Stockholms läns landsting

FÖRSLAG 2016:2

LS 2015-0650

Landstingsstyrelsens förslag till beslut

Försäljning av del av fastigheten Solna Haga 4:18 i Solna kommun

§ 21
Försäljning av del av fastigheten Solna Haga 4:18 i Solna kommun

LS 2015-0650

Ärendebeskrivning

Ärendet omfattar dels godkännande av omklassificering och dels beslut om försäljning av del av fastigheten Solna Haga 4:18 i Solna kommun.

Beslutsunderlag

Arbetsutskottets protokollsutdrag den 1 december 2015
Fastighets- och investeringsberedningens protokollsutdrag den 26 november 2015
Landstingsdirektörens tjänsteutlåtande den 16 november 2015
Köpekontrakt, med bilagor A, B och C
övriga bilagor finns på landstingstyrelsens kansli
Avtal om fastighetsreglering den 16 september 2014-
Svea Nor Fastigheter protokollsutdrag den 13 oktober 2015

Förslag och yrkande

På sammanträdet föreligger landstingsrådsberedningens förslag i skrivelse den 13 januari 2016.

Landstingsstyrelsens beslut

Landstingsstyrelsen beslutar enligt landstingsrådsberedningens förslag föreslå landstingsfullmäktige besluta

att ändra kategoritillhörighet från strategisk till marknadsfastighet för del av fastigheten Solna Haga 4:18 i Solna kommun

att försälja del av fastigheten Solna Haga 4:18 enligt vad som framgår av landstingsdirektörens tjänsteutlåtande.

Beslutsexpediering:
Landstingsfullmäktige
Akt

Stockholms läns landsting

Landstingsrådsberedningen

SKRIVELSE
2016-01-13

LS 2015-0650

Landstingsstyrelsen

Försäljning av del av fastigheten Solna Haga 4:18 i Solna kommun

Föredragande landstingsråd: Paul Lindquist

Ärendebeskrivning

Ärendet omfattar dels godkännande av omklassificering och dels beslut om försäljning av del av fastigheten Solna Haga 4:18 i Solna kommun.

Förslag till beslut

Landstingsrådsberedningen föreslår landstingsstyrelsen föreslå landstingsfullmäktige besluta

att ändra kategoritillhörighet från strategisk till marknadsfastighet för del av fastigheten Solna Haga 4:18 i Solna kommun

att försälja del av fastigheten Solna Haga 4:18 enligt vad som framgår av landstingsdirektörens tjänsteutlåtande.

Landstingsrådsberedningens motivering

Landstinget, Karolinska Institutet, Kungliga Tekniska Högskolan, Universitet, Stockholms och Solna Stad med flera har sedan 2007 haft en ambition att utveckla Hagastaden till att bli världsledande inom Life Science. Markanvisningen och försäljningen av fastigheten är en del i att förverkliga målsättningen av den gemensamma visionen.

Den 18 december 2009 tecknade Stockholms läns landsting (genom Locum AB) gemensamt med Stockholms stad ett markanvisningsavtal med Oslo Naeringseiendom AS avseende markområden inom fastigheten Solna Haga 4:18.

Fastigheten ingår i utvecklingsområdet Hagastaden och är inte längre ett strategiskt innehav för landstinget. Ändring av kategoritillhörighet från strategisk fastighet till marknadsfastighet förslås därför ske.

På fastigheten kommer Oslo Naeringseiendom AS i enlighet med avsikten i markanvisningsavtalet, att uppföra lokaler för life science-verksamhet.

Köpeavtalet omfattar försäljning av minst 22 500 m² byggrätt för lokaler för life science-verksamheter.

Köpeavtalet är villkorat av landstingsfullmäktiges beslut.

Försäljningen av markområdet innebär en bruttointäkt för landstinget motsvarande minst ca 345 000 000 kronor varav ca 100 000 000 kronor från markförsäljning till Stockholms stad och ca 245 000 000 kronor från försäljning till Oslo Naeringseiendom AS. Slutlig köpeskilling baseras på faktisk byggnadsvolym och fastställs när bygglov vunnit laga kraft.

Beslutsunderlag

Arbetsutskottets protokollsutdrag den 1 december 2015
Fastighets- och investeringsberedningens protokollsutdrag den 26 november 2015
Landstingsdirektörens tjänsteutlåtande den 16 november 2015
Köpekontrakt, med bilagor A, B och C
övriga bilagor finns på landstingstyrelsens kansli
Avtal om fastighetsreglering den 16 september 2014-
Svea Nor Fastigheter protokollsutdrag den 13 oktober 2015

Torbjörn Rosdahl

Paul Lindquist

Carl Rydingstam

§ 112

Försäljning av fastigheten del av Solna Haga 4:18 i Solna kommun

LS 2015-0650

Ärendebeskrivning

Ärendet omfattar dels godkännande av omklassificering och dels beslut om försäljning av del av fastigheten Solna Haga 4:18 i Solna kommun.

Beslutsunderlag

Landstingsdirektörens tjänsteutlåtande den 16 november 2015
Protokollsutdrag från Fastighets- och investeringsberedningen den 26 november 2015

Arbetsutskottets beslut

Arbetsutskottet beslutar föreslå landstingsstyrelsen föreslå landstingsfullmäktige besluta

att ändra kategoritillhörighet från strategisk till marknadsfastighet för del av fastigheten Solna Haga 4:18 i Solna kommun

att försälja del av fastigheten Solna Haga 4:18 enligt vad som framgår av landstingsdirektörens tjänsteutlåtande.

Beslutsexpediering:
Landstingsstyrelsen
Akt

§ 55
Försäljning av del av fastigheten Solna Haga 4:18 i Solna kommun
LS 2015-0650

Föredragande: Thomas Karlsson.

Ärendebeskrivning

Ärendet omfattar dels godkännande av omklassificering och dels beslut om försäljning av del av fastigheten Solna Haga 4:18 i Solna kommun.

Beslutsunderlag

Landstingsdirektörens tjänsteutlåtande den 16 november 2015
Köpekontrakt, med bilagor A, B och C
övriga bilagor finns på landstingstyrelsens kansli
Avtal om fastighetsreglering den 16 september 2014-
Svea Nor Fastigheter protokollsutdrag den 13 oktober 2015.

Förslag och yrkande

Ordförandens förslag om bifall till landstingsdirektörens förslag.

Fastighets- och investeringsberedningens beslut

Fastighets- och investeringsberedningen föreslår arbetsutskottet föreslå landstingsstyrelsen föreslå landstingsfullmäktige besluta

att ändra kategoritillhörighet från strategisk till marknadsfastighet för del av fastigheten Solna Haga 4:18 i Solna kommun

att försälja del av fastigheten Solna Haga 4:18 enligt vad som framgår av landstingsdirektörens tjänsteutlåtande.

Landstingsstyrelsens förvaltning
SLL Strategiska fastighetsfrågor och investeringar

Handläggare:
Thomas Karlsson

TJÄNSTEUTLÅTANDE
2015-11-16

LS 2015-0650

Ankom
Stockholms läns landsting
2015 -11- 17
Dnr LS 2015-0650
Rotel VI

Landstingsstyrelsens
fastighets- och
investeringsberedning

Försäljning av del av fastigheten Solna Haga 4:18 i Solna kommun

Ärendebeskrivning

Ärendet omfattar dels godkännande av omklassificering och dels beslut om försäljning av del av fastigheten Solna Haga 4:18 i Solna kommun.

Beslutsunderlag

Landstingsdirektörens tjänsteutlåtande den 16 november 2015
Köpekontrakt, med bilagor A, B och C
övriga bilagor finns på landstingstyrelsens kansli
Avtal om fastighetsreglering den 16 september 2014-
Svea Nor Fastigheter protokollsutdrag den 13 oktober 2015

Förslag till beslut

Fastighets- och investeringsberedningen föreslår arbetsutskottet föreslå landstingsstyrelsen föreslå landstingsfullmäktige besluta

att ändra kategoritillhörighet från strategisk till marknadsfastighet för del av fastigheten Solna Haga 4:18 i Solna kommun

att försälja del av fastigheten Solna Haga 4:18 enligt vad som framgår av landstingsdirektörens tjänsteutlåtande.

Förvaltningens förslag och motivering

Bakgrund
Locum styrelse beslutade i maj 2009 (LOC 0905-0472) att markanvisnings-avtal skulle tecknas med Oslo Naeringseiendom AS (markanvisningsavtal kan likställas med en option att förhandla och förvärva mark med på i markanvisningsavtalet angivna villkor). Bakgrunden var bland annat det

visionsdokument som Landstinget, Karolinska Institutet, Kungliga Tekniska Högskolan, Universitet, Stockholms och Solna Stad med flera undertecknade under 2007 -Vision 2025. I visionsdokument anges en ambition att utveckla Hagastaden till att bli världsledande inom Life Science. Den 18 december 2009 tecknade Stockholms läns landsting (genom Locum AB) gemensamt med Stockholms stad ett markanvisningsavtal med Oslo Naeringseiendom AS avseende markområden inom fastigheten Solna Haga 4:18 (blivande fastigheten kv. Patienten) och Vasastaden 16 (blivande fastighet kv. Princeton).

I de första detaljplanerna för kvarteren löper kommungränsen mellan Stockholm och Solna varför en ny detaljplan, kommungränsjustering och fastighetsreglering är en förutsättning för att kunna genomföra försäljningarna av kv Patienten och kv Princeton.
Landstinget äger marken på dagens Solnasida och markbyte mellan Stockholms stad och landstinget ska ske. Ett avtal om fastighetsreglering mellan landstinget och Stockholms stad har därför tecknats vilket innebär att markbyten kommer att ske mellan kommunen och landstinget, Kvarteret Patienten kommer efter kommungränsjustering och fastighetsreglering ligga i Solna kommun och ägas av landstinget. Kvarteret Princeton kommer ligga i Stockholms kommun och ägas av Stockholm stad.

Markbytet mellan landstinget och Stockholms stad sker till motsvarande ersättningsnivå som enligt markanvisningsavtalet. Då landstinget överför mer mark till Stockholms stad innebär fastighetsregleringsavtalet en nettointäkt för landstinget motsvarande ca 100 miljoner kronor. Slutlig intäkt fastställs när bygglov vunnit laga kraft.

Köpeavtalet omfattar försäljning av minst 22 500 m^2 byggrätt för lokaler för life science verksamheter. Detaljplanen medger viss flexibilitet för byggnadens utformning varför slutlig volym och köpeskilling kan fastställas först vid antaget bygglov. Köpeavtalet är godkänt av Oslo Naeringeindom AS styrelse den 21 oktober 2015. Köpeavtalet är villkorat av landstings-fullmäktiges beslut

En gemensamhetsanläggning kommer att bildas för nedfartsramp, angöring och infart till parkering i kvarteren Patienten och Princeton och landstingets framtida parkeringsgarage under expansionskvarteret för Nya Karolinska Solna. Gemensamhetsanläggningen är belägen på del av fastigheten som kommer att överföras till Solna och bli del av allmän gata (Eugeniavägen). Landstinget upplåter mark och anläggningen byggs och finansieras av Oslo Naeringseiendom AS. Anläggningen kommer initialt att nyttjas av Oslo Naeringseiendom AS som då ensamt svarar för samtliga

kostnader (investering, drift och underhåll). När landstinget fattar beslut om att nyttja anläggningen kommer man endast att betala för sin andel av drift och underhåll.

Överväganden
Försäljningen är en följd av tidigare tecknat markanvisningsavtal. På fastigheten kommer Oslo Naeringseiendom AS i enlighet med avsikten i markanvisningsavtalet, att uppföra lokaler för life science verksamhet.

Köpeskilling är i markanvisningsavtalet satt till 9 000 kronor per m² ljus bruttoarea uppräknat med index fram till tillträdesdagen, motsvarande 10 881 kr/m² ljus bruttoarea i dagens prisnivå. Vilket är en värdenivå som väl motsvaras av liknade försäljningar av mark som genomförts i Hagastaden och även av värdebedömning från 2014 där marknadsvärde för byggrätter för kontorslokaler i Hagastaden angavs till ca 10 000 kr/m² bruttoarea.

Fastigheten ingår i utvecklingsområdet Hagastaden och är inte längre ett strategiskt innehav för landstinget. Ändring av kategoritillhörighet från strategisk fastighet till marknadsfastighet förslås därför ske.

Ekonomiska konsekvenser av beslutet

Försäljningen av markområdet innebär en bruttointäkt för landstinget motsvarande minst ca 345 000 000 kronor varav ca 100 000 000 kronor från markförsäljning till Stockholms stad och ca 245 000 000 kronor från försäljning till Oslo Naeringseiendom AS. Slutlig köpeskilling baseras på faktisk byggnadsvolym och fastställs när bygglov vunnit laga kraft.

Handpenning om 20 250 000 kronor betalas senast 10 dagar efter avtalets undertecknade, beräknat till november 2015, och slutlig köpeskilling erläggs vid tillträdet dock senast den 31 december 2017.

Köpeskillingen är baserad på värdet för färdig byggrätt inklusive exploateringskostnader varför landstinget kommer att svara för kostnaden för utbyggnad av nödvändig infrastruktur (gata och teknisk försörjning) för byggrättens nyttjande. Denna kostnad är beräknad till ca 25 000 000 kronor och kommer att behöva reserveras av köpeskillingen.

Miljökonsekvenser av beslutet

I enlighet med landstingets Miljöpolitiska program 2012-2016 har hänsyn till miljön beaktats och slutsatsen är att det inte är relevant med en miljökonsekvensbedömning i detta ärende.

Toivo Heinsoo
Landstingsdirektör

Marit Brusdal Penna
Direktör Strategiska
fastighetsfrågor och investeringar

K Ö P E K O N T R A K T

avseende
blivande fastighet inom
Haga 4:18 i Solna kommun
mellan

Oslo Naeringseiendom AS

och

Stockholms läns landsting

Parterna, såsom definierats i detta köpekontrakt har, tillsammans med Stockholms stad, ingått avtal om markanvisning avseende mark inom stadsutvecklingsområdet Karolinska/Norra station.
I huvudsak innebär avtalet att Oslo Naeringseiendom AS efter genomförd detaljplaneändring med efterföljande fastighetsbildning ska förvärva del av markområdet och därefter svara för exploatering av den nybildade fastigheten ("**Projektet**"). Markanvisningsavtalet framgår av Bilaga 1.1

Mellan nedanstående parter har med denna bakgrund upprättats följande

K ö p e k o n t r a k t

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

Köpare:
Oslo Naeringseiendom AS (org. nr. 889 976 152)
c/o SveaNor Fastigheter AB
Sveavägen 17
111 20 Stockholm
(nedan benämnd "**Köparen**")

Säljaren och Köparen benämns fortsättningsvis enskilt för "**Part**" och gemensamt för "**Parterna**".

Överlåtelseobjekt:
Del av fastigheten Haga 4:18 (blivande fastigheten Patienten 1) i Solna kommun, Stockholms län enligt markerad på bifogade ritning Bilaga A1 (fastighetens avgränsningar) samt Bilaga A2 (detaljplan).

Överlåtelseobjektet benämns nedan **Fastigheten**

Överlåtelseförklaring:
Säljaren överlåter och försäljer härmed Fastigheten till Köparen på i detta Köpekontrakt angivna villkor.

Köpeskilling:
Överlåtelsen sker i enlighet med nedanstående villkor och till en köpeskilling beräknad enligt följande.

Priset för Fastigheten vid denna försäljning
baseras på ett belopp om 9 000 SEK per kvadratmeter ljus BTA under detaljplan och då med en yta om 22 500 m^2 (preliminär "**Värdegrundande area**") och köpeskillingen uppgår därmed till 202 500 000 TVÅHUNDRATVÅMILJONERFEMHUNDRATUSEN) SEK.

Tillägsköpeskilling
Om antalet kvadratmeter ljus BTA överstiger den preliminära Värdegrundande arean vid beviljandet av bygglov ska tillägg till köpeskillingen utges. Tillägget av köpeskillingen ska baseras på det

överenskomna priset 9 000 SEK per m² ljus BTA. Om inte hela byggrätten utnyttjas vid ansökan om bygglov får den värdegrundande arean dock inte bestämmas lägre än den värdegrundande arean enligt ovan.

Ljus BTA ska följa definition enligt Bilaga A3.

Priset per kvm ljus BTA är bestämt vid värdetidpunkten 2009-10.

För Fastigheten ska köpeskillingen regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100 % av förändringen av IPD Svenskt Fastighetsindex. Värdeförändring, Kontor Stockholms innerstad (innerstaden utom CBD) framtagen av IPD Norden AB (IPD). Detta index visar värdeförändring för bebyggda fastigheter under kalenderår och tas fram under april månad nästföljande år. Indextalet per 2009-10-01 har beräknats genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2008 och 2009. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex. Startindex (indextalet för 2009-10) är 273.

Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tillträdestidpunkten av IPD senast framtagna indextalet omräknat med förändringen av statistiska centralbyråns konsumentprisindex (KPI) för december månad det år detta IPDs indextal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet. Det indexjusterade priset vid tillträdet beräknas som priset vid värdetidpunkten 2009-10-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

Vid tillträdet beräknas således köpeskillingen enligt följande:

9 000 (NIOTUSEN) SEK * (förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.) * antal kvm Ljus BTA enligt av Köparen sökt bygglov alternativt enligt alternativ B.

Tillträdesdag:

Köparens ska tillträda Fastigheten enligt det av nedanstående alternativ som först inträffar.

I) För det fall att samtliga villkor enligt p 12.1 och p 12.2 nedan är uppfyllda samt att förutsättningen enligt p 4.5 nedan är uppfylld ska Köparen tillträda Fastigheten senast 10 dagar efter uppfyllelsen om inte tillträde då redan skett.

II) För det fall att Tillträde enligt I ovan inte har skett per 2017-10-01 och villkor enligt p 12.1 och villkor enligt p 12.2 är uppfyllda men inte förutsättningen enligt p 4.5 (bygglov enligt punkten 4.5 beviljat, ska Köparen tillträda Fastigheten senast 2017-10-01.

III) För det fall att tillträde enligt I eller II ovan inte har skett och förutsatt att villkoret enligt p 12.1 nedan är uppfyllt ska Köparen tillträda Fastigheten senast då villkor enligt p 12.2 är uppfyllt dock tidigast 2017-10-02.

På Tillträdesdagen ska Köpebrev upprättas.

Likvidavräkning upprättas på Tillträdesdagen.

Köpeskillingens erläggande

Köparen ska som Handpenning erlägga ett belopp om 20 250 000 SEK. Handpenningen ska sättas in på konto: Swedbank 8901-1, 903 434 294- senast 10 dagar efter detta Köpekontrakts undertecknande.

Resterande del av Köpeskillingen ska på Tillträdesdagen erläggas enligt alternativ **A** eller alternativ **B** nedan.

A) För det fall att tillträde ska ske enligt alternativ I) ovan ska Köparen på Tillträdesdagen erlägga den preliminära Köpeskillingen beräknad enligt ovan med avdrag för erlagd Handpenning genom insättning på konto Swedbank 8901-1, 903 434 294-0.

B) För det fall att tillträde ska ske enligt alternativ II) eller alternativ III) ovan samt före den 31 december 2017 ska Köparen på Tillträdesdagen erlägga Köpeskillingen beräknad enligt ovan (baserat på ljus BTA om 22 500 kvm) med avdrag för erlagd Handpenning genom utfärdande av revers enligt Bilaga A4. För det fall att Tillträdesdagen inträffar samtidigt som, eller efter, sista dag för tänkt betalning enligt revers i Bilaga A4 ska Köpeskillingen erläggas direkt med avdrag för erlagd Handpenning genom insättning på konto Swedbank 8901-1, 903 434 294-0

För det fall att bygglov som, efter Köparens eller den som trätt i dennes ställe ansökan, medger byggenskap med en Värdegrundande area om mer än 22 500 m^2 beviljas efter Tillträdesdagen och sedermera vinner laga kraft, ska Tilläggsköpeskilling erläggas inom trettio dagar från det att bygglovet beviljats. Skyldigheten att erlägga tilläggsköpeskilling gäller under detaljplanens genomförandetid och under förutsättning att byggenskap kommer till faktiskt utförande under bygglovet.

1. Förutsättningar, avtal, nyttjanderätter och andra belastningar

1.1 De översiktliga förutsättningarna för genomförande av detta projekt framgår av Markanvisningsavtal, Bilaga 1.1. Det antecknas här också att vissa åtaganden kommer att åvila Köparen efter Tillträdesdagen på sätt som framgår nedan.

2. Säljarens garantier

2.1 Säljaren garanterar att Säljaren är civilrättslig och lagfaren ensam ägare till den fastighet ur vilka Fastigheten ska bildas samt att Fastigheten inte kommer att besväras av inteckningar, inskrivningar, servitut eller andra nyttjanderätter som kan göras gällande i Fastigheten utöver de som framgår av detta avtal med bilagor, inklusive vad som nedan sägs om exploateringsavtal, sådan mindre förändring som kan följa av punkt 4.4 i detta Köpekontrakt, Köparens överenskommelse om exploatering med Stockholms stad samt officialservitut belastande nuvarande fastigheten Stockholm Vasastaden 1:45 - 1997-12-29 0180-LM aktbilaga A142/1997.1 eller av FDS-utdrag, Bilaga 2.1.

2.2 Säljaren garanterar att område enligt bilaga 4.1 avsett för en gemensamhetsanläggning (GA 1 - se p 4.1 nedan) i vilken Fastigheten på Tillträdesdagen ska vara delägare,

kommer att erbjudas anläggningen utan annat anspråk på ersättning än sådan som framgår av bilagd överenskommelse i bilaga 4.1. Säljaren garanterar vidare att området inte kommer att omfattas av nyttjanderättsbelastning på ett sätt som negativt kan inverka på bildandet av gemensamhetsanläggningen.

2.3 Säljaren har undersökt Fastigheten med avseende på markföroreningar (se bilaga 1.1) och garanterar att Fastigheten inte belastas av markföroreningar.

2.4 Säljaren Garanterar att ingen nyttjanderätt av något slag till Fastigheten, t.ex. för etablering eller liknande föreligger på Tillträdesdagen.

2.5 Av Säljaren lämnade garantier avser förhållandena på Tillträdesdagen, om inget annat anges eller framgår av omständigheterna.

3. Avvikelse från garanti enligt p 2 ovan

3.1 Köparen har inte rätt till någon annan påföljd under detta Köpekontrakt eller lag än som följer av punkterna 3.2 – 3.3 nedan.

3.2 Vid avvikelse från lämnad garanti enligt ovan har Köparen rätt till nedsättning av Köpeskillingen. För det fall att den omständighet som innebär garantiavvikelse beror på Säljarens försumlighet äger Köparen även rätt till skadestånd för direkt skada med ett belopp om sammanlagt (nedsättning av köpeskillingen och skadestånd) maximalt 25 000 000 kr avseende samtliga garantier.

3.3 En förutsättning för Köparens rätt att åberopa garantibrist, såvitt avser samtliga garantier är att de totala garantibristerna föranleder en nedsättning av köpeskillingen med minst tvåhundratusen (200 000) kronor. Skulle garantibristerna överstiga nämnda belopp är Säljaren skyldig att svara för garantibristerna i sin helhet, dock med den begränsning som framgår av p 3.2 ovan

Vid beräkning av garantibrist ska hänsyn tas till bristens faktiska betydelse för Köparen, varvid bl.a. ska beaktas eventuellt avdrag för ökade kostnader eller minskad skatt vid förlorade intäkter.

3.4 Om inte Köparen senast inom 9 månader från Tillträdesdagen skriftligen reklamerar avvikelse från garanti ovan förlorar Köparen rätten att åberopa avvikelsen, dock med undantag för garanti under p. 2.1, 2.2 och 2.3 ovan för vilken omständighet reklamation ska ske skriftligen senast inom 12 månader från det att det först sökta bygglovet har vunnit laga kraft.

4. Fastighetsbildning, Gemensamhetsanläggningar, Servitut, Bygglov m.m.

4.1 Detta kontrakt är villkorat (se p 12.2 nedan) av att fastighetsbildning kan ske i huvudsak enligt det underlag som parterna har enats om enligt Bilaga 4.1. Parterna ska snarast efter det att detta kontrakt har undertecknats påbörja arbetet med att färdigställa ansökan om fastighetsbildning. Gemensam ansökan ska inlämnas senast 6 månader efter undertecknandet av detta Köpekontrakt. Eftersom GA1 (se p 4.2 nedan) sträcker sig över blivande ny kommungräns noteras att ansökan kan komma att ske gemensamt med Stockholms stad. Det åligger därför Parterna att inom ramen för

detta Avtal tillsammans med Stockholms stad samverka runt förfarandet vid ansökan om fastighetsbildning.

4.2 Fastigheten ska ha del i gemensamhetsanläggningar enligt Bilaga 4.1 (GA1) Bildandet av denna gemensamhetsanläggning ska ske samtidigt med fastighetsbildning av Fastigheten.

4.3 Köparen ska svara för Lantmäterimyndighetens kostnader för fastighetsbildningen.

4.4 Ansökan om Fastighetsbildning ska i allt väsentligt följa detta kontrakt samt parternas särskilda överenskommelse angående GA1 – bilaga 4.1. Parterna förbinder sig att acceptera mindre förändringar i ansökan, såväl vad gäller Fastighetens gränser som i övrigt och som Lantmäterimyndigheten finner påkallat. Säljaren godtar då även att inom ramen för vad som kan anses vara mindre förändring i ansökan också medverka till att eventuell belastning som följer med FDS-utdrag avlastas Fastigheten, varvid Säljaren ska åta sig att stå sådan kostnad och inte heller i fall av annat än mindre förändring fordra av Köparen att denna medverkar till sådan. Sådan förändring ska ej påverka/förändra köpeskillingen. Parterna ska aktivt verka för att fastighetsbildning inkluderat bildande av gemensamhetsanläggning kan ske enligt ansökan.

Ansökan om Fastighetsbildning ska inlämnas senast 6 månader efter detta Köpekontrakts undertecknande. Ansökan ska samordnas med ansökan om bildande av fastigheten Stockholm Princeton 1 enligt Köparens överenskommelse med Stockholms stad. Det noteras att Säljaren har tagit del av Köparens överenskommelse med Stockholms stad.

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

4.5 Tillträdesdagen är beroende av att Köparen eller den som trätt i dennes ställe erhåller bygglov som senare vinner laga kraft. Köparen förbinder sig att snarast möjligt efter projektering, som även den ska ske med erforderlig skyndsamhet, inge ansökan om bygglov på Fastigheten. Vid ansökan om bygglov ska Köparen sträva efter att maximal tillåten yta enligt Detaljplan omfattas av ansökan, då med hänsyn tagen till planerade Hyresgäster/verksamhet i enlighet med Säljarens önskemål. Såvitt nu kan bedömas bör den Värdegrundande arean inte understiga 23 500 m^2. Det noteras att denna förutsättning inte ska utgöra ett sådant villkor för köpets fullbordan eller bestånd som avses i JB 4 kap 4 §.

4.6 Parterna förbinder sig att fullgöra de åtaganden som framgår av bilagt genomförandeavtal, Bilaga 4.6.

5. Fördelning av utgifter och inkomster m.m.

5.1. Intäkter från Fastigheten ska tillfalla Säljaren i den mån de avser tiden innan Tillträdesdagen varefter intäkterna skall tillfalla Köparen.

5.2 Säljaren ska betala skatter, räntor och andra utgifter för Fastigheten av vad slag de vara må för tiden före Tillträdesdagen, dock att sådana kostnader som är en följd av Köparens planerade åtgärder på Fastigheten (exempelvis inom ramen för markanvisningsavtal och exploateringsavtal som övergår på Köparen) ska sådana kostnader/utgifter betalas av Köparen även om de avser tiden före Tillträdesdagen. Från och med Tillträdesdagen övergår betalningsskyldigheten på Köparen, som också erhåller Fastighetens avkastning. Förutbetalda myndighetskostnader överlåtes på Tillträdesdagen till Köparen enligt likvidavräkning.

5.3 Köparen svarar för alla skatter, räntor och andra utgifter eller kostnader för Fastigheten av vad slag de vara må efter Tillträdesdagen, även samtliga kostnader som är förknippade med genomförandet av Projektet, om inte annat framgår av detta avtal.

5.4 Köparen bekostar samtliga anslutningstaxor och anslutningsavgifter vad avser Fastigheten.

5.5 Köparen övertar även per Tillträdesdagen samtliga skyldigheter (inklusive sådana som omfattar skyldigheten att utge ersättning eller utföra visst arbete) och godtar samtliga belastningar för Fastigheten som följer av bilagda exploateringsavtal Bilaga 5.5 med Solna, med undantag för p. 2 i Tilläggsavtal 1, samt redan ingånget markanvisningsavtal bilaga 1.1; vilka skyldigheter och belastningar åvilar Säljaren under dessa med avseende på Fastigheten och dess omgivningar, oavsett om sådan skyldighet uppkommit i tiden före eller efter denna dag eller dag för tillträde. Köparen ska därmed hålla Säljaren skadeslös i alla avseenden som omfattas av sagda avtal och fullgöra Säljarens skyldigheter under dessa.

5.6 För det fall att köpet av Fastigheten ska gå åter på grund av annan omständighet än som följer av punkten 12 nedan, och detta beror på Säljaren, ska Säljaren ersätta Köparen för dennes direkta kostnader med anledning av köpet av Fastigheten.

5.7 Köparens äger rätt att överlåta detta Köpekontrakt till annan part som skäligen kan godkännas av Säljaren endast under förutsättning att tillträdande Köparen jämte Köparen inträder i Köparens samtliga skyldigheter enligt detta Köpekontrakt.

6. Äganderättens övergång

6.1 Parterna är överens om att äganderätten till Fastigheten övergår först på Tillträdesdagen och efter det att köpebrev har upprättats.

7. Faran för Fastigheten

7.1 Säljaren står faran om Fastigheten skadas eller försämras mellan kontraktsdagen och tidpunkten för Köparens tillträde och detta ej är att hänföra till åtgärder vidtagna av eller på annat sätt initierade av Köparen. Faran övergår på Köparen, om Fastigheten ej tillträtts på grund av Köparens dröjsmål.

8. Lagfarts- och andra lånekostnader

8.1 Med köpet förenade lagfarts- och inteckningskostnader betalas av Köparen.

9. Köpebrev/Överlämnande av handlingar

9.2 Sedan köpeskillingen för Fastigheten blivit i överenskommen ordning betald ska Säljaren till Köparen överlämna kvitterat köpebrev avseende Fastigheten som Köparen sedan ska söka lagfart för. Köparen äger ej rätt att söka lagfart på detta Köpekontrakt.

Samtliga handlingar rörande Fastigheten som innehas av Säljaren, vilka är av betydelse för Köparen ska överlämnas till Köparen vid tillträdet.

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

10. Tvist

10.1 Tvist rörande tolkningen av detta kontrakt inkl. dess bilagor ska i första hand avgöras genom förhandlingar mellan parterna. För den händelse tvisten ändå inte kan lösas, skall tvisten prövas av allmän domstol med tillämpning av svensk rätt varvid Stockholms Tingsrätt ska utgöra första instans.

11. Muntliga utfästelser

11.1 Detta kontrakt med dess bilagor reglerar uttömmande allt som parterna kommit överens om rörande överlåtelsen av Fastigheten. Några muntliga utfästelser härutöver förekommer ej. Ändringar och tillägg till detta kontrakt skall upprättas skriftligen för att kunna göras gällande.

12. Särskilda Villkor m.m.

12.1 Som förutsättning för köpets genomförande och fortsatta giltighet skall följande samtliga omständigheter enligt nedan ha inträtt senast vid de tider som där anges.

- att Exploateringsavtal inkluderat tilläggsavtal (Bilaga 5.5) är gällande och Solna kommun godkänner överlåtelsen av Exploateringsavtalet senast den 2016-12-31.

- att Landstingsfullmäktige i Stockholms län landsting godkänner detta Köpekontrakt, genom beslut som vunnit laga kraft senast 2016-12-31.

- att avtal om fastighetsreglering mellan Stockholms kommun och Säljaren berörande kv Princeton och Patienten vinner slutlig giltighet senast den 2016-12-31.

- Att detaljplanen för Fastigheten vinner slutlig giltighet senast 2017-09-01

12.2 Det är Parternas målsättning att fastighetsbildning för såväl Fastigheten inkluderat bildandet av GA1 och GA2 som för blivande fastigheten Stockholm Princeton 1 enligt

Köparens avtal med Stockholms stad ska ske snarast. Detta avtal är villkorat av att Fastighetsbildning för Fastigheten och GA1 har vunnit laga kraft.

12.3 Som en ytterligare förutsättning för köpets fortsatta bestånd gäller att inte endast del av Köpeskillingen inklusive handpenningen ska erläggas rättidigt vid tillträdet utan att även den del av köpeskillingen som omfattas av eventuellt utställd revers enligt B ovan erläggs rättidigt i enlighet med bestämmelse i revers, vilken omständighet endast äger åberopas av Säljaren.

12.4 Skulle samtliga villkor enligt p 12.1 och 12.2 ovan ej infrias inom de tider som i förekommande fall där anges är detta Köpekontrakt i alla delar förfallet utan rätt till skadestånd eller annan ersättning för någondera parten och den erlagda handpenningen jämte ränta om Stibor 3 mån + 100 punkter ska genast återbetalas till Köparen, vilken ränta inte i något fall ska vara negativ.

Till detta Köpekontrakt har fogats följande bilagor:

Bilagor:

A1 Fastighetens avgränsningar
A2 Detaljplan
A3 Definition av Ljus BTA
A4 Revers
1.1 Markanvisningsavtal
2.1 FDS utdrag
4.1 Överenskommelse om Gemensamhetsanläggning 1
4.6 Genomförandeavtal
5.5 Exploateringsavtal med tilläggsavtal; att ersättas med undertecknade avtal sedan undertecknande skett
U1 Behörighetshandlingar för Säljaren
U2 Behörighetshandlingar för Köparen

Detta kontrakt är upprättat i två likalydande exemplar, varav säljare och köpare tagit var sitt.

Säljarens underskrift

Stockholm den _____ 2015

För
Stockholms läns landsting

_____

_____

Köparens underskrift

Stockholm den _____ 2015

För
Oslo Naeringseiendom AS

_____

_____

Ovanstående Säljares namnteckningar bevittnas

_____

_____

_____

_____

A

Oslo Naeringseiendom AS avser att bygga lokaler för kontor, forskning, handel, utbildning och vårdändamål på del av nuvarande fastigheten Solna Haga 4:18 (blivande fastigheten Patienten 1 – nedan kallad "**Fastigheten**") invid Nya Karolinska sjukhuset. Beräknad byggstart är kvartal 3 2016. Inom Fastigheten ska även uppföras två stycken gemensamhetsanläggningar, GA1 och GA2 enligt bilaga till det Köpekontrakt som ingåtts avseende Fastigheten. Oslo Naeringseiendom AS har även ingått avtal med Stockholms stad avseende förvärv och utbyggnad av del av fastigheten Stockholm Vasastaden 1:45 (nedan kallad "**Princeton 1**"). Fastigheten och Princeton 1 benämns nedan gemensamt för "**Fastigheterna**"

Projektet genomförs i nära anslutning till akutintaget för Nya Karolinska sjukhuset (NKS) och i anslutning till andra pågående projekt med vilka det finns stort behov av genomförandesamordning. Med denna bakgrund och i syfte att reglera genomförandet av utbyggnaden av Fastigheten träffas mellan

Oslo Naeringseiendom AS (org. nr 889 976 152)
c/o Sveanor Fastigheter AB
Sveavägen 17
111 20 Stockholm
(nedan kallat ONAS)

och

Stockholms Läns Landsting (org. nr. 232100-0016)
Box 22250
104 22 Stockholm
(nedan kallat Landstinget)

under de förutsättningar som anges i nedan, följande

GENOMFÖRANDEAVTAL

om genomförande av utbyggnad av minst ca 22 500 m² lokaler kontor, forskning, handel, utbildning och vårdändamål m.m. inom Fastigheten samt gemensamhetsanläggning enligt bilaga 4.5 i Köpeavtal i anslutning till Nya Karolinska Sjukhuset i Solna.

Landstinget och ONAS benämns fortsättningsvis enskilt för "**Part**" och gemensamt för "**Parterna**".

1 Förutsättningar för detta avtal

1.1 Detta avtal utgör även en bilaga till det köpekontrakt som ingåtts mellan Parterna angående ONASs förvärv av del av Fastigheten.

Detta avtal förutsätter således att köp enligt köpekontraktet kommer till stånd samt äger fortsatt giltighet.

För det fall att förutsättningen inte är uppfylld upphör avtalet att gälla utan föregående uppsägning och avtalet i alla delar förfallet utan rätt till skadestånd eller annan ersättning för någondera parten.

1.2 Detta avtal är giltigt till dess att de åtaganden som omfattas av detta avtal är färdigställa, dock längts till och med 2019-12-31, med undantag för ersättningsskyldighet enligt punkten 4.18 nedan, vilken skyldighet gäller till dess annat beslutats under förrättning.

2 Genomförande – övergripande

2.1 Parterna är ense om att vid utförande/uppförande av byggnader/anläggningar ska parterna iakttaga vad som framgår i av detta avtal. Parterna ska på bästa sätt tillsammans och var för sig verka för att parternas respektive önskemål och överväganden kan tillgodoses.

2.2 Parternas ambition är att byggnation och genomförande av Projektet ska ske med minsta möjliga störning för kringliggande vårdverksamhet och patientflöden.

2.3 Här noteras, liksom i köpekontraktet, att de skyldigheter och belastningar som åvilar ONAS under detta avtal liksom i fråga om övriga åtaganden med avseende på Fastigheten och dess omgivningar, ska fullgöras och bekostas av ONAS oavsett om sådan skyldighet uppkommit tiden före eller efter denna dag eller dag för tillträdet till Fastigheten. ONAS ska därmed hålla Landstinget skadeslös i alla avseende som omfattas av detta avtal och fullgöra sina skyldigheter tillsammans med övriga åtaganden med avseende på Fastigheten och dess omgivningar.

3 Samordning och tidplan

3.1 *Övergripande tidplan och samordning*
ONAS förbinder sig att genomföra exploatering på Fastigheten och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse i huvudsaklig överensstämmelse med de tider som är angivna i Övergripande preliminär skedesplan, daterad 2015-10-22, **_bilaga 4.6.1.**

ONAS förbinder sig vidare att kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet med övriga byggherrar och av byggherrarna anlitade entreprenörer, ledningsdragande bolag, Stockholms stad samt med omkringliggande vårdverksamhet.

3.2 *Störningar och säkerhet*
Nya Karolinska sjukhuset bedriver verksamhet dygnet runt och projektet måste genomföras på ett sådant sätt att tillgänglighet och funktion för allmänhet och verksamhetens verksamhet säkerställs. Verksamheten på sjukhuset måste i alla lägen fungera.

ONAS ansvarar för att säkerheten beaktas och i varje steg av genomförandet är fullgod för patienter, allmänhet och personal, såväl sjukhusets som entreprenörers. Planering av arbetena ska ske i samråd med sjukhuset och Landstingets representanter.

ONAS ansvarar för att risk och störningsanalyser upprättas som grund för både planering av framdriften och störningsförebyggande åtgärder.

3.3 *Byggstart och produktionstid*

Planerad startdag för ONAS arbeten inom Fastigheterna är preliminärt 2016-07-01 (nedan **"Byggstart"**). En förutsättning för att Byggstart ska kunna ske är att bygglov och startbesked har erhållits för GA1 och GA2 som berör såväl Fastigheten som Princeton 1.

Tre månader före ovan angiven planerad tid för Byggstart har ONAS förbundit sig att inlämna tidplan till Stockholm stad som i huvudsak överensstämmer med de tider som är angivna i den övergripande skedesplanen i bilaga 3.1. Eventuella kommande förändringar av tidplanen som kan påverka Stockholms stads arbeten enligt vad som framgår av avtalet med Stockholms stad ska skriftligen redovisas och godkännas av Stockholms stad.

ONAS är medveten om att för att Stockholm stad ska kunna utföra gatuuppbyggnad och ledningsförläggning till tidpunkt för beräknad inflyttning i Fastigheten, kv Princeton samt bostadskvarteren söder om Ninni Kronbergs gata har ONAS att uppfylla åtaganden avseende underbyggnad mm enligt exploateringsavtal med Stockholms stad avseende kvarteren Princeton.

ONAS är medveten om att Stockholms stads arbeten med uppfyllnad, ledningsarbeten, servisanslutningar och gatuarbeten kan komma att pågå på Ninni Kronbergs gata och Anna Steckséns gata på Tillträdesdagen och om Stockholms stads skyldighet att i god tid före byggstart av gata informera ONAS om de tider som gäller för gatuutbyggnaden. Samordning ska ske mellan parterna för att underlätta arbetet.

4 Genomförande – Utförande och särskilda förutsättningar

Nedan beskrivs de särskilda krav på funktioners utförande som gäller för genomförandet av projektet.

4.1 *Eugeniavägen – Räddningsväg*

Eugeniavägen ska fungera som räddningsväg och får ej stängas av under genomförandet, se punkt även 3.2.

4.2 *Etableringsområden och angöring-/transportvägar*

ONAS ska tillse att ONAS, eller av ONAS anlitad entreprenör, i god tid före byggstart samråder med Landstinget om vilka ytor som behövs för byggetablering och under hur lång tid dessa behövs.

Parterna kommer i samråd med Stockholms stad att upprätta skedes- och samordningsplan som bl.a. utvisar transportvägar och etableringsytor inklusive tider för dessa.

Upplåtelse av allmän plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa.

I det fall aktuell etableringsyta, ägd av Landstinget, utgör kvartersmark eller allmän platsmark som ännu ej är överlämnad till Solna stad utgår istället en ersättning för nyttjande med 200 kr per m^2 och år. Arrendeavtal för detta nyttjande ska tecknas mellan ONAS och Landstinget.

ONAS ska med ett stabilt ca två meter högt staket avgränsa Fastigheten och anvisad byggetableringsyta. ONAS ska tillse att ONAS, eller av ONAS anlitad entreprenör, håller sig inom Fastigheten eller anvisad byggetableringsyta. Om så ej sker och detta har påpekats skriftligen ska vite utgå omgående med 200 kr per påbörjad vecka och kvadratmeter mark som ONAS eller dess entreprenörer nyttjar utanför Fastigheten och anvisad byggetableringsyta.

4.3 *Särskilda krav avseende konstruktion*

ONAS är medvetet om att ONAS byggnation delvis sker mot samt ovan befintlig tunnelkonstruktion tillhörande hörande Hagastadens del av Norra Länken. ONAS är medvetet om att särskilda förutsättningar och restriktioner följer av detta och att de detaljplanebestämmelser som finns angivna i detaljplanen samt i **bilaga 4.6.2** måste följas/ beaktas.

Möjlighet till inspektion av tunneltak

ONAS ska tillse att inspektion och underhåll av tunneltaket under Fastigheten medges. ONAS medger Stockholms Stad eller den som Stockholms stad sätter i sitt ställe, åtkomst till de utrymmen som krävs för inspektion och underhåll

4.4 *Gränssnitt mot Nya karolinska Solna, NKS*

Behov av samordning med intilliggande projekt (Nya Karolinska Solna, NKS) föreligger avseende gränssnitt mellan fastigheter, utförande och färdigställandegrad vid övertagande för del av Eugeniavägen.

Parterna och SHP (org nr 556741-8743) har överenskommit om utförande enligt beskrivning, **bilagor 4.6.3a – 4.6.3d**.

Slutligt färdigställande av gatan ska bekostas av Landstinget. Slutligt färdigställande ska ske i god tid så att tidplan för GA1 och GA2 kan innehållas. Landstinget har rätt att avropa färdigställande av gatuöverbyggnad av ONAS. För detta ska SLL ersätta ONAS för självkostnad beräknad med tillämpning av AB 04 6 kap. 9 och 10 §§, varvid ersättning enligt punkten 8 a ska utgå med 8 procent. Som exempel på tillämpning av denna bestämmelse kan då nämnas att skulle ONAS teckna avtal med entreprenör om att under fast ersättning utföra arbetena för 1 MSEK ska SLL till ONAS utge 1 080 000 kr.

4.5 *Gränssnitt mot hotell*

Behov av samordning med intilliggande projekt (Hotell) föreligger avseende gränssnitt mellan fastigheter, utförande och färdigställande av del av Gävlegatan.

Parterna och SMEBAB Hagaplan AB (org nr 556906-7522) har överenskommit om utförande enligt beskrivning, **bilaga 4.6.4**.

4.6 *Utförande av garage samt gränssnitt mot gator inom Stockholm stad*

I enlighet med exploateringsavtal med Stockholms stad avseende kv. Princeton ansvarar ONAS för att underbygga del av Ninni Kronbergs gata, del av kvarteret Oxford samt del av Anna Steckséns gata, uppförande av källarväggar mm i enlighet med utdrag ur exploateringsavtal, **bilaga 4.6**.5

ONAS är skyldig att även avseende genomförande enligt detta avtal säkerställa att åtagande gentemot Stockholms stad innehålls.

4.7 *Etableringsytor Eugeniavägen vid kv Patienten*

ONAS medges rätt att under byggtid, dock längst till och med 2019-12-31, nyttja område markerad på m **bilaga 4.6.6** som etableringsyta. ONAS skall verka för att områdets utbredning så tidigt som möjligt skall kunna minskas för att möjliggöra att delar av gata kan tas i anspråk för trafik till sjukhuset. För områdets nyttjade ska arrendeavtal enligt pkt 4.2 tecknas.

4.8 *Eugeniavägen vid kv Princeton – färdigställande av gata*

Utbyggnad av underbyggnad, gemensamhetsanläggning avseende infartsramp och angöring regleras i särskilt avtal, bilaga 4.5 till Köpeavtal.

Slutligt färdigställande av gatan ska bekostas av Landstinget. Slutligt färdigställande ska ske i god tid så att tidplan förGA1 och GA2 kan innehållas. Landstinget har rätt att avropa färdigställande av gatuöverbyggnad av ONAS. För detta ska SLL ersätta ONAS för självkostnad beräknad med tillämpning av AB 04 6 kap. 9 och 10 §§, varvid ersättning enligt punkten 8 a ska utgå med 8 procent. Som exempel på tillämpning av denna bestämmelse kan då nämnas att skulle ONAS teckna avtal med entreprenör om att under fast ersättning utföra arbetena för 1 MSEK ska SLL till ONAS utge 1 080 000 kr.

4.9 *Avfallsanläggning och avfallhantering*

Fastigheten ska anslutas till gemensam sopsugsanläggning inom Hagastaden i Stockholms stad i enlighet med villkor som framgår ur utdrag ur exploateringsavtal kv. Princeton, **bilaga 4.6.7**.

4.10 *Belysning*

Fastighetens fasader mot Anna Stecksens -, Ninni Kronbergs gata utgör gräns mot vilket Stockholms stads gestaltningsprogram för gator mm gäller. ONAS ansvarar för att Stockholms stads krav avseende belysning (linspänd belysning eller andra krav) säkerställs. Motsvarande gäller även krav på eventuell temporär belysning, se utdrag ur exploateringsavtal kv Princeton **bilaga 4.6.8**.

4.11 *Meddelande om inflyttning – Finplanering gator*
Anna Stecksens – och Ninni Kronbergs gata skall färdigställa av Stockholm stad. ONAS är skyldig att även avseende genomförande enligt detta avtal säkerställa att åtagande gentemot Stockholms stad enligt utdrag ur exploateringsavtal avseende kv Princeton, **bilaga 4.11**, innehålls.

4.12 *Vattenutkastare*
Vatten från Fastigheten får ej släppas ut på gatumark.

4.13 *Servitut och ledningsrätter Anna Stecksens -, Ninni Kronbergs gata*
Samtliga ledningar och andra anläggningar tillhöriga Fastigheten ska vara förlagda inom Fastigheten. I det fall någon ledning eller annan anläggning läggs inom allmän platsmark ska detta regleras genom servitutsavtal med Stockholms stad och i vissa fall även med ett nyttjanderättsavtal med Stockholm stad (Trafikkontoret). Samtliga lösningar ska granskas och godkännas av Stockholms stad.

4.14 *Bibehållande av gatuanläggning - Anna Stecksens – och Ninni Kronbergs gata*
Fastighetens gränser mot Anna Stecksén – och Ninni Kornberg gata utgör gräns mot allmän platsmark inom Stockholm stad. Utförande skall ske i enlighet med vad som anges i **bilaga 4.6.10**, utdrag ur exploateringsavtal avseende kv. Princeton

4.15 *Särskilda krav avseende färdigställande av källarväggar mot kommungräns*
För att Stockholms stad ska kunna utföra gatuuppbyggnad och ledningsförläggning till tidpunkt för beräknad inflyttning i Fastigheten, Patienten samt bostadskvarteren söder om Ninni Kronbergs gata förbinder sig Bolaget att uppfylla de åtaganden som framgår i exploateringsavtal med Stockholms stad,se **bilaga 4.6.11,** bilaga 2 i exploateringsavtal avseende kv Princeton. De tider som är angivna i bilagan anger när Bolaget senast ska ha färdigställt respektive åtagande.

4.16 *Höjdsättning Stockholm stad*
För de delar av Fastigheten som gränsar mot Stockholms stad ONAS är medvetet om att de höjder som anges i Stockholms stads systemhandling, daterad 2015-06-15, ska följas och inte de som anges i Detaljplanen (se **bilaga 4.6.1,** bilaga 2 i exploateringsavtal med Stockholms stad avseende kv. Princeton)

4.17 *Utbyggnad allmänna gator inom Stockholms stad*
ONAS är medvetet om att omkringliggande gator inte är utbyggda vid Byggstart och att gatorna inte är fullt tillgängliga vid Tillträdesdagen. Ninni Kronbergs gata kan färdigställas först när bostadskvarteren som är belägna söder om Kvarteren har anlagt de delar av primär- och sekundärbalkar som kommer att anläggas på gatumark. Stockholms stad har att tillse att det vid inflyttning är möjligt att nyttja Ninni Kronbergs gata för gångtrafik och angöring och ska eftersträva att gatan kan nyttjas för allmän biltrafik.

4.18 *Drift och underhållskosrander GA 1*
Ägarna till Fastigheten och kv Princeton ersätter ägaren till fastigheten Solna Haga 4:18 dennes kostander för drift-och underhåll avseende GA1 tills dess fastigheten Solna Haga 4:18 ingår med fullt delägarandel enligt § 1.12 i avtal om "Gemensamhetsanläggning för parkeringsgarage mm...."

5 Fastighetsbildning

Genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen ska ske enligt Köpekontraktet. Nedan redovisas vid avtalstecknandet kända anläggningar och servitut. Ytterligare gemensamhetsanläggningar och servitut som krävs för fastighetens fortsatta användning kan tillkomma.

5.1 Gemensamhetsanläggningar

5.1.1 *Gemensamt garage kv Patienten och kv Princeton (GA2)*
Ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen för den garageanläggning som kommer att uppföras för Fastigheten och intilliggande fastighet Princeton 1 (GA2) har bifogats Köpekontraktet. ONAS bär ensamt ansvar för uppfyllande av krav rörande parkering och dess omfattning.

5.1.2 *Gemensam infartsramp till garage (GA1)*
En gemensamhetsanläggning ska bildas enligt anläggningslagen för den infartramp till garageanläggning som kommer att uppföras för Fastigheten och framtida garageunderbyggnad till fastigheten Haga 4:18. Parterna har upprättat gemensam ansökan vilken har bifogats Köpekontraktet

5.1.3 *Avfallsanläggning*
Se utdrag ur exploateringsavtal kv Princeton, **bilaga 4.6.7**.

5.2 Servitut

5.2.1 *Skyddsåtgärder för gatuanläggning*
Servitut avseende Solna stad rätt att nyttja byggnadskonstruktion för gatuanläggning, se exploateringsavtal pkt 2.2, bilaga 5.5a till Köpekontrakt.

5.2.2 *Vägtunnel*
Rätt till utrymme för vägtunnel till förmån för fastigheten Vasastan 1:45 belastande Fastigheten.

5.2.3 *Servitut och ledningsrätter Anna Stecksens gata och Ninni Kronbergs gata*
Eventuella servitut och ledningsrätterför ledning eller annan anläggning inom allmän platsmark.

5.2.4 *Bibehållande av gatuanläggning - Anna Stecksens gata och Ninni Kronbergs gata*
Servitut avseende Stockholms stad rätt att nyttja byggnadskonstruktion för gatuanläggning

6 Dokument och arkiv

6.1 *Tekniska riktlinjer GA*

För GA1 gäller nedanstående krav och riktlinjer avseende dokumentation mm. Aktuella riktlinjer för relationshandlingar återfinns på Locums hemsida där R 4.1 Riktlinje Tekniska dokument - Relationshandlingar, R 4.2 Riktlinje Tekniska dokument - Driftinstruktioner, R 4.3 Riktlinje Tekniska dokument - CAD, R.5 Riktlinjer Projekterande konsulter. Om några system + ska integreras med Landstingets system ska de utformas enligt gällande riktlinje för det aktuella systemet

6.2 *Inlämning av underlag*

Bolaget ska inge underlag som syftar till att hålla Hagastadens gemensamma VR- modell såväl som Stockholms samordningsmodell (3D modell) uppdaterad. Underlaget skickas till exploateringskontoret i Stockholms stad i samband med bygglov.

6.3 *Inmätning av konstruktioner inom Stockholms stad*

Konstruktioner mm som ligger inom Stockholms stads mark eller i anslutning till/ovan tunnel skall mätas in av byggherren och inlämnas till Stockholms stad.

7 Skador

I den mån annat inte framgår av detta avtal svarar part för ev. 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 som berörs av detta avtal skall överlåtaren förbinda blivande ägaren att biträda 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.

****

Detta avtal har upprättats och utväxlats i två likalydande exemplar.

Stockholm den	Stockholm den
ONAS	Stockholms läns landsting
.....	.....
.....	.....

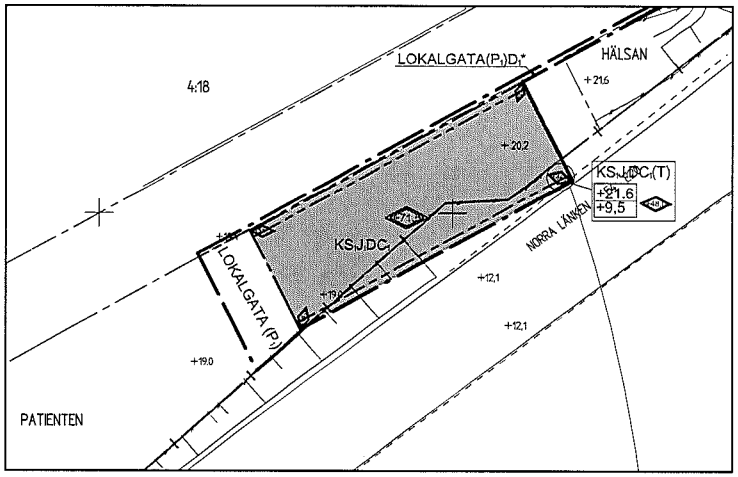
Bilagor:

4.6.1	Övergripande preliminär skedesplan
4.6.2	Förutsättningar och restriktioner för byggnation ovan tunnel
4.6.3a	Sektion Eugeniavägen – Snitt C-C
4.6.3b	Sektion Eugeniavägen – Snitt D-D
4.6.3c	Sektion Eugeniavägen – Snitt E-E
4.6.3d	Sektion Eugeniavägen – Snitt F-F
4.6.4	Sektion Gävlegatan – Snitt A-A
4.6.5	Utförande av garage samt gränssnitt mot gator inom Stockholms stad mm
4.6.6	Etableringsområde längs Eugeniavägen
4.6.7	Avfallsanläggning
4.6.8	Kommunala anläggningar
4.6.9	Meddelande om finplanering
4.6.10	Bibehållande av gatuanläggning
4.6.11	Bilaga 2 - Exploateringsavtal kv Princeton

Bilaga A1
Fastighetens avgränsningar

SCANDINAVIAN LIFE SCIENCE

ÖVERSIKT



UTDRAG UR DETALJPLAN FÖR KV PATIENTEN M.M.

NORRBACKA EXPANSIONSKVARTER NKS

RAMP TILL GARAGE

SERVITUT UTRYMNINGSVÄG 258 FRÅN VÄGTUNNEL

NKS

KV PRINCETON

ANNA STECKSÉNS GATA

NINNI KRONBERGS GATA

EUGENIAVÄGEN

KV PATIENTEN

SOLNA STAD

STOCKHOLMS STAD

GRÄNS FÖR TUNNEL

GÄVLEGATAN

KOMMUNGRÄNS

GA 1 - GEMENSAMHETSANLÄGGNING

GA 2 - GEMENSAMHETSANLÄGGNING

SERVITUT

3D-FASTIGHET

PRELIMINÄR FASTIGHETSGRÄNS

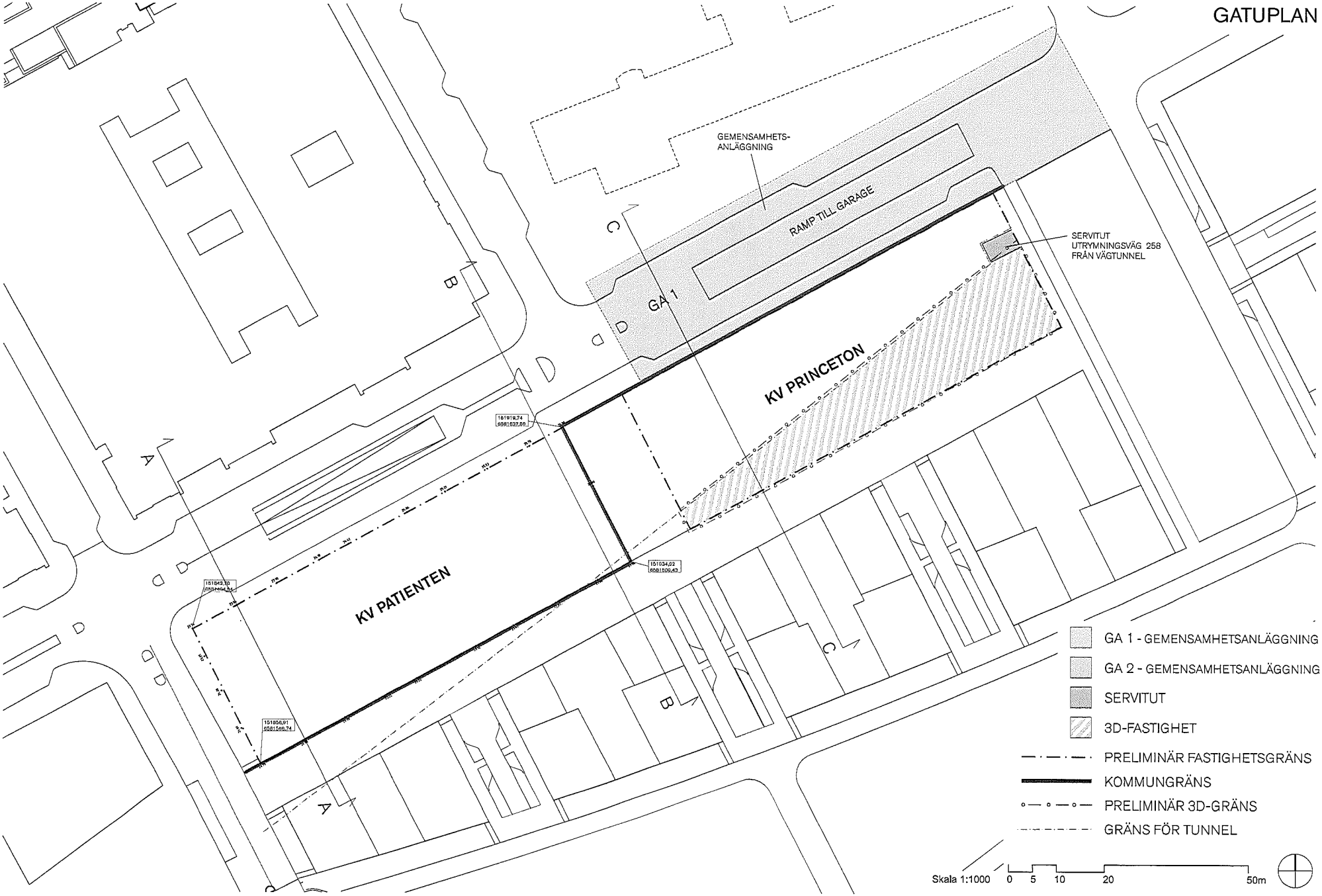
KOMMUNGRÄNS

PRELIMINÄR 3D-GRÄNS

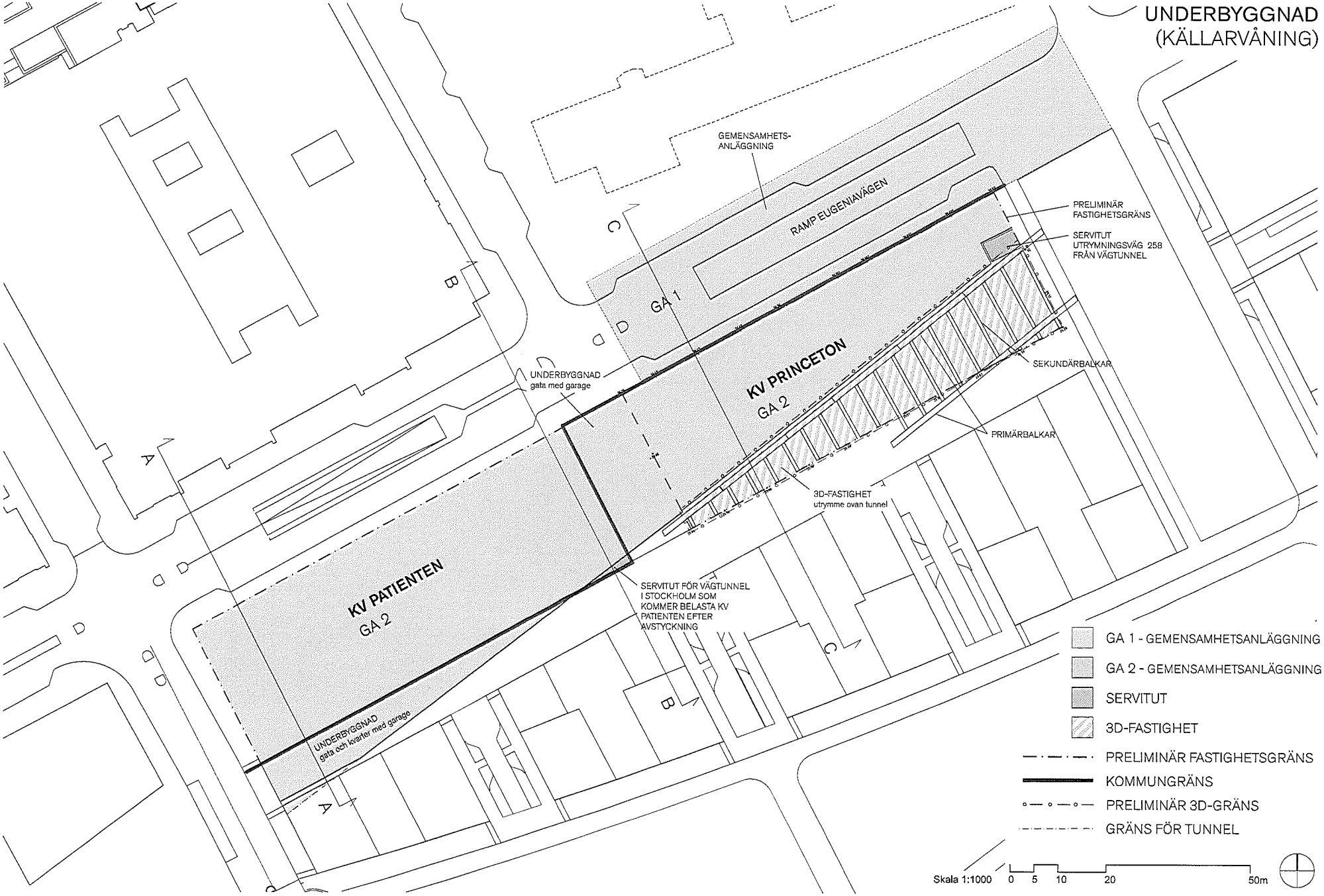
GRÄNS FÖR TUNNEL

Skala 1:1000 0 5 10 20 50m

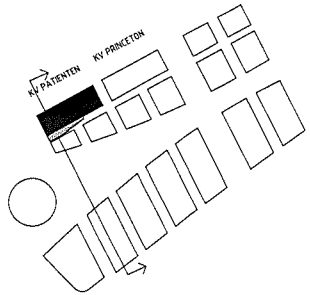
GATUPLAN

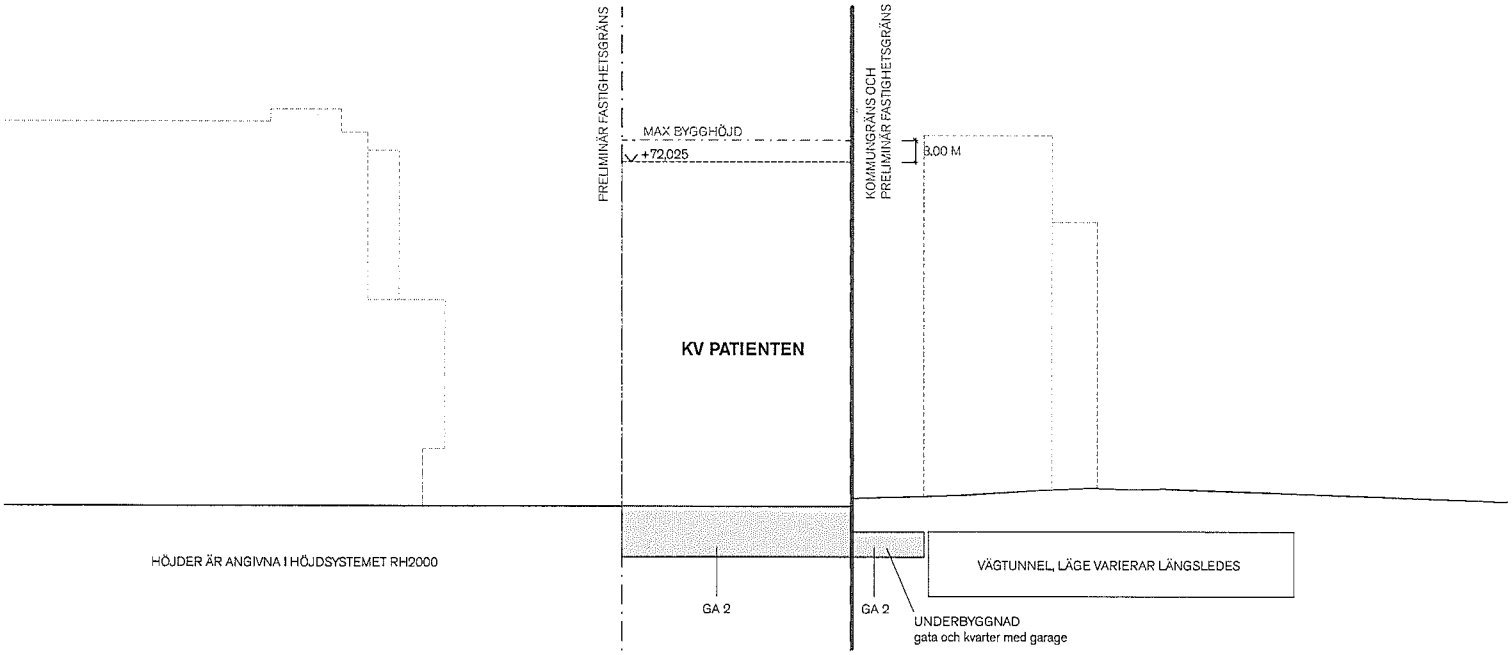

GEMENSAMHETS-
ANLÄGGNING
RAMP TILL GARAGE
GA 1
SERVITUT
UTRYMNINGSVÄG 258
FRÅN VÄGTUNNEL
KV PRINCETON
KV PATIENTEN
A
B
C
D
GA 1 - GEMENSAMHETSANLÄGGNING
GA 2 - GEMENSAMHETSANLÄGGNING
SERVITUT
3D-FASTIGHET
PRELIMINÄR FASTIGHETSGRÄNS
KOMMUNGRÄNS
PRELIMINÄR 3D-GRÄNS
GRÄNS FÖR TUNNEL
Skala 1:1000
0
5
10
20
50m

UNDERBYGGNAD (KÄLLARVÅNING)



TVÄRSEKTION A-A

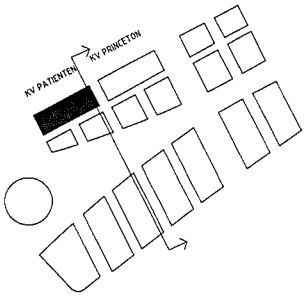


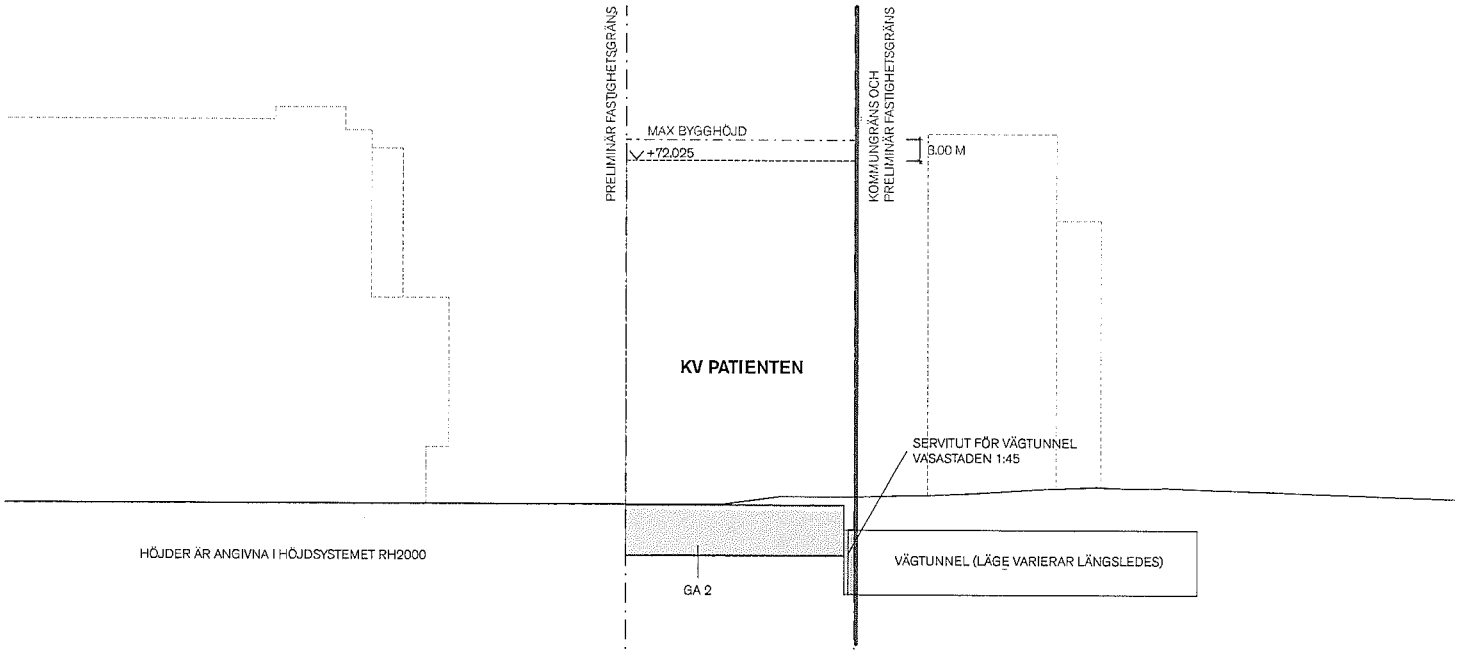


- GA 1 - GEMENSAMHETSANLÄGGNING
- GA 2 - GEMENSAMHETSANLÄGGNING
- SERVITUT
- 3D-FASTIGHET
- PRELIMINÄR FASTIGHETSGRÄNS
- KOMMUNGRÄNS
- PRELIMINÄR 3D-GRÄNS
- MAX BYGGHÖJD

Skala 1:1000 0 5 10 20 50m

TVÄRSEKTION B-B





GA 1 - GEMENSAMHETSANLÄGGNING

GA 2 - GEMENSAMHETSANLÄGGNING

SERVITUT

3D-FASTIGHET

PRELIMINÄR FASTIGHETSGRÄNS

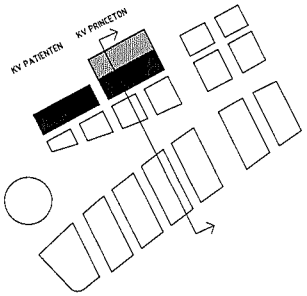
KOMMUNGRÄNS

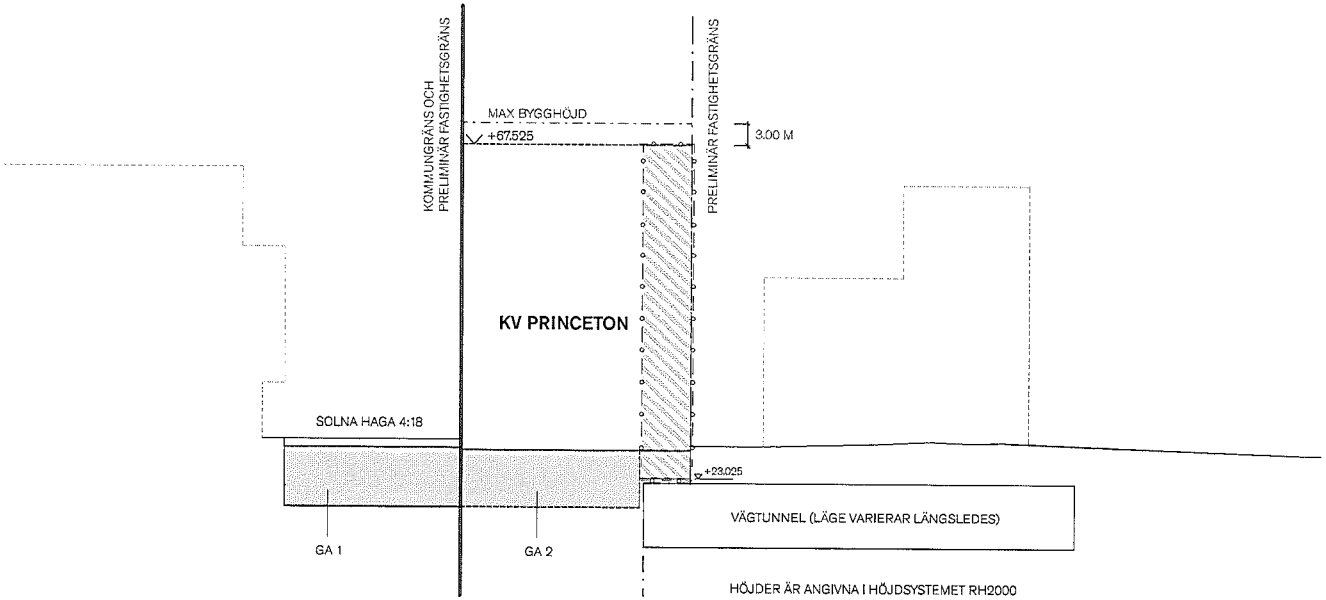
PRELIMINÄR 3D-GRÄNS

MAX BYGGHÖJD

Skala 1:1000 0 5 10 20 50m

TVÄRSEKTION C-C





GA 1 - GEMENSAMHETSANLÄGGNING

GA 2 - GEMENSAMHETSANLÄGGNING

SERVITUT

3D-FASTIGHET

PRELIMINÄR FASTIGHETSGRÄNS

KOMMUNGRÄNS

PRELIMINÄR 3D-GRÄNS

MAX BYGGHÖJD

Skala 1:1000 0 5 10 20 50m

C

Gemensamhetsanläggning för parkeringsgarage m.m. inom fastigheten Solna Haga 4:18.

Bakgrund

Mellan Stockholms Läns landsting, Stockholms stad och SveaNor koncernen genom dotterbolaget Oslo Naeringseiendom AS har ingåtts avtal om förvärv av mark och utbyggnad av blivande fastigheter mark inom stadsutvecklingsområdet Karolinska/Norra station. SveaNor koncernen och Oslo Naeringseiendom AS avser att inom området bygga lokaler för kontor, utbildning, forskning, handel, och vård m.m. på del av nuvarande fastigheten Solna Haga 4:18 (blivande kv Patienten 1 – nedan benämnd "**Patienten 1**") och på del av nuvarande fastigheten Stockholm Vasastaden 1:45 (blivande fastigheten Princeton 1 – nedan benämnd "**Princeton 1**") invid Nya Karolinska sjukhuset. Oslo Naeringseiendom AS har även med markägarna, dvs Stockholms stad och Stockholms Läns Landsting ingått villkorade köpekontrakt och exploateringsavtal för respektive fastighet. Beräknad byggstart är 2016-07-01. Projektet och utbyggnationen av de blivande fastigheterna förutsätter att det bildas 2 st gemensamhets-anläggningar. Dels GA1 för nedfart/ramp och angöring till parkeringsanläggningar, lastning/lossning och angöring till framtida sjukhusbyggnad samt dels GA2 för parkeringsändamål m.m. Utrymmen som ägs av Stockholms läns landsting ingår i denna gemensamhetsanläggning.

Mellan

Oslo Naeringseiendom AS (org. nr. 889 976 152 (Norskt bolag))
C/o Sveanor Fastigheter AB
Sveavägen 17
111 20 Stockholm
(nedan kallat **Exploatören**)

och

Stockholms Läns Landsting (org. nr. 232100-0016)
Box 22250
104 22 Stockholm
(nedan kallat **SLL**)

har med anledning av detta träffats följande

Avtal
om ansökan, utförande och drift/underhåll av gemensamhetsanläggning.

Exploatören, och SLL benämns nedan gemensamt för **Parterna** och individuellt för **Part**. Parterna är ense om att i samband med ansökan om fastighetsbildning av Patienten 1 och Princeton 1 även ansöka om att bildande gemensamhetsanläggning (GA1), enligt anläggningslagen,

omfattande i nedfart/ramp med tillhörande parkeringsplatser och angöring till parkeringsanläggningar, lastning/lossning och angöring till framtida sjukhusbyggnad m.m.

Exploatören kommer att vara lagfaren ägare till Patienten 1 och Princeton 1.
SLL är lagfaren ägare till fastigheten Solna Haga 4:18.

Parterna ska vid ansökan om bildande, vid uppförande och vid drift och underhåll av GA1 iakttaga vad som framgår av detta avtal.

Det noteras att SLL inte kommer att ta del i GA 2. SLL överlåter åt Exploatören att avgöra hur GA2 ska bildas och utformas.

1. Gemsamhetsanläggning - GA 1

1.1 Gemensamhetsanläggningens syfte

Syftet med GA1 är dels att tjäna som nedfart/ramp med tillhörande parkeringsplatser och angöring till parkeringsanläggningar, lastning/lossning och angöring till framtida sjukhusbyggnad samt som tillfart för GA2 m.m.

1.2 Anläggningens omfattning

I anläggningen ska följande fastigheter deltaga:
- Patienten 1
- Princeton 1
- Fastigheten Solna Haga 4:18

enligt **bilaga 1**.

Anläggningen omfattar i huvudsak parkeringsytor, tillfartsytor och ramper, trapphus och nödutgångar, tekniska installationer och teknikutrymmen, ytskikt på golv väggar och tak, skyltning samt anordningar för teknisk försörjning för teknisk försörjning såsom vatten, el, tele, avlopp, värme, ventilation, sprinkler, belysning m.m. som kan komma att förläggas inom GA1 om det är den fördelaktigaste lösningen.

Fastigheterna ska utgöra en samfällighet för anläggningens utförande och drift.

1.3 Upplåtet utrymme

Deltagande fastigheter upplåter det utrymme inom respektive fastighet som erfordras för anläggningen med den omfattning som framgår av **bilaga 1**.

Utrymmet upplåtes utan ersättning.

Det utrymme som tas i anspråk av GA1 och som tillhör Fastigheten Haga 4:18 upplåtes utan ersättning.

1.4 Utförande

Anläggningen är under utförande och beräknas att bildas i samband med fastighetsbildning av Patienten 1 och Princeton 1

1.5 Andelstal

Kostnaderna för anläggningens utförande och drift skall fördelas mellan deltagande fastigheter enligt vid anläggningsförrättningen fastställda andelstal.

Parterna har enats om att vid förrättningen föreslå följande andelstal. Andelstalen har beräknats baserat på deltagande fastigheters tilldelade parkeringsplatser som grund, med justering för passerande trafik, för vissa fastigheters enskilda utrymmen för varutransport, avfallshantering m.m.

Andelarna för var deltagande fastighet ska vara följande:

Utförande/uppförande

Fastighet	Andel
Patienten 1	50 %
Princeton 1	50 %

Fastigheten Solna Haga 4:18 ska ej bekosta någon del av uppförandet av GA1.

Drift och underhåll

Fastighet	Andel
Patienten 1	49 %
Princeton 1	49 %
Solna Haga 4:18	2 %

I drift ingår även såväl löpande som periodiskt underhåll. Vad gäller andelen för fastigheten Solna Haga 4:18 är andelen ovan endast för tid innan Fastigheten Solna Haga 4:18 ska nyttja anläggningen i utökad omfattning och Parterna är ense om att andelen ska justeras för det fall att Solna Haga 4:18 ska nyttja anläggningen i utökad omfattning (se punkt 1.12 nedan).

1.7 Kostnader för utförande

Kostnaderna för utförande är för närvarande ej kända.

1.8 Särskilda rättigheter, belastningar och skyldigheter

Enskilda fastighetsägare ska äga rätt att nyttja anläggningen för åtkomst av egna utrymmen, installationer, tekniska anordningar som ej ingår i anläggningen.

Enskilda fastighetsägare ska äga rätt att anvisa och nyttja utrymningsvägar från enskilda utrymmen över anläggningen.

Samfälligheten äger rätt att anvisa och nyttja utrymningsvägar i enskilda fastigheterna Patienten 1 och Princeton. Patienten 1 och Princeton 1 ska äga rätt att inom för anläggningen upplåtet utrymme anlägga, driftsätta, underhålla och använda egna tekniska anordningar och installationer såsom ledningar, kanaler, strömförsörjning, och andra åtgärder för teknisk försörjning. Åtgärder i detta avseende ska ske i samråd med samfälligheten.

Samfälligheten ska äga rätt att för anläggningens tekniska försörjning och behov nyttja enskilda fastigheterna Patienten 1 och Princeton 1 anordningar och tekniska system. Exempel på ovanstående kan vara sprinklersystem, ventilation, vatten och avlopp, elström, teleledningar, dataledningar och annan kommunikation enligt vad som framgår av den tekniska beskrivningen. Enskilda fastighetsägare är skyldiga att via egna system leverera dessa funktioner och möjligheter samt att dimensionera egna installationer med hänsyn till detta. Särskilda avtal skall upprättas mellan samfälligheten och enskild fastighetsägare för att reglera ansvar och ekonomisk ersättning mellan parterna med anledning av ovanstående.

Inom anläggningen ska servitut, ledningsrätt eller annan rättighet upplåtas i den omfattningen som är nödvändig för enskilda operatörer avseende exempelvis tele, data, eller annan kommunikation eller teknisk försörjning/nyttighet.

1.9 Förvaltning

Gemensamhetsanläggningen ska förvaltas genom delägarförvaltning. Ägaren till Solna Haga 4:18 förbinder sig att biträda och ej motsätta sig de beslut som fattas av övriga fastighetsägare under den tid som andelstalet för Solna Haga 4:18 är utformad enligt p 1.6 ovan och förutsatt att eventuella beslut inte strider mot denna överenskommelse. Efter det att andelstalen har förändrats i förhållande till p 1.6 ovan ska denna begränsning upphöra att gälla.

1.10 Disposition av bilplatser m.m.

Samtliga parkeringsplatser inom GA1 disponeras av Exploatören och fördelar sig med hälften vardera mellan Patienten 1 och Princeton 1.

1.11 Ersättning för utbyggnad av Eugeniavägen

SLL ska till Exploatören utbetala ersättning för visst arbete i samband med uppförandet av GA1 enligt bilaga 4.6 till det köpekontrakt som ingåtts mellan Parterna angående del av Fastigheten Haga 4:18.

1.12 SLLs rätt till framtida utökat deltagande i GA1

1.12.1 SLL (Fastigheten Solna Haga 4) äger rätt att efter utbyggnad av fastigheten Solna Haga 4:18 deltaga i GA1 med annat andelstal än vad som framgår ovan. Vid utökat deltagande ska SLL inte ha någon del i kostnader för uppförande/utförande av anläggningen.

För det fall att parterna ej kan enas om andelstal rörande drift och underhåll vid utökat deltagande förbinder sig var part att följa Lantmäterimyndighetens beslut.

1.12.2 Partena är överens om att anläggningens syfte bland annat är att säkerställa SLL behov vid ändrat nyttjande av angränsande fastighet och i enlighet med gällande planering. Parterna har därför överkommit om grundutförande avseende utformning och funktionalitet för anläggningen enligt **bilaga 2** sådan den ska vara då SLL inträder med utökat andelstal i anläggningen.

1.12.3 SLL ska svara för sådana kostnader, inkluderat projektering, byggkostnader och Lantmäterimyndighetens kostnader m.m., som uppkommer med anledning av utökat deltagande. Ansökan till Lantmäterimyndigheten om ny förrättning ska ske gemensamt. Vid förrättningen ska Landstingets behov av infart, ambulans, lastning, lossning beaktas och anpassas till den befintliga verksamheten och utformningen verksamheten inom Solna Haga 4:18.

1.12.4 För det fall att fastigheten Solna Haga 4:18 vid tiden för utökat deltagande ägs av annan än SLL ska ny ägare äga rätt att deltaga i GA1 enligt denna överenskommelse och med villkor som följer av denna endast om sådan ny ägare avser nyttja Fastigheten Solna Haga 4:18 för sådant ändamål som framgår av detaljplan enligt **bilaga 3.**

1.13 Trafikflöden

Parterna är ense om att utbyggnaden av GA1 medför att trafikflödet inom berört område förändras och att trafikflödet ska vara enligt **bilaga 4**.

1.14 Tidplan

Utbyggnaden av GA1 och Eugeniavägen planeras att påbörjas 2016-07-01 enligt **bilaga 5** - Övergripande preliminär skedesplan.

Utbyggnad allmänna gator planeras att påbörjas enligt skedesplan i **bilaga 5.**

2. ANSÖKAN M.M.

2.1 Ansökan m.m.

Ansökan om bildande av GA1 ska ske i samband med ansökan om bildande av Patienten 1 och Princeton 1 gemensamt av respektive fastighetsägare och med angivande av ej deltagande part som sakägare. Sakägare ska kallas till möten med anledning av ansökan samt erhålla kopia av handlingar.

Exploatören ska svara för Lantmäterimyndighetens kostnader för fastighetsbildningen.

Ansökan ska i allt väsentligt följa detta avtal och Parterna förbinder sig att acceptera mindre förändringar i ansökan, såväl vad gäller gränser som i övrigt och som Lantmäterimyndigheten finner påkallat. Parterna ska aktivt verka för att bildande av Gemensamhetsanläggningarna kan ske enligt ansökan.

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

2.2 Förrättningskostnader

Lantmäterimyndighetens kostnader för den initiala förrättningen ska betalas av Exploatören. Kostnader förknippade med fastigheten Solna Haga 4:18s utökade deltaganden ska bekostas av ägaren till fastigheten Solna Haga 4:18.

2.3 Tillfart till genom GA1

Parterna ska tillse att tillträde till parkeringsytor och annan nödvändig passage kan ske genom GA1. Sådan rätt ska säkerställas i samband med bildande av Gemensamhetsanläggningen.

2.4 Bygglov

Exploatören söker och bekostar bygglov

2.5 Tvist

Tvist med anledning av detta avtal ska i första hand lösas i förhandlingar mellan parterna. I andra hand ska exploateringsavtalens regler om tvistelösning även tillämpas på detta avtal

2.6 Överlåtelse

Utöver vad som sägs i Köpekontrakt och ovan äger ingen part rätt att överlåta rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal till annan utan övriga parters skriftliga samtycke.

2.7 Särskilda villkor

Detta avtal är beroende av att nedanstående villkor är uppfyllda.
- att fastighetsbildning av Patienten 1 och Princeton 1 kommer till stånd
- att Exploatörens förvärv av Patienten 1 och Princeton 1 kommer till stånd
- att Exploatören erhåller lagfart på förvärven av Patienten 1 och Princeton 1.

För det fall att något av ovanstående villkor inte är uppfyllda senast 2017-12-31 får detta som konsekvens att vare sig GA1 eller GA2 kan bildas/uppföras som förutsatt i denna överenskommelse. Överenskommelsen upphör då att gälla.

Till detta avtal har fogats följande bilagor:

1. Område för GA1/GA2 (Bifogas ej – Ingår som bilaga till Köpeavtal – "Bilaga A1 - Fastighetens avgränsningar")
2. Grundutförande avseende utformning och funktionalitet för anläggningen
3. Detaljplan nytt Universitetssjukhus mm
4. Trafikflöden GA1 (Bifogas ej ingår som bilaga till Tilläggsavtal 1 till exploateringsavtal avseende kv Patienten – "Bilaga 5 - Eugeniavägen trafikflöden vid garageramp trafiktekniskt utlåtande")
5. Övergripande preliminär skedesplan (Bifogas ej - ingår som bilaga 1 till Genomförandeavtalet avseende kv Patienten 1)

Stockholm den _____ 2015

För Patienten 1 och Princeton 1
Oslo Naeringseiendom AS

_____

För Solna Haga 4:18

Stockholm den _____ 2015
Stockholms läns landsting

_____

Ankom
Stockholms läns landsting
2014 -10- 23
Dnr LS1410-1172

AVTAL OM FASTIGHETSREGLERING

Bakgrund

Stockholms kommun 212000-0142, (Stockholm) äger fastigheten Stockholm *Vasastaden 1:45*. Stockholms läns landsting, 232100-0016, (Landstinget) äger fastigheten Solna Haga 4:18.

2009-12-18 tecknade Stockholm och Landstinget gemensamt ett markanvisningsavtal med Oslo Naeringseigendom AS avseende delar av aktuella fastigheterna.

Arbete med detaljplan pågår i Stockholm (S-Dp 2012-01544-54) respektive Solna (SBN/2012:523). Detaljplanerna syftar bland annat till att säkerställa att kommungränsen mellan Stockholm – och Solna Stad anpassas efter önskad kvartersindelning.

Parterna har mot denna bakgrund enats om att genomföra fastighetsreglering för delar av fastigheterna Stockholm Vasastaden 1:45 (kv Princeton) respektive Solna Haga 4:18 (kv Patienten) på de villkor som anges i detta avtal.

1 Överlåtelse och ersättning

Stockholm överlåter till Landstinget del av fastigheten Stockholm Vasastaden 1:45, område A om ca 520 m2 markerad på bifogad situationsplan, **bilaga 1.**

Landstinget överlåter till Stockholm del av fastigheten Solna Haga 4:18, område B om ca 1 900 m² markerad på bifogad situationsplan, **bilaga 1**

Områdena A och B överlåts till en Köpeskilling som baseras på köpeskilling enligt parternas gemensamma markanvisningsavtal med Oslo Naeringseiendom AS (ONAS), preliminärt 9 000 kr/m² ljus BTA, prisläge oktober 2009, se **bilaga 2** markanvisningsavtal, daterat 2009-10-26.

Om exploateringsavtal alternativ köpeavtal ej slutförs med ONAS skall ersättningen för markområdena baseras på ersättningsnivån enligt avtal med annan exploatör.

2 Betalning

Överlåtelse och utbyggnad av aktuella kvarter kommer att ske successivt. Betalning för område A respektive B skall knytas till när respektive part erhåller ersättning från exploatören för fullföljande av markanvisningen enligt exploateringsavtal(Stockholm) eller köpeavtal(Landstinget). Avtalet skall dock regleras senast 2019-12-31.

3 Tillträdesdag och äganderättens övergång

Förvärvaren skall tillträda Området den dag då lantmäterimyndighetens beslut om fastighetsreglering vinner laga kraft (Tillträdesdagen).

Äganderätten till Området övergår till Förvärvaren på Tillträdesdagen.

4 Fastighetsbildning

Ansökan om fastighetsbildning har inlämnats och registrerats hoslantmäterimyndigheten 2011-01-24. Ansökan är undertecknad av Stockholms stad. I och med detta avtal är Stockholms läns landsting medveten om att ansökan är inlämnad och har inga invändningar mot att så skett.

Området skall inte efter fastighetsregleringen vara belastat med andra inskrivningar, servitut, nyttjanderätter eller andra belastningar än sådana som är nödvändiga för användningen av Området och som är motiverade ur fastighetsbildningshänseende.

Parterna förbinder sig att omedelbart efter lantmäterimyndighetens beslut om fastighetsreglering godkänna beslutet till undvikande av överklagandeperiod, under förutsättning av beslutet överensstämmer med innehållet i ansökan om fastighetsreglering.

Kostnaderna för fastighetsregleringen delas med 50 % vardera mellan parterna.

5 Fördelning av kostnader och intäkter

Alla kostnader och utgifter för Områdena såsom skatter, räntor och andra utgifter skall betalas av Överlåtaren i den mån de belöper på tiden intill Tillträdesdagen och för tiden därefter av Förvärvaren.

All avkastning från Området skall tillkomma Överlåtaren i den mån den belöper på tiden intill Tillträdesdagen och för tiden därefter av Förvärvaren.

6 Fastighetens skick

Området överlåts i befintligt skick.

7 Överlämnande av handlingar

Överlåtaren skall till Förvärvaren på Tillträdesdagen överlämna handlingar rörande Området som kan vara av betydelse för Förvärvaren.

8 Överlåtelse

Part får inte överlåta detta avtal utan den andre partens skriftliga medgivande.

9 Tvist

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

****

Detta avtal har upprättats i två (2) exemplar varav parterna har fått var sitt.

Stockholm den 26/9 2014

Stockholms stad

Krister Schultz

Namnteckning bevittnas:

Stockholm den 16/9 2014

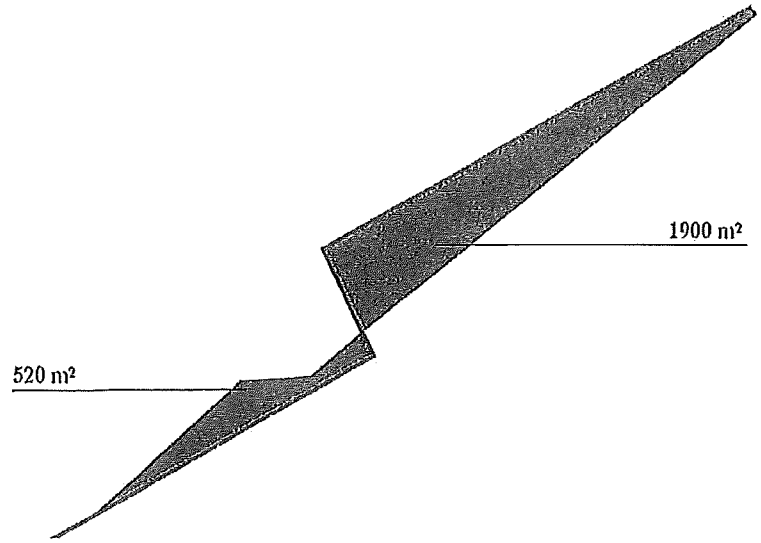
Stockholms läns landsting

Namnteckning bevittnas:

Bilaga 1

Vid Kv Princeton skiftas ca 1900 m² från Solna till Stockholm.
Vid Kv Patienten skiftas 520 m² från Stockholm till Solna.





Protokoll nr 12, år 2015.

Styrelsemöte fört per capsulam i SveaNor Fastigheter AB (556800-6638) den 13 okt 2015.

Närvarande ledamöter: Arve Nyhus (ordf.), Nils Arne Nordheim, Halgrim Thon, Terje Haugan, Steinar Stokke och Håkan Karlsson.

Möte per capsulam: Arve Nyhus valdes till ordförande och Håkan Karlsson till protokollförare. Steinar Stokke utsågs att justera protokollet. Det noterades att samtliga ledamöter godkänt att mötet ska hållas per capsulam.

Sak 54/15: Markförvärv Hagastaden, kv Patienten:

SveaNor Fastigheter AB:s helägda dotterbolag Oslo Näringseiendom AS erhöll markanvisning avseende kv Princeton i Stockholm av Stockholm Stads Exploateringskontor och avseende kv Patienten i Solna av Stockholms Läns Landsting den 19 november 2009. Markanvisningen har därefter förlängts vid två tillfällen. Markanvisningarna omfattar totalt ca 50 000 kvm byggrätt (25 000 + 25 000) kontor och lokaler för life science. I markanvisningarna är köpeskillingen för byggrätterna överenskomna till 9 000 kr/kvm (ljus BTA) byggrätt i prisnivå oktober 2009. Köpeskillingen ska regleras utifrån slutliga arean och indexuppräknas med IPD Svenskat Fastighetsprisindex fram till tillträdestidpunkten.

Beslut:

Styrelsen beslutar att det till 100% ägda dotterbolaget Oslo Näringseiendom AS ska ingå köpekontrakt med Stockholms Läns Landsting avseende kv Patienten för en köpeskilling motsvarande 9000 kr/kvm ljus BTA (byggrätt) i prisnivå oktober 2009.

Det noterades att samtliga beslut fattades enhälligt.

Avslutning: Mötet avslutades.

Vid protokollet:

.....
Håkan Karlsson

Justeras:

.....
Steinar Stokke