

SVENSKA BOSTÄDER UTKAST 2012-09-03

Kompl AR ,efetr henomg AHS ledn 120904

SB 2012-09-05

SAMARBETSAVTAL

mellan

AKADEMISKA HUS STOCKHOLM AB

och

AB SVENSKA BOSTÄDER

daterat

[] 2012**



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	BAKGRUND	3
2	SYFTE	4
3	EXPLOATERINGSARBETEN INOM PLANOMRÅDET	5
4	KOSTNADER FÖR EXPLOATERINGSARBETENA	6
5	ORGANISATION OCH SAMVERKAN	6
6	MARKÖVERLÅTELSE	7
7	GARAGE	8
8	KOSTNADER OCH RISKER	8
9	ÖVERTAGANDE AV ÅTAGANDEN	8
10	VILLKOR	9
11	AVTALSTID	9
12	ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG	9
13	ÖVERLÅTELSE	10
14	TVISTER	10

BILAGOR

BILAGA 1.1	FASTIGHETSGRÄNSER OCH MARKÄGANDE
BILAGA 1.2(I)	INTENTIONSAVTAL
BILAGA 1.2(II)	EXPLOATERINGSAVTAL AKADEMISKA HUS
BILAGA 1.2(III)	INTENTIONSAVTAL AVSEENDE INTUNNLING VÄRTABANAN
BILAGA 1.2(IV)	EXPLOATERINGSAVTAL SVENSKA BOSTÄDER
BILAGA 1.3	DETALJPLANEKARTA
BILAGA 2.5(A)	PRELIMINÄR FASTIGHETSBILDNING
BILAGA 4	KOSTNADER FÖR EXPLOATERINGSARBETENA

Detta samarbetsavtal ("Avtalet") har ingåtts mellan

- (1) **Akademiska Hus Stockholm AB**, org. nr 556467-8737, Box 12277, 102 27 Stockholm ("Akademiska Hus"), och
- (2) **AB Svenska Bostäder**, org. nr 556043-6429, Box 95, 162 12 Vällingby ("Svenska Bostäder").

Akademiska Hus och Svenska Bostäder är nedan var för sig benämnda "**Part**" samt gemensamt "**Parterna**".

1 BAKGRUND

- 1.1 Akademiska Hus är lagfaren ägare till fastigheten Norra Djurgården 2:2 som ligger inom området Albano i stadsdelen Östermalm, Stockholm. Staten genom Trafikverket är lagfaren ägare till fastigheten Norrmalm 5:1. Stockholms stad är lagfaren ägare till fastigheten Norra Djurgården 1:8. Övriga angränsande fastigheter till Albano ägs av Statens fastighetsverk ("**SFV**"), Stockholms stad, Akademiska Hus, AB Storstockholms Lokaltrafik ("**SL**") respektive Trafikverket. SFV:s mark inom Albano förvaltas av Kungliga Djurgårdens Förvaltning ("**KDF**"). /SB:s kommentar: Onödig bilaga?/
- 1.2 Parterna har för avsikt att exploatera del av Albano och därmed aktivt verka för ny bebyggelse av universitets- och högskolelokaler samt student- och gästforskartläggningar i syfte att Albano skall utvecklas till ett universitetscampusområde ("**Exploateringen**"). Syftet med Exploateringen är att säkerställa de näraliggande universitetens närvaro och framtida behov av lokaler samt stadens behov av forskar- och studentbostäder. I samband med detta har Akademiska Hus den 19 mars 2012 ingått intentionsavtal med Stockholms stad enligt **Bilaga 1.2(i)** samt exploateringsavtal den [**] 2012 enligt **Bilaga 1.2(ii)**. Vidare har Akademiska Hus, Stockholms stad genom dess exploateringsnämnd och Trafikverket den [**] 2012 ingått intentionsavtal avseende intunnling av Värtabanan enligt **Bilaga 1.2(iii)**, samt Svenska Bostäder har ingått exploateringsavtal med Stockholms stad den [**] 2012 enligt **Bilaga 1.2(iv)**.
- 1.3 För Exploateringen har Parterna tillsammans med Stockholms stad påbörjat en detaljplaneprocess som bl a omfattar fastigheten Norra Djurgården 2:2 och som förväntas antas i september 2012 (Dnr 2008-21530-54) ("**Detaljplanen**"). Detaljplane-karta framgår av **Bilaga 1.3**. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan "**Planområdet**". För närvarande omfattas fastigheterna Norra Djurgården 2:2, Norra Djurgården 1:8 och Norrmalm 5:1 av detaljplan Dp/TDp 2004-05427A-54, vilken vann laga kraft den 10 april 2008, och fastigheterna Norra Djurgården 1:1 och 2:2 omfattas av detaljplan Dp 2004-05707-54, vilken vann laga kraft den 24 september 2009.

2 SYFTE

Parternas övergripande samarbete

Övergripande mål är att forma ett världsledande universitetsområde som säkerställer universitetens framtida utveckling och attraktionskraft, i detta mål ingår integrering av student –och gästforskarbostäder i campusmiljön

- 2.1 Syftet med detta Avtal är att fastställa gemensamma mål och åtaganden för Parterna avseende Exploateringen och tillhörande åtgärder såsom fastighetsregleringar; att tillskapa goda samarbetsformer i syfte att förebygga och lösa konflikter; att tydliggöra hur fördelning av kostnader och risker hänförliga till Exploateringen skall genomföras samt att fastställa förutsättningar och villkor för marköverlåtelser mellan Parterna.

Detaljplaneprocessen

- 2.2 Parterna skall aktivt verka för att Detaljplanen skall antas och vinna laga kraft samt medge byggrätt (exkl garage) för ca 100 000 m² BTA universitets- och högskolelokaler samt ca 50 000 m² BTA student- och gästforskarbostäder (motsvarande ca 1 000 bostäder) inom Albano.
- 2.3 Parterna är medvetna om att sakägare har rätt att överklaga beslut att anta detaljplan och att beslutet om antagande av detaljplan kan prövas av länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen samt bli föremål för rättsprövning. Parterna är således medvetna om och accepterar att Detaljplanen i rimlig omfattning kan avvika från vad som redovisas ovan i punkt 2.2.
- 2.4 Parterna skall vidare aktivt verka för:
- (a) att gemensamhetsanläggningar, andra anläggningar, lokaler samt samfälligheter för gång- och körbara ytor upprättas där så är lämpligt och möjligt,
 - (b) att det i första hand inte skall bildas några 3D-fastigheter eller 3D-utrymmen utan endast där så är nödvändigt med hänsyn till vad som erfordras för Exploateringen och för att genomföra Detaljplanen,
 - (c) att byggetablering skall ske efter samråd mellan Parterna,
 - (d) att samarbetet mellan Parterna under Exploateringen skall kännetecknas av öppenhet och med ett kontinuerligt utbyte av nödvändig information, samt
 - (e) att eventuella konflikter skall lösas skyndsamt och i god anda.

Fastighetsregleringar och fastighetsöverlåtelse

2.5 Parterna skall aktivt verka för att fastighetsregleringar och fastighetsöverlåtelse genomförs efter att Detaljplanen vunnit laga kraft i syfte att:

- (a) överlåtelse av byggbar mark ska ske enligt angivelser i detaljplan samt enligt preliminär fastighetsbildning upprättad av Stockholms stad enligt **Bilaga 2.5(a)** med avsikten att fastigheter för i huvudsak bostadsändamål skall ägas av Svenska Bostäder och att fastigheter avsedda för i huvudsak universitetsändamål skall ägas av Akademiska Hus,
- (b) inom Detaljplanens planområde, utöver vad som anges ovan, byggbar mark skall ägas av SFV/KDF som senare till Svenska Bostäder respektive Akademiska Hus skall upplåtas med tomträtt (där Parterna avseende marken skall komma överens om fortsatt gemensam utveckling),
- (c) SL (ägare av Roslagsbanan) skall till Akademiska Hus och Stockholms stad överlåta mark som ligger inom Albano som erfordras för Exploateringen för att genomföra Detaljplanens byggnader och anläggningar,
- (d) Trafikverket (ägare av Värtabanan) skall till Akademiska Hus respektive Stockholms stad överlåta mark som ligger inom Albano som erfordras för Exploateringen för att genomföra Detaljplanens byggnader och anläggningar,
- (e) Svenska Bostäder skall förvärva mark enligt exploateringsavtal med Stockholms stad, Bilaga 1.2(iv), samt
- (f) ytterligare överlåtelse som Parterna kommer överens om och som erfordras för Exploateringen för att genomföra Detaljplanens byggnader och anläggningar genomförs.

3 EXPLOATERINGSARBETEN INOM PLANOMRÅDET

Enligt exploateringsavtal mellan Akademiska Hus och Stockholms stad, Bilaga 1.2(ii), skall Akademiska Hus utföra anläggningar mm inom Planområdet (nedan benämnda "Exploateringsarbetena") såsom bl.a.:

- (i) intunnning av Värtabanan inkl plats för dubbelspår,
- (ii) nyanläggning genom förlängning av Ruddammsvägen inkl ev bankpålning mm mot Roslagsbanan,
- (iii) upprustning av Björnnäsvägen,
- (iv) upprustning av parkmark,

- (v) sanering av all mark enligt Storstadsspecifika (ev platsspecifika) riktvärden inom Planområdet,
- (vi) rivning av befintliga byggnader inom Planområdet, samt
- (vii) upprustning av Roslagsvägen inom Planområdet.

4 KOSTNADER FÖR EXPLOATERINGSARBETENA

Stockholms stad och Akademiska Hus har gemensamt beräknat och tagit fram en sammanställning av kostnader för Exploateringsarbetena som Akademiska Hus ska utföra. Kostnaden för Exploateringsarbetena (vari inte ingår kostnader för gång- och cykelväg utefter Roslagsvägen samt fördyrande åtgärder överstigande 20 mnkr för gång- och cykelbro över Roslagsvägen till Bellevue) är beräknade till 344 mnkr i värdetidpunkt 2012-03-01, **Bilaga 4**. Det noteras att Stockholms stad skall betala sin andel av kostnaderna med ett fast belopp om 91 mnkr (i värdetidpunkt 2012-03-01) och att Akademiska Hus skall betala resterande kostnader. Akademiska Hus står därmed risken för att den faktiska kostnaden för Exploateringsarbetena blir högre än beräknade 344 mnkr (i värdetidpunkt 2012-03-01). Av punkt 8 nedan följer att Svenska Bostäder, gentemot Akademiska Hus, skall svara för sin andel av denna risk.

Parterna är medvetna om att det inför Exploateringen krävs vissa förberedande Exploateringsarbeten innan Detaljplanen vunnit laga kraft och Parternas respektive exploateringsavtal med Stockholms stad är slutligt bindande. Sådana förberedande Exploateringsarbeten kan krävas beträffande mediaförsörjning, marksanering, energilager, kompletterande geotekniska undersökningar och intunnling av Värtabanan.

5 ORGANISATION OCH SAMVERKAN

Styrgrupp

- 5.1 Vardera Part skall utse varsitt ombud som tillsammans skall utgöra en styrgrupp som skall träffas inom lämpliga intervall ("**Styrgruppen**"). Till styrgruppsmöten kan andra personer adjungeras om Parterna finner detta lämpligt. Styrgruppen skall behandla övergripande frågor avseende Exploateringen efter hänskjutning från Samverkansgruppen enligt punkt 5.3 nedan.

Samverkansgrupp

- 5.2 Vardera Part skall även utse en projektansvarig som aktivt skall medverka i frågor rörande Exploateringen, bl a detaljplaneprocessen tillsammans med Stockholms stadsbyggnadskontor. De projektansvariga skall bilda en samverkansgrupp där även andra enligt Parterna lämpliga personer kan medverka såsom t.ex. arkitekter, projektledare och konsulter ("**Samverkansgruppen**").

- 5.3 Samverkansgruppen avser genom regelbundna möten månadsvis behandla löpande frågor avseende Exploateringen samt skall hänskjuta frågor av övergripande karaktär till Styrgruppen. Samverkansgruppen skall även tillse att erforderligt samråd under detaljplaneprocessen sker med Stockholms stad och andra berörda myndigheter och instanser. I möjligaste mån skall detta ske genom respektive projektansvarig som löpande skall informera Samverkansgruppen inför och efter samråd med övriga parter.

Insyn i upphandlingar samt i projekterings- och byggprocessen avseende Exploateringsarbetena

- 5.4 Svenska Bostäder skall medverka och ges full insyn i, samt tillsammans med övriga parter godkänna, upphandlingar som Akademiska Hus kommer att genomföra avseende Exploateringsarbetena. Svenska Bostäder skall även i övrigt medverka och ges full insyn i projekterings- och byggprocessen med rätt att delta i byggmöten.

6 MARKÖVERLÅTELSE

- 6.1 Vid överlåtelse av mark från Akademiska Hus till Svenska Bostäder skall köpeskillingen uppgå till 3000 kronor per kvm BTA byggrätt enligt Detaljplanen (med den inskränkning som anges i punkt 6.2 nedan), med avdrag för av Svenska Bostäder erlagda program- och detaljplanekostnader hänförliga till Exploateringen jämte eventuell tilläggsköpeskillning enligt punkt 8.2 nedan.
- 6.2 Den byggrätt som utgörs av garage, inkl körytor m.m. som erfordras för garages/garagens drift och användning, skall inte vara köpeskillingsgrundande och skall sålunda inte inräknas i byggrätten vid fastställande av köpeskillning enligt punkt 6.1 ovan.
- 6.3 Tillträde och betalning av köpeskillningen skall ske 30 dagar efter att fastighetsbildning enligt punkt 2.5(a) ovan vunnit laga kraft. Akademiska Hus skall på tillträdesdagen, sedan köpeskillningen erlagts enligt ovan, utfärda kvitterat köpebrev samt överlämna samtliga handlingar rörande fastigheterna som innehas av Akademiska Hus och som bör tillkomma Svenska Bostäder i egenskap av ny ägare.
- 6.4 Eventuell tilläggsköpeskillning enligt punkt 8.2 nedan skall, med början då kostnaderna överstiger 344 mnkr i värdetidspunkt 2012-03-01, erläggas a conto mot faktura i takt med att ytterligare kostnader uppkommer (jfr punkt 8.2 nedan). Slutlig avräkning mellan Parterna för Exploateringsarbetena skall ske när samtliga kostnader slutligen kan fastställas (jfr punkt 8.3 nedan).
- 6.5 Parterna uppskattar att det på den mark som Akademiska Hus skall överlåta till Svenska Bostäder kan byggas ca 250 /SB:s kommentar: Summan bör vara 250 på mark omfattande hus 13, hus 7 samt hus 6A/ student- och gästforskarbostäder, varav en del kan uppföras på framtida 3D-fastighet. Svenska Bostäder avser att bygga ytterligare ca 150 bostäder på mark som disponeras av andra markägare (KDF och Fysikhuset

Stockholm KB), under förutsättning att överenskommelse om tomträttsupplåtelse respektive markförvärv kan träffas med dessa markägare.

7 GARAGE

Parterna skall vardera uppföra garage i enlighet med gällande parkeringsnorm i förhållande till Detaljplanen samt till de byggnader vardera Part skall uppföra. Om det uppkommer behov av parkeringsplatser som en av Parterna inte kan tillgodose skall de inleda förhandlingar i syfte att komma överens om en annan lösning än det ovannämnda.

8 KOSTNADER OCH RISKER

- 8.1 Vardera parten skall svara för sina egna kostnader hänförliga till Exploateringen.
- 8.2 Överkostnader samt risker hänförliga till Exploateringsarbetena (exempelvis avseende miljöförening) skall fördelas mellan Parterna efter vardera Partens totala andel BTA enligt Detaljplanen efter genomförda fastighetsregleringar. Härvid skall inräknas totala BTA inom de fastigheter/tomträtter som respektive Part kommer att exploaterar för uppförande av universitets- och högskolelokaler (Akademiska Hus) respektive student- och gästforskarbostäder (Svenska Bostäder). Svenska Bostäders andel av (över-) kostnaderna skall erläggas genom en tilläggsköpeskilling för den mark som Akademiska Hus överlåter till Svenska Bostäder. Fördelning av kostnaderna (betalning av tilläggsköpeskilling) enligt fördelningsnyckel skall dock endast ske i det fall och till den del de totala kostnaderna för Exploateringsarbetena överstiger 344 miljoner kronor i prisläge 2012-03-01 med hänsyn till indexering till följd av höjning av KPI (månadsvis).
- 8.3 Parterna är medvetna om att del av Detaljplanen sannolikt kommer att omfatta bostadsbyggnad på mark som idag ägs av Fysikhuset Stockholm KB samt byggnader uppförda på 3D-fastigheter, varav en 3D-fastighet grundar sig på mark som ägs av Akademiska Hus och en 3D-fastighet grundar sig på mark som ägs av SFV/KDF. Parterna är vidare medvetna om att Detaljplanen efter att den vunnit laga kraft kan avvika från den omfattning som sägs i punkt 2.2 ovan. Parterna skall så snart det kan ske göra en slutlig avräkning av riskfördelning/tilläggsköpeskilling utifrån Parternas slutliga och verkliga utfall BTA (jfr punkt 6.4 ovan).
- 8.4 Samtliga kostnader angivna i detta Avtal är angivna exklusive mervärdesskatt. Mervärdesskatt avseende Exploateringsarbetena skall inte i något fall vara ersättningsgrundande för Akademiska Hus i förhållande till Svenska Bostäder och skall sålunda inte till någon del beaktas då eventuell tilläggsköpeskilling skall fastställas.

9 ÖVERTAGANDE AV ÅTAGANDEN

- 9.1 Vid eventuell överlåtelse av mark från Akademiska Hus till Svenska Bostäder, som avser mark eller del av mark som Akademiska Hus tidigare förvärvat av annan, övertar Svenska

Bostäder, till följd av ansvar som byggherre vid exploatering av fastighet Svenska Bostäder förvärvat, samtliga uttryckliga åtaganden och förpliktelser Akademiska Hus, i egenskap av byggherre, har mot säljaren av den överlåtna marken. För tydlighets skull innebär detta övertagande av åtaganden inget partsbyte i tillämpliga avtal mellan Akademiska Hus och säljaren.

- 9.2 Som en följd av ovanstående har Akademiska Hus därmed rätt att vända sig direkt mot Svenska Bostäder och kräva att Svenska Bostäder fullgör de eventuella uttryckliga förpliktelser och åtaganden som Akademiska Hus ålagts mot säljaren avseende den aktuella marken.
- 9.3 I den mån säljaren istället kräver skadestånd/ersättning, vite eller annan fullgörelse från Akademiska Hus, ska Svenska Bostäder hålla Akademiska Hus skadelöst avseende alla sådana anspråk samt, i förekommande fall, omedelbart på uppmaning av Akademiska Hus vidta rättelse. Svenska Bostäder förbinder sig även i övrigt att mot Akademiska Hus svara för all direkt skada, förlust, men eller intrång som Akademiska Hus kan drabbas av till följd av alla eventuella anspråk från säljaren hänförligt till marken.

10 VILLKOR

- 10.1 Detta Avtal är villkorat av:
- (a) att styrelsen i Akademiska Hus AB (publ) senast den [**] 2012 fattar beslut om att Akademiska Hus skall ingå detta Avtal på dess angivna villkor, samt
 - (b) att Parternas respektive exploateringsavtal med Stockholms stad blir slutligt gällande.
- 10.2 För den händelse ovanstående villkor i punkt 10.1(a)-(b) inte uppfyllts inom angiven tid skall detta Avtal utan vidare åtgärd upphöra och Parternas gemensamma kostnader för program- och detaljplan (jfr punkt 6 ovan) samt eventuella ytterligare kostnader skall fördelas mellan Parterna efter andelen BTA i Detaljplanen, eller, för det fall att Detaljplanen inte vinner laga kraft, det förslag till detaljplan som fördes fram till kommunfullmäktige för antagande.

11 AVTALSTID

Detta Avtal skall börja gälla när det undertecknats av Parterna och skall gälla till dess att Exploateringen är färdigställd, vid vilken tidpunkt Avtalet automatiskt och utan föregående uppsägning omedelbart skall upphöra att gälla.

12 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Eventuella ändringar och/eller tillägg till detta Avtal skall för att vara bindande avfattas skriftligen och vara undertecknade av behöriga ställföreträdare för respektive Part.

13 ÖVERLÅTELSE

Part får varken överlåta eller upplåta sina rättigheter eller skyldigheter enligt detta Avtal utan den andra Partens skriftliga medgivande.

14 TVISTER

- 14.1 Tvister som uppstår i anledning av detta Avtal skall i första hand lösas i Samverkansgruppen. Om tvisten inte kan lösas i Samverkansgruppen skall det omedelbart kallas till möte i Styrgruppen och, om tvisten inte kan lösas där, skall den överföras till högre ledningsnivå hos respektive Part.
- 14.2 I den mån Styrgruppen beslutat och Parterna är överens kan medling användas. Vid medling skall en av Parterna gemensamt utsedd medlare påskynda en förlikningsprocess så att Parterna själva kan finna en lösning. Medling skall upphöra om Part inte längre vill fortsätta.
- 14.3 Om tvisten inte kan lösas genom medling skall den avgöras av allmän domstol med Stockholms tingsrätt som första instans.

Detta Avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav Parterna har tagit var sitt.

Stockholm den [**] 2012

Stockholm den [**] 2012

AKADEMISKA HUS STOCKHOLM AB

AB SVENSKA BOSTÄDER

[Namnförtydligande]

[Namnförtydligande]

[Namnförtydligande]

[Namnförtydligande]