☐ Regleras i separat avtal.

x Hyresgästen bekostar all städning och fönsterputsning inom Byggnaderna.

Vid hantering av kemiska produkter vid städning ska hyresgästen iaktta Stockholms läns landstings krav på kemikalieanvändning.

Vid städning av golv ska hyresgästen följa mattleverantörens rekommendationer hur de ska städas.

13. Bevakning

x Hyresgästen ombesörjer och bekostar inre och yttre rondering inom Hyresobjektet.

x Hyresgästen ombesörjer och bekostar rondering av markytor, entréer och inlastningsutrymmen.

x I det fall hyresgästens verksamhet kräver bevakning inom eller i anslutning till Hyresobjektet ska denna bevakning ombesörjas och bekostas av hyresgästen.

Hyresgästen svarar på egen bekostnad för den säkerhet och bevakning som hyresgästen finner erforderlig för Hyresobjektet och för hyresgästens verksamhet.

☐ Regleras i separat avtal

14. Snöröjning och halkbekämpning

Hyresvärden ☐ Hyresgästen x

ombesörjer och bekostar erforderlig snöröjning och sandning inom Hyresobjektet.- Den part som har ansvar för snöröjning och sandning har också det fulla ansvaret för skador som kan drabba tredje man på grund av att detta åtagande inte fullgjorts. Hyresgästens åtagande och ansvar innefattar däribland åtgärder och ansvar som följer av 3 kap. Ordningslagen (1993:1617).

15. Oförutsedda kostnader

I det fall hyresvärden under avtalstiden genom myndighetsbeslut blir skyldig att erlägga fastighetsskatt, avgift eller annan pålaga, ska hyresgästen med verkan från tidpunkten för inträffad kostnadsökning erlägga ersättning till hyresvärden med belopp motsvarande kostnadsökningen.

16. Moms

Hyresvärden är vid hyrestidens början skyldig att erlägga moms för upplåtelse av Hyresobjektet. Hyran baseras på att hyresvärden, under hela hyresperioden, kan debitera moms på grund av att hyresgästen är en landstingskommun. Hyresgästen ska

därför erlägga vid varje tid tillämplig moms på hyran och övriga tillägg i enlighet med detta Hyresavtal.
För det fall hyresvärdens skyldighet att erlägga moms för hela eller delar av Hyresobjektet upphör att gälla, helt eller delvis, på grund av hyresgästens åtgärder, eller underlåtenhet att vidta åtgärder, ska hyresgästen ersätta hyresvärden för all moms på framtida kostnader hänförliga till Hyresobjektet eller till uthyrningen eller förvaltningen av Hyresobjektet, som hyresvärden inte har rätt att dra av och för ytterligare hänförliga kostnader såsom skattetillägg och kostnadsränta.

Om hyresvärden blir skyldig att jämka tidigare avdragen moms på investeringar eller återbetala tidigare avdragen ingående moms i enlighet med Mervärdesskattelagen (1994:200) på grund av hyresgästens åtgärder, eller underlåtenhet att vidta åtgärder, ska hyresgästen ersätta hyresvärden till fullo för de eller det belopp hyresvärden är skyldig att jämka eller återbetala till Skatteverket och för ytterligare hänförliga kostnader såsom skattetillägg och kostnadsränta. Hyresgästens ersättningsskyldighet enlig denna punkt villkoras dock av att hyresgästen ges tillfälle att utöva sina rättigheter enligt punkt 9.2 i Köpekontraktet och att hyresgästen slutligen för hyresvärdens räkning i hyresvärdens namn inte vinner framgång med talan hos Skatteverket eller domstol.

17. Skyltar och markiser mm

Hyresgästen äger rätt att på egen bekostnad sätta upp skyltar, markiser eller antenner på fasader, förutsatt att hyresgästen dessförinnan inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter.

Vid avflyttning åligger det hyresgästen att på egen bekostnad nedmontera egna skyltar, markiser och antenner samt att återställa husfasaderna i godtagbart skick.

18. Försäkringar

Hyresvärden ansvarar för att fastigheten är fullvärdesförsäkrad med omfattning allriskförsäkring inklusive fastighetsmaskin. Försäkringen ska även omfatta hyresförlust utan beloppsbegränsning samt med 24 månaders ansvarstid. Hyresgästen ska ersätta hyresvärden med belopp motsvarande premien för dennes fastighetsförsäkring. Ersättningen ska erläggas samtidigt med hyran.

Hyresgästen ansvarar för och bekostar att företagsförsäkring för den verksamhet som hyresgästen bedriver inom Hyresobjektet tecknas och vidmakthålls.

Part är skyldig att utnyttja försäkring.

Hyresvärden ska årligen på hyresgästens förfrågan uppvisa giltigt försäkringsbrev.

19. Skador genom åverkan

Hyresgästen ansvarar och bekostar reparation av alla skador på grund av åverkan på Hyresobjektet oavsett vållande, även innefattande skada till följd av brand. Ansvaret

omfattar även skador orsakade av tredje man. Om inträffad skada omfattas av hyresvärdens fastighetsförsäkring svarar hyresgästen för självrisken på denna. Hyresgästens ersättningsskyldighet för skador enligt denna punkt begränsas till vad som ersätts genom Hyresgästens försäkring.

20. Planerat underhåll

Inget planerat underhåll eller någon reinvestering kommer att genomföras av någon av parterna under hyrestiden. Hyresgästen kommer dock att i enlighet med vad som sägs ovan under punkten 10.2 att tillse att sådan underhållsåtgärd vidtas som innebär ett återställande av skick och funktion om det med hänsyn till kvarstående hyrestid och hyresgästens fortsatta nyttjande framstår som rimligt, med hänsyn också till framtida användning och förväntad exploatering.

21. Nedsättning av hyran

Hyresgästen förhyr Hyresobjektet i befintligt skick. Hyresgästen har bedrivit verksamheten inom Hyresobjektet under lång tid före hyrestidens påbörjan varför hyresgästen har god kännedom om Hyresobjektet och dess skick. Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran i anledning av eventuell brist i Hyresobjektets skick.

Hyresgästen har inte heller rätt till ersättning eller nedsättning av hyra för intrång i nyttjanderätten som förorsakats av tillfälliga avbrott i tillhandahållandet av t ex värme, avlopp, elektricitet där så tillhandahålls av hyresvärden.

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra arbete för att sätta Hyresobjektet i avtalat skick eller för att utföra sedvanligt underhåll av Byggnaderna eller Lokalerna eller Hyresobjektet i övrigt.

Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras.

22. Hyresgästens ändringsarbeten

Hyresgästen äger rätt att på egen bekostnad företa förändringar, justeringar, installationer och ombyggnationer av och i Hyresobjektet som Hyresgästen anser behövs för den kontinuerliga och ostörda driften av verksamheten som bedrivs inom Hyresobjektet ("**Ändringar**"), förutsatt att Ändringarna inte påverkar Hyresobjektets funktion negativt eller är värdeminskande för Byggnaden. Hyresgästen ska fortlöpande informera Hyresvärden om sådana Ändringar.

Hyresgästen ska skriftligt informera Hyresvärden om Hyresgästen avser vidta Ändringar av Hyresobjektet som kräver myndighets tillstånd eller direkt rör bärande delar av byggnadsdelar i Hyresobjektet eller för Hyresobjektets funktion viktiga installationer såsom VA, el och ventilation tillhöriga Hyresvärden. Om Hyresvärden inte inom 14 dagar från det att Hyresgästen informerat om de föreslagna Ändringarna informerat

Hyresgästen om att Hyresvärden motsätter sig Ändringarna anses Hyresvärden ha godkänt Ändringarna.
Hyresgästen ska bekosta och genomföra Ändringarna. Hyresgästen ansvarar för att Ändringarna utförs fackmannamässigt och inte skadar Hyresobjektet.

Hyresgästen är ansvarig för att erhålla nödvändiga myndighetstillstånd för Ändringar och svarar för samtliga kostnader i samband därmed.

Hyresgästen är ansvarig för samt ska bekosta framtagande av nya relationsritningar med anledning av Ändringar som kräver myndighetstillstånd eller direkt rör bärande delar av byggnadsdelar i Hyresobjektet eller för Hyresobjektets funktion viktiga installationer såsom VA, el och ventilation.

Hyresgästens äganderätt till resultatet av Ändringarna ska vederlagsfritt övergå till Hyresvärden vid hyresgästens avflyttning. Hyresgästen ska också, om Hyresvärden begär det, återställa genomförda Ändringar, under förutsättning att sådant krav anses rimligt med hänsyn till framtida användning. Vid bedömning av vad som är rimligt ska även den omständighet beaktas att stora delar av Hyresobjektet förväntas exploateras och omställas med avseende på brukandet.

23. Elanläggningar, medicinska gasanläggningar och brandskydd

Hyresgästen ska följa vid var tid gällande elsäkerhetsföreskrifter, föreskrifter avseende medicinska gasanläggningar och medicintekniska produkter samt vid var tid gällande handbok för medicinska gaser, för närvarande SIS Handbok 370. Hyresgästen ska vidare följa de bestämmelser som följer av Locums dokument "Ansvarsfördelning i brandsäkerhetsfrågor".

Enbart typgodkänd utrustning får anslutas till elnätet (CE-märkt).

Hyresgästen svarar på egen bekostnad för fel eller brist hänförlig till el- eller gasanläggning eller till byggnadens brandskydd och ska tillse att fel eller brist omgående hanteras.

24. Myndighetskrav

Hyresgästen ansvarar för och bekostar generella, ej verksamhetsanknutna, åtgärder i fastigheten och därmed inom Hyresobjektet som kan komma åläggas hyresvärden/fastighetsägaren genom beslut från försäkringsbolag, byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet.

Hyresgästen ansvarar för och bekostar de verksamhetsanknutna åtgärder, som av försäkringsbolag, byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet, efter tillträdesdagen, kan komma att krävas för Hyresobjektets fortsatta nyttjande för avsedd användning.

Hyresgästen ansvarar vidare för att åtgärda de enkelt avhjälpta hinder som avses i Plan- och bygglagen (2010:900) 8 kap 2 § som finns inom förhyrd yta och som kan anses verksamhetsanknutna.

Hyresvärden har således inte något ansvar för sådana åtgärder som följer ovan i denna punkt, utan hyresgästen ikläder sig istället det ansvar som åligger hyresvärden såsom nyttjanderättshavare och/eller som fastighetsägare. Hyresvärden har dock alltid ansvar för åtgärd eller kostnad om sådan är att hänföra till omständighet vidtagen eller underlåten av Hyresvärden

Om hyresgästen underlåter att utföra sitt åtagande enligt denna bestämmelse äger hyresvärden, efter tillsägelse minst en månad i förväg, rätt att tillträda Hyresobjektet för att på hyresgästens bekostnad vidta erforderliga åtgärder.

25. Myndighetsbesiktningar och tillträde mm

Hyresgästen genomför på egen bekostnad och svarar för att samtliga enligt lag, föreskrift eller försäkring påkallade besiktningar eller kontroller inom aktuell föreskriven tid samt där så erfordras inges till relevant myndighet. Hyresgästen genomför vidare besiktningar såsom reservkraftsprovning, elrevisioner och brandlarmsprover enligt bla direktiv från MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap) SEK (Svensk Elstandard) och enligt Locums riktlinjer.

Hyresgästens svarar vidare för att samtliga anmärkningar som framkommer vid besiktning eller kontroll enligt denna punkt, och som måste åtgärdas för att erhålla ett godkänt resultat, åtgärdas samt där så krävs ombesiktas med godkänt resultat före hyresförhållandets upphörande. Hyresgästen ska tillse att hyresvärden får del av resultat (protokoll) från genomförda besiktningar och kontroller samt informera hyresvärden om tid och omfattningen av eventuellt åtgärdande. Åtgärdande av anmärkning ska endast krävas i den utsträckningen så anses rimligt att åtgärda med hänsyn till framtida användning och förväntad exploatering.

26. Miljö

Hyresgästen har erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilket Hyresobjektet upplåts samt ska tillse att sådana vidmakthålls och efterlevs under hela hyresförhållandet samt under avvecklingen av verksamheten inom Hyresobjektet.

Hyresgästen ska härutöver följa Locums miljöpolicy, Landstingets miljöpolitiska program samt i övrigt vid var tid gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön.

Hyresgästen ansvarar för och bekostar eventuell sanering och åtgärder efter olycka eller tillbud orsakad av hyresgästens verksamhet eller annan verksamhet inom Hyresobjektet som hyresgästen tillåtit.

Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan under hyrestiden gäller även efter Hyresavtalets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap 61 § jordabalken.

27. Andrahandsuthyrning

Hyresgästen får, utan hyresvärdens skriftliga samtycke, hyra ut eller på annat sätt upplåta hela eller delar av Hyresobjektet i andra hand. Hyresgästen är medveten om att Hyresobjektets faktiska användning är av betydelse för Hyresvärdens möjlighet att göra avdrag för ingående mervärdesskatt.

28. Förfarande vid tvist

x Uppstår tvist avseende villkoren i detta Hyresavtal ska parterna följa bestämmelserna i hyreslagen och begära sedvanlig medling i hyresnämnd. I det fall någon av parterna ej accepterar det medlingsbud som lämnas av hyresnämnd ska tvisten lösas i allmän domstol.

☐ Uppstår tvist avseende villkoren i detta Hyresavtal ska parterna begära medling i Landstingets hyresråd. Parterna förbinder sig att följa det utlåtande som lämnas av hyresrådet. Förändras huvudmannaskapet för någon av parterna ska uppkomna tvister avgöras enligt punkten ovan.

29. Force Majeure

Hyresvärden fritager sig från skyldighet att fullgöra sin del av Hyresavtalet samt tilläggsavtal och från skyldighet att erlägga skadestånd om hyresvärdens åtagande inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion, ingrepp av offentlig myndighet eller annan liknande händelse som hyresvärden inte råder över och heller inte kunnat förutse.

30. Återställningsskyldighet vid avflyttning

Vid hyresförhållandets upphörande är hyresgästen skyldig att, i god tid före avflyttningsdagen, på egen bekostnad bortföra all lös inredning samt all sjukvårdsanknuten fast egendom som framgår av Köpekontraktet.

I en av Byggnaderna finns ett andaktsrum. Vid avflyttningen har hyresgästen rätt att utan ersättning ta med sig ytskikt inklusive innerväggar/del av innerväggar, på vilken värdefulla konstutsmyckningar finns.

Hyresgästen är vidare skyldig att i övrigt återställa och städa Byggnaderna och Lokalerna till godtagbart skick. Där hyresgästen avlägsnar fast egendom åligger det hyresgästen att återställa aktuellt område till skick motsvarande vad är godtagbart skick inom de delar av Byggnaderna/Lokalerna där inte fast egendom avlägsnats.

Om, till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens samtycke – Byggnaderna och Lokalerna vid avflyttningen innehåller löst material eller sjukvårdsanknuten fast egendom som inte särskilt skriftligen överenskommits att

hyresvärden ska svara för, ska hyresgästen avlägsna materialet/egendomen från Hyresobjektet utan kostnad för hyresvärden.

Hyresvärden och hyresgästen har samma dag som ingåendet av detta Hyresavtal ingått ett Köpekontrakt och ett Genomförandeavtal genom vilket Parterna bl.a. har kommit överens om att hyresgästen ska genomföra friklassning samt mediaseparering.

Vid avflyttningen ska hyresgästen i Byggnaderna ha vidtagit och bekostat sådana åtgärder som krävs av myndighet gällande sanering/bortförande av kvicksilver och silver.

Hyresvärden är utifrån bl.a. Datarumsdokumentationen medveten om förekomsten av asbest i Byggnaderna. Hyresvärden har ingen skyldighet att vidta åtgärder/hantera asbest under hyrestiden. Hyresgästen svara endast för åtgärdande/hantering av asbest i samband med borttagande av egendom och återställande enligt denna punkt.

31. Avflyttningsbesiktning mm.

I samband med avflyttningen ska hyresvärden och hyresgästen genomföra en gemensam avflyttningsbesiktning av Hyresobjektets skick, vid vilken protokoll ska föras. Skador på golv, väggar, tak eller liknande, såsom håltagning för inredning, som ej kan hänföras till normalt slitage och som hyresgästen inte reparerat eller återställt, ska ersättas av hyresgästen. Detsamma gäller om hyresgästen under hyresförhållandet har försummat att fullgöra någon skyldighet som åvilat denne enligt Hyresavtalet.

Om Parterna inte kan komma överens om "godtagbart skick" ska Parterna gemensamt utse en oberoende välrenommerad besiktningsman att bedöma Hyresobjektets skick i enlighet med detta Hyresavtal. Besiktningsmannens uppdrag ska begränsas till de delar av Hyresobjektet där Parterna har en avvikande uppfattning om vad som utgör godtagbart skick. Om Parterna inte kan enas om en besiktningsman ska, på skriftlig begäran av endera Part, en oberoende välrenommerad besiktningsman utses av Stockholms Handelskammare. Kostnaden för besiktningsmannen ska delas lika mellan Parterna. Besiktningsmannens utlåtande angående Hyresobjektets skick kan prövas enligt sedvanliga regler för tvistelösning på hyresområdet.

32. Överlåtelse

Hyresgästen äger icke rätt att, utan hyresvärdens skriftliga medgivande, överlåta detta avtal.

33. Förhållandet mellan de olika avtalsdokumenten

Denna avtalsbilaga ska, vid eventuella motstridigheter, gälla före vad som anges i övriga bilagor till Hyresavtalet.

34. Ändringar och tillägg

Alla ändringar av eller tillägg till Hyresavtalet ska, för att vara gällande, upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

35. Meddelanden

Varje meddelande, begäran, anmälan eller påkallande enligt detta Avtal ska av Part översändas till den andre Parten på sätt som anges i denna punkt (eller till den adress som Part senare skriftligen meddelat den andre Parten, med iakttagande av bestämmelserna i denna punkt). Sådant meddelande ska anses ha kommit mottagaren tillhanda:

a) om avlämnat med bud; dagen för överlämnandet;

b) om skickat via e-mail; vid avsändarens mottagande av manuellt bekräftat mottagande av meddelandet; eller

c) om avsänt med rekommenderat brev; tre (3) bankdagar efter avlämnande för post-befordran inom Sverige, alternativt fem (5) bankdagar efter avlämnande för post-befordran om avsändaren befinner sig utanför Sverige.

Såvitt avser meddelanden till Säljaren, till:
Attention: Marit Brusdal Penna
Postadress: Stockholms Läns Landsting, Landstingsstyrelsens förvaltning, SFI, Box 17201, 104 62 Stockholm
Budadress: Östgötagatan 12, 116 25 Stockholm
Email: marit.brusdal-penna@sll.se

Såvitt avser meddelanden till Köparna, till:
Attention: Fund Manager Niam VI
Postadress: Box 7693, 103 95 Stockholm
Budadress: Stureplan 3, Stockholm
Email: stefan.albinsson@niam.se

Vad som anges ovan ska dock inte anses begränsa vad som anges i reglerna i 12 kap. jordabalken eller annan lagstiftning, vilket innebär att uppsägningshandlingar och andra meddelanden som anges i t.ex. jordabalken alltid ska avsändas och tillhandahållas part på det sätt som föreskrivs i aktuell lagstiftning.

Ort/datum Stockholm den 19 december 2017

Hyresvärd

Astrid Jansson

Johan Berfenstam

Hyresgäst

Malin Frenning

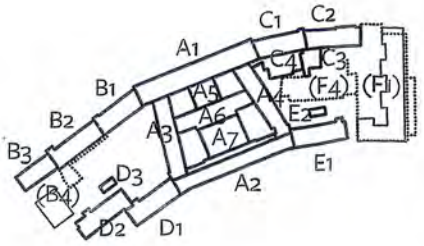
Sign	Sign



SKALA 1:1000

0 5 10 20 50 100

METER



PLANE
BEF.
3
2
1
0
U1
U2

REVERS

På nedan angivna villkor har denna dag undertecknade bolag Goldcup 15800 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 1 AB (org. nr. 559135-5564), Goldcup 15801 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 2 AB (org. nr. 559135-5556), Goldcup 15802 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 3 AB (org. nr. 559136-4319), Goldcup 15803 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 4 AB (org. nr. 559136-4301), Goldcup 15804 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 5 AB (org. nr. 559136-4368), Goldcup 15805 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 6 AB (org. nr. 559136-4343), Goldcup 15806 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 7 AB (org. nr. 559136-4335), Goldcup 15807 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 8 AB (org. nr. 559136-4327), Goldcup 15808 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 9 AB (org. nr. 559136-4145), Goldcup 15809 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 10 AB (org. nr. 559136-4152), Goldcup 15810 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 11 AB (org. nr. 559136-4160), Goldcup 15811 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 12 AB (org. nr. 559136-4178), Goldcup 15812 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 13 AB (org. nr. 559136-4103), Goldcup 15824 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 14 AB (org. nr. 559136-4285), Goldcup 15826 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 15 AB (org. nr. 559136-4293) ("**Niam**") utgivit denna revers ("Reversen") till förmån för Stockholms Läns Landsting, org. nr. 232100-0016, (**"SLL**"), som betalning av del av köpeskillingen i samband med Niams gemensamma förvärv av del av fastigheten Haga 4:18 i Solna kommun ("**Fastigheten**"), enligt ett köpekontrakt (**"Köpekontraktet"**) daterat den 19 december 2017 mellan Niam som köpare och SLL som säljare.

1 Beloppet

Niam åtar sig med solidariskt ansvar att till SLL betala ett belopp om 1 265 000 000 kronor jämte tilläggsköpeskilling enligt punkten 5.2.3 i Köpekontraktet ("**Beloppet**") i enlighet med de villkor som framgår av denna Revers.

2 Ränta

2.1 Ränta på Beloppet utgår med en räntesats om 2,50 procent från dagen för det Slutliga Tillträdet till och med den dag som infaller trettiosex (36) månader från det Förtida Tillträdet (såsom begreppen definieras i Köpekontraktet).

2.2 Ränta skall betalas när Beloppet löses.

3 Förfallodag

Niam skall till SLL betala Beloppet (minskat med eventuell betalning i förtid av Beloppet som Niam erlagt enligt Reversen), jämte räntan, den dag som infaller trettiosex (36) månader från dagen för det Förtida Tillträdet.

Niam ska vid Slutligt Tillträde utställa säkerhet med bästa rätt i Fastigheten (eller annan motsvarande säkerhet med vilken Säljaren skäligen kan nöjas) till belopp motsvarande Beloppet (minskat med eventuell betalning i förtid av Beloppet som Niam erlagt enligt Reversen). För det fall sådan säkerhet inte överlämnas kommer inte denna Revers att undertecknas och utställas. För det fall säkerhet ska lämnas i form av inteckning i Fastigheten ska Niam enligt punkt 5.5 i Köpekontraktet senast vid det Slutliga Tillträdet överlämna en upprättad och undertecknad ansökan om inteckning till SLL i vilken SLL ska anges som ingivare. Niam ska svara för stämpelskatt och annan avgift för uttagande av inteckning i Fastigheten.

4 Frivillig förtida betalning

Niam äger rätt att när som helst utan kostnad i förtid betala Beloppet helt eller delvis.

5 Betalningar

Betalning som Niam är skyldiga att göra till SLL enligt denna Revers skall erläggas till Swedbank 8901-1, 903 434 294-0, såvida inte SLL skriftligen meddelar Niam annat minst tio (10) bankdagar innan förfallodagen.

6 Kvittning

Niam får kvitta varje förfallen och otvistig eller genom dom avgjord fordran som Niam har på SLL mot förfallen fordran som SLL har på Niam enligt denna Revers.

7 Bankdagar

Med bankdag avses i denna Revers dag då bankerna är öppna för allmänheten i Stockholm för genomförande av transaktioner av det slag som avses i denna Revers. Ett belopp som förfaller till betalning på en dag som inte är en bankdag skall betalas följande bankdag eller, om sådan bankdag infaller nästföljande kalendermånad, på föregående bankdag.

8 Ändringar

Bestämmelser i denna Revers får endast ändras eller efterges med samtycke från SLL och Niam.

9 Partiell ogiltighet

Skulle en bestämmelse i denna Revers vara eller befinnas vara olaglig, ogiltig eller icke verkställbar, skall detta inte påverka lagligheten, giltigheten eller verkställbarheten avseende övriga bestämmelser i denna Revers.

10 Meddelanden

Varje meddelande, begäran, anmälan eller påkallande enligt detta Avtal ska av Part översändas till den andre Parten på sätt som anges i denna punkt (eller till den adress som Part senare skriftligen meddelat den andre Parten, med iakttagande av bestämmelserna i denna punkt). Sådant meddelande ska anses ha kommit mottagaren tillhanda:

om avlämnat med bud; dagen för överlämnandet;

om skickat via e-mail; vid avsändarens mottagande av manuellt bekräftat mottagande av meddelandet; eller

om avsänt med rekommenderat brev; tre (3) bankdagar efter avlämnande för post-befordran inom Sverige, alternativt fem (5) bankdagar efter avlämnande för post-befordran om avsändaren befinner sig utanför Sverige.

Såvitt avser meddelanden till SLL, till:
Attention: Marit Brusdal Penna
Postadress: Stockholms Läns Landsting, Landstingsstyrelsens förvaltning, SFI, Box 17201, 104 62 Stockholm
Budadress: Östgötagatan 12, 116 25 Stockholm
Email: marit.brusdal-penna@sll.se

Såvitt avser meddelanden till Niam, till:
Attention: Fund Manager Niam VI
Postadress: Niam AB, Box 7693, 103 95 Stockholm
Budadress: Stureplan 3, Stockholm
Email: stefan.albinsson@niam.se

11 Tillämplig lag och domstolsförfarande

11.1 Svensk lag skall tillämpas på denna Revers.

11.2 Tvist i anledning av denna Revers skall avgöras genom av allmän domstol. Stockholms tingsrätt skall vara första instans.

(*signatursida* följer)

Stockholm ~~19 december 2017~~

Niam

För

Goldcup 15800 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 1 AB
Goldcup 15801 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 2 AB
Goldcup 15802 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 3 AB
Goldcup 15803 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 4 AB
Goldcup 15804 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 5 AB
Goldcup 15805 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 6 AB
Goldcup 15806 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 7 AB
Goldcup 15807 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 8 AB
Goldcup 15808 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 9 AB
Goldcup 15809 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 10 AB
Goldcup 15810 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 11 AB
Goldcup 15811 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 12 AB
Goldcup 15812 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 13 AB
Goldcup 15824 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 14 AB
Goldcup 15826 AB, u.ä.t. Niam VI Haga 15 AB

_____

_____

Stockholm ~~19 december 2017~~

SLL

För

Stockholms läns landsting

_____

_____

locum.

VÅRDEN FÖR VÅRDEN

GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR INREDNING OCH UTRUSTNING (alfabetisk sortering)

Vb=Verksamhetens byggnadsberoende utrustning/inredning

Föremål i alfabetisk ordning	**SLL** tar med	
Altarfönster, altarkors	x	
Antenner, lokala	x	
Arbetsbänkar		
Arbetsskåp, ventilerade		
Audiometrihytter	x	
Autoklavanläggningar	x	
Automater för drycker, mat	x	Lämpligt
Avfallstransportanläggningar, lokala		
Avhärdningsanläggningar, lokala	x	
Avjoniseringsanläggningar, lokala	x	
Avloppsreningsanläggningar, infekterat vatten	x	
Avskiljare för amalgam, fotografiska sköljvätskor o d	x	
AV-utrustning, fjärrstyrda anläggningar	x	
AV-utrustning, stationär	x	
Badhissar, stationära		
Badkar, special		
Bakteriologiskåp	x	Lämpligt
Bar-, serverings- och utlämningsdiskar inkl luckor, räcken, montrar, flaskkylar, kylmöbler, värmerier, värmehällar	x	
Bardiskar etc, tillbehör till dess såsom kantiner, dispensrar, korgvagnar o d	x	
Belysningsarmatur för allmänbelysning i operationssal av typen "Ergonomiskt ljus"		
Belysningsarmatur för odlingsändamål, klimatkammare etc		
Belysningsarmaturer för anslagstavlor		
Belysningsarmaturer för mörkrumsbelysning		
Belysningsarmaturer för operation	x	
Belysningsarmaturer för scener		
Belysningsarmaturer för skrivtavlor		
Belysningsarmaturer för undersökning		
Belysningsarmaturer, miljöskapande		
Belysningsbryggor, bord, rörliga		
Bilddiagnostisk utrustning såsom Röntgenapparat, MR-kamera, Datortomograf (CT), Genomlysning, Ultraljud. Inkl manöver- och styrenheter	x	Lämpligt
Bokhissar		
Brickdukningsanläggningar exkl brickor och vagnar		
Brickinlämningsbanor		
Butiksinredningar, stationära	x	
Centrifuger i hygienrum, städcentraler o d	x	
Dammsugningsbord	x	
Desinfektionslösningsanläggningar	x	
Desinfektorer	x	
Destillationsanläggningar, lokala	x	
Destruktionsanläggningar - anestesigaser	x	
Dialysutrustningar	x	Lämpligt
Diskbänksbeslag special, exkl armaturer		
Diskmaskiner i kök inkl disk- och vätmedelsutrustning, mikrosprayanläggningar		
Dokumenthissar		
Dragskåp inkl armaturer, laboratorietrattar och elinstallationer		
Dragskåp, -bänkar, -huvar		
Dragskåpslarm		

GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR INREDNING OCH UTRUSTNING (alfabetisk sortering)

Draperiskenor inkl fästbeslag		
Duschkabin		
Elinstallationer i laboratorieinredning		
Ellås, ej kopplade till passagesystem		
Entrésignalanläggningar, ej i skalet		
Expeditionsdiskar		
Fasadskyltar, brukarnas	x	
Fixtur		
Flextidsutrustningar	x	
Fotolaboratorieinredning, bänkar etc		
Framkallningsbänkar		
Frysrumsinredningar, stationära		
Frånvaro-/ närvaromarkeringsanläggningar		
Fästanordningar för utrustning, speciell		
Fästbeslag för gardin- och draperiskenor - i innerväggar		
Fästbeslag för gardin- och draperiskenor - i ytterväggar		
Gasspisar	x	
Genomräckningsskåp, ingående i laboratorieinredning		
Gurgelskålar	x	
Ribbstolar	x	
Hissar som lyftanordningar (jämför lyftbord, pelarlyft) - ej för persontransporter		
Hotelltelefonanläggningar		
Hushållspappershållare		
Hyllor, hyllställningar		
Högtalaranläggningar, hörsalar		
Högtalaranläggningar, stationära		
Högtrycksanläggningar		
Hörsalsbänkar		
Inbrottslarmanläggningar		
Insektsfångare		
Interntelefonanläggningar		
Iskubsmaskiner	x	
Jalusier		
Kaffeautomat, vtn ansluten	x	Lämpligt
Kaffebryggare, storkök	x	
Kallelsesignalanläggningar		
Karthissar	x	
Kioskinredningar	x	
Klimatskåp - utrymmen med särskilda klimatkrav ej avgränsade av byggnadskonstruktioner t ex kyl-, värme- och torkskåp, frysboxar och frysskåp, tryckkamare, operationsboxar	x	Lämpligt
Kodlås ej kopplat till passagesystem		
Kompakthyllor/tätpackningshyllor inkl räls		
Kopplingstavlor o d ingående i laboratorieinredning		
Kranar, telfrar, traverser; bärande delar som kranbanor, telferbanor, traversbanor		
Kulisstransportörer, -bryggor		
Kyl- och frysskåp (ej pentryn)	x	
Kyl- och frysskåp special	x	
Kyl-, avsvalnings- och frysskåp	x	

GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR INREDNING OCH UTRUSTNING (alfabetisk sortering)

Kylaggregat, units, lokala (ej anslutna till fastighetens centrala kyl- eller luftbehandlingsanläggning)	x	
Köksfläktar		
Köksmaskiner, stationära såsom blandnings-, brödrostnings-, skärnings-, grönsaksskärmaskiner, hetluftsugnar, kokgrytor, -skåp, kok- och stekautomater, fritöser, mikrovågsugnar, skalningsmaskiner, stekbord, -skåp inkl bleck, vattenbad, vågar, uppskivningsmaskiner	x	
Könummeranläggningar		
Köräcken		
Laboratoriebänkar, VVS-anslutna, inkl trattar		
Laboratorietrattar		
Ljudupptagningsanläggningar, stationära		
Ljussignalanläggningar		
Lokaltelefonanläggningar		
Luftbehandlingsaggregat, lokala och ej anslutna till fastighetens centrala luftbehandlingsanläggning		
Lyftbord		
Lås, låscylindrar inkl nycklar (ellås se 64), ej skalskydd		
Manöverbord, -pulpeter, -paneler för utrustning, utgörande del av inredning		
Manöverpanel		
Markiser		
Matboxskåp		
Medicinkylskåp	x	Lämpligt
Medicinsk försörjningsenhet		
Medicintekniska utrustningar, stationära	x	Lämpligt
Monteringshyllor i laboratorie inkl laboratorietrattar, exkl armaturer		
Nattvaktkontrollanläggningar		
Omformare, likriktare, lokala		
Omklädningshytter		
Operationsventilation		
Orienteringstavlor		
Patientlyftar, stationära		
Pelarlyft		
Persienner		
Personsökaranläggningar, trådbundna		
Porttelefonanläggningar för verksamhet		
Postsignalanläggningar		
Radiomaster		
Rastsignalanläggningar		
Renrumsventilation		
Resultatmarkeringsanläggningar		
Ridåer inkl manöveranordningar		
Räknekors inkl räkneverk		
Rörpostanläggningar, lokala		
Simultantolkningsanläggningar	x	
Sittbänkar, stationära		
Snabbjouranläggningar		
Solur	x	
Spisar		
Spolanordningar för vagnar, sängar		
Spolslangar		
Sprutboxar	x	

GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR INREDNING OCH UTRUSTNING (alfabetisk sortering)

Strykbord	x	
Strykmaskiner	x	
Strålningsskydd vid apparater	x	
Styr-, regler-, och övervakningsanläggningar för utrustning		
Sugtransportanläggningar, lokala		
Sugtransportörer, lokala		
Sängbordsbox		
Sängtransportörer		
Sängtvättanläggningar	x	
Tandläkarstolar	x	Lämpligt
Tandläkarunits	x	Är er mer avavcerad tandläkarstol som exempelvis innehåller rtg.Lämpligt
Telefonapparater, kort		
Telefonhytter, ej i anslutning till byggnad		
Telefonhytter, -huvar		
Telefonväxlar, rikstelefon		
Tidkontrollanläggningar, platsutrustning	x	
Torkskåp i hygienrum, tvättrum, städcentraler etc	x	
Torktumlare i hygienrum, städcentraler o d	x	
Transportörer: band-, box-, kassett- och högkanttransportörer - lokala anläggningar		
Tryckluftskompressorer, lokala	x	
Trycktorkar	x	
Turnummerapparater		
TV-mottagare, vägg- eller takhängd	x	
Tvättanläggningar för bilar		
Tvättmaskiner i hygienrum, städcentraler o d		
Tygfuktare	x	
Ugnar inkl bleck (andra än hetlufts- och mikrovågsugnar), stationära	x	
Upptaget/vänta-signalanläggningar		
UPS, lokala	x	
Utbrytningslarmanläggningar		
Utslagsbackar, laboratorievaskar, ingående i laboratorieinredning		
Utsug vid utrustning		
Vagnar, boxar, kassetter etc, speciella för transportanläggningar		
Vattenreningsanläggning lokal	x	Lämpligt
Vattenreningsapparater		
Voteringsanläggningar		
Vridmaskiner i städcentraler	x	
Våtbänkar		
Väckningsanläggningar		
Värdeskåpslarm		
Värmeplattor		
Värmeskåp inkl bleck	x	
Ånganläggningar, lokala		
Överfallslarmanläggningar, stationära		
Övervakningsanläggningar för patienter		
Fast konst (exkl kopparorgan)	x	
Kylmaskiner i Bygn A6 plan 05	x	Om köparen ej har behov

10

AFF-KODER

AFF-Kod	FÖRVALTNINGSOBJEKT	Anmärkning
T4	VA-, VVS-, KYL-OCH PROCESSMEDIASYSTEM	
T4.1	**VA-, fjärrvärme- fjärrkylnät mm i mark**	
T4.11	Vattenledningsnät	
T4.12	Spillvattennät	
T4.13	Dagvatten	
T4.14	Dränvattennät	
T4.15	Grundvattennät	
T4.16	Fjärrvärmenät	
T4.17	Fjärrkylnät	
T4.2	**Försörjningssystem för flytande och gasformiga medier i byggnad**	
T4.21	Tappvattensystem i byggnad	
T4.22	Processvattensystem och ångsystem i byggnad	
T4.222	Ångsystem	
T4.223	Vattensystem i badbassäng	
T4.23	Tryckluftssytem i byggnad	
T4.235	Apparater för torkning av tryckluft	
T4.239	Tryckluftsdistributionssystem	
T4.24	Gassystem i byggnader lokala	
T4.241	System för medicinsk gas	
T4.242	Industrigassystem	
T4.243	Energigassystem	
T4.3	**Avloppsvattensystem i byggnad**	
T4.4	**Brandsläckningssystem**	
T4.41	Vattensprinklersystem	
T4.42	Vattendimsystem	
T4.43	Gassläcksystem	
T4.441	Brandposter	
T4.442	Handbrandsläckare	
T4.5	**Kylsystem i byggnad**	
T4.51	Komfort kylsystem i byggnad	
T4.52	Processkylsystem i byggnad	
T4.6	**Värmesystem i byggnad**	
T4.61	Bränslelager	
T4.62	Värmeproduktionsinstallationer	
T4.626	Apparater i undercentraler för fjärrvärme	
T4.63	Värmedistributionsinstallationer	
T4.64	Rök- och avgaskanaler	
T4.65	Rök- och avgasreningsinstallationer	
T4.7	**Luftbehandlingssystem**	
T4.71	Luftbehandlingsinstallationer	
T4.72	Luftdistributionsinstallationer	
T4.73	Luftdon, skyddsgaller och skyddsnät	

T5	**ELSYSTEM**
T5.1	**Elkraftssystem**
T5.11	System för eldistribution
T5.121	Belysningssystem allmän belysning utvändig
T5.122	Belysningssystem allmän belysning invändig
T5.123	Belysningssystem punktbelysning
T5.124	Belysningssystem verksamhetsspecifik
T5.125	Belysningssystem Nödljus-, Utrymmning
T5.13	Elvärmesystem
T5.15	Reserv och nödkraftssystem
T5.18	Diverse elkraftssystem
T5.2	**System för spänningsutjämning**
T5.21	Åskskyddssystem lokala för brukarens verksamhet
T5.22	System för potentialutjämnande närmiljö
T6	**TELE- OCH DATASYSTEM**
T6.1	**Teletekniska säkerhetssystem**
T6.11	System för branddetektering och brandlarm
T6.12	Inbrottslarmssystem mm
T6.13	System för entré- och passagekontroll
T6.18	Diverse teletekniska säkerhetssystem
T6.2	**Telesignalsystem**
T6.21	Entrésignalanläggningar
T6.22	Post- , kallelsesignalanläggningar
T6.23	Tidregistrering, Tidgivning, Väckning etc.
T6.3	**Tele- och datakommunikationssystem**
T6.311	Extern telefonsystem
T6.312	Interntelefonsystem
T6.32	System för ljud- och bildöverföring
T6.33	Datakommunikationsystem
T6.331	Datakommunikationsystem fastighetsautomation
T6.8	**Diverse teletekniska system**
T7	**TRANSPORTSYSTEM**
T7.1	**Anläggningar för avfallshantering**
T7.2	**Hissar**
T7.28	Diverse hissar
T7.4	**Lyftanläggningar**
T7.41	Patientlyftar, stationära
T7.8	**Diverse transportanläggnigar**
T7.82	Centraldamsugningsinstalltioner
T7.83	Rörpostinstallationer, lättgodtransportanordningar
T7.9	**Rullande verksamhetutrustning**
T8	**STYR- OCH ÖVERVAKNING**
T8.1	**Styr- och övervakning för fastighetsdrift**
T8.2	**Styr- och övervakning för särskild verksamhetsutrustning**

SEKRETESS

Kalkyl etapp 1, Huvudblocket 2018-01-02

Intäkter och kostnader i löpande priser

i miljoner kronor

		Totalt		2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025	
		LFS	SLL	LFS	SLL	LFS	SLL	LFS	SLL	LFS	SLL	LFS	SLL	LFS	SLL	LFS	SLL	LFS	SLL
	Omsättningstillgång																		
-	Detaljplan (25% av 25 mkr)	**-6**	**-6**							-6	-6								
-	Infrastruktur/mediaomläggningar (30% av 1,1 miljarder kr)	**-330**	**-330**							-330	-330								
-	Rivningar (befintliga skyways)	**-1**	**-1**							-1	-1								
-	Bokfört restvärde	**-290**	**-290**							-290	-290								
-	Försäljningsomkostnader (transaktionskonsult + jurister + DD)	**-6**	**-6**							-6	-6								
-	Avsättningar övrigt	**-10**	**-10**							-10	-10								
	Köpeskilling																		
+	Intäkter försäljning (exkl tilläggsköpeskilling)	**2 300**	**2 300**							2 300	2 300								
+	Ränta (2,5%)	**95**	**95**							95	95								
-	Hyra Huvudblocket i 2,3 år	**-380**	**-380**							-380	-380								
	Förändring befintliga kostnader SLL/LFS																		
-	Ökade kapitalkostnader	**37**	**37**	25	25	13	13												
-	Ökade förvaltningskostnader	**-55**	**-55**			-20	-20	-35	-35										
-	Minskade hyresintäkter	**-30**	**0**			-30													
-/+	Övrigt (Jämkning, byggmoms)	**-3**	**-3**							-3	-3								
	Resultat	**1 322**	**1 351**	25	25	-38	-8	-35	-35	1 369	1 369	0	0	0	0	0	0	0	0
-/+	Risker/mervärden (utöver omsättningstillgång/köpeskilling)	**0**	**0**																

Antages att huvudblocket säljes under första kvartalet 2018.

Första delen av köpeskillingen uppgående till 1 035 mkr erhålls år 2018 vid det förtida tillträdet och den återstående delen av köpeskillingen erhålls år 2021 vid det slutliga tillträdet och villkoren i köpekontraktet har uppfyllts.

För kostnader för exploateringsarbete med bl a infrastruktur, mediaomläggningar och detaljplan under åren fram till det slutliga tillträdet år 2021 görs löpande utbetalningar under åren och dessa kostnader förutsätts redovisas som omsättningstillgångar i Landstingsfastigheter Stockholms balansräkning.

Alla nedlagda kostnader samt kvarvarande bokfört värde på Huvudblocket avräknas mot erhållna intäkter och detta görs efter att slutlig köpeskilling erhållits år 2021, då slutlig realisationsvinst redovisas.