

Utlåtande 2005: RIII (Dnr 302-4601/2004)

Tilläggsavtal till köpeavtal för fastigheten Lustgården 10, Kungsholmen

Hemställen från gatu- och fastighetsnämnden

Villkorat av kommunfullmäktige godkännande senast 31 mars 2005

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande
Tilläggsavtal nr 2 till köpeavtal mellan Stockholms kommun och
NCC Property Development AB avseende försäljning av fastigheten
Lustgården 10 till en köpeskillning om 133,8 mnkr godkänns.

Föredragande borgarrådet Leif Rönngren anför följande.

Ärendet

Projektet innebär att ett nytt kontorshus uppförs inom fastigheten Lustgården 10 inom stadsutvecklingsområdet Nordvästra Kungsholmen. I samband med detta rustar staden upp omkringliggande gångbanor och gatubelysning.

Staden träffade år 2002 ett avtal med NCC om försäljning av fastigheten Lustgården 10. Den nya detaljplanen för fastigheten vann laga kraft hösten 2003. NCC skulle därmed tillträtt fastigheten. På grund av vissa bestämmelser i detaljplanen, vilka inte var kända då köpeavtalet skrevs, framfördes dock önskemål från NCC om att förhandla om villkoren i köpeavtalet.

Det *bifogade* tilläggsavtalet nr 2 till köpeavtalet innebär att köpeskillingen sänks från 158 956 000 kr till 133 800 000 kr. Tillträdesdagen flyttas fram till den 1 april 2005. NCC betalar 7,8 mnkr i ränta till staden för den tid som förflutit från den tidigare avtalade tillträdesdagen (2003-10-01) till och med no-

vember 2004. Avtalet är villkorat av att kommunfullmäktige godkänner det senast den 31 mars 2005.

Den föreslagna reduktionen av köpeskillingen beror på följande faktorer. Säkerhetskraven mot Essingeleden har medfört en betydligt dyrare fasad än normalt. Säkerhetskraven innebär också att fasaden får en mindre fönsteryta än vad som anses normalt, vilket sänker attraktiviteten för kontorsytorna. Slutligen har vissa ytor på de nedre våningsplanen fått en annan planbestämmelse än kontor. Markpriset är dock alltså 7 000 kr/m² ljust BTA för de högvärdiga kontorsytorna. Stadens investeringsutgifter uppgår till 10 mnkr.

Remisser

Ärendet har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret anser att köpeskillingens reducering rent formellt innebär att staden gör en eftergift genom att omförhandla ett ingånget och i alla delar giltigt köpeavtal. Stockholms kommun som säljare kan inte tvinga köparen att fullfölja köpeavtalet. Alternativet i dagsläget är i så fall att häva köpet, yrka skadestånd och försöka hitta en annan köpare. På grund av de försämrade marknadsförutsättningarna som råder idag skulle Stockholms kommun sannolikt få ut ett lägre pris än det rådande köpeavtalets köpeskillning. Skillnaden mellan försäljningspriset och det avtalade priset enligt det ursprungliga köpeavtalet skulle kunna återkrävas av NCC i form av ett skadestånd. Detta torde dock leda till en rättslig process med de kostnader och osäkerheter som en sådan medför.

Stockholms kommun förvärvade fastigheten 1997 och den har idag ett bokfört värde om 51,6 mnkr. Försäljningen beräknas generera en reavinst om ca 82 mnkr år 2005. Härtill kommer stadens räntenetto att förstärkas med 7,8 mnkr 2005 till följd av affären. Stadsledningskontorets sammantagna bedömning är att försäljningen bör fullföljas och att tilläggsavtal nr 2 godkänns.

Mina synpunkter

Jag delar gatu- och fastighetsnämndens och stadsledningskontorets uppfattning att försäljning enligt avtalet är det bästa alternativet i dagsläget. Försäljningen är en god ekonomisk affär för staden och innebär att nya arbetsplatser kan tillskapas i ett av stadens utvecklingsområden.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

Tilläggsavtal nr 2 till köpeavtal mellan Stockholms kommun och NCC Property Development AB avseende försäljning av fastigheten Lustgården 10 till en köpeskilling om 133,8 mnkr godkänns.

Stockholm den

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNIKA BILLSTRÖM

Leif Rönngren

Anette Otteborn

ÄRENDET

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 23 november 2004 att

1. För sin del godkänna tilläggsavtal nr 2 till köpeavtal mellan staden och NCC Property Development AB rörande fastigheten Lustgården 10 samt hemställer att kommunfullmäktige senast den 31 mars 2005 godkänner detsamma.
2. Godkänner genomförandet av exploatering inom fastigheten Lustgården 10 omfattande investeringsutgifter om 10 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.

Gatu- och fastighetskontorets tjänsteutlåtande daterat den 3 november 2004 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

Projektet innebär genomförande av detaljplan Dp 2002-01888-54, antagen av stadsbyggnadsnämnden 25 september 2003. Planen medger att befintlig industri- och kontorsbebyggelse inom fastigheten Lustgården 10 rivs och ersätts av kontorsbebyggelse innehållande 22 708 m² ljus BTA.



Fig 1. Projektområdets geografiska läge

Staden träffade år 2002 avtal om försäljning av fastigheten till NCC Fastigheter AB, nuvarande NCC Property Development AB. Sommaren 2003 stod det klart att vissa bestämmelser i den då ännu inte antagna detaljplanen skulle medföra fördyringar för

NCC. Dessutom skulle vissa ytor ges en annan planbestämmelse än kontor. Kontoret inledde därför förhandlingar med NCC om att omför-handla vill-ko-ren i köpe-avtalet. Eftersom dessa för-hand-lingar redan pågick när detalj-planen antogs fullföljde inte NCC det in-gång-na köpeavtalet. Kon-toret träf-fade en överenskommelse med bola-get om att uppta förhand-lingar om att häva köpet, och istället upplåta fastighe-ten med tomträtt med en option att köpa den vid ett senare tillfälle.

Först nu har förhandlingarna kommit så långt att parterna kunnat enas om en upp-görelse. Uppgörelsen innebär att NCC fullföljer köpet av fastigheten som avtalat, men att köpeskillingen sänks.

Tidigare beslut

2000-10-17: GFN – Beslut att för sin del godkänna köpeavtal med NCC beträffande fastigheten Lustgården 10.

2001-06-18: KF – Beslut att godkänna köpeavtal med NCC beträffande fastigheten Lustgården 10.

2002-01-17: SBN – Beslut att i huvudsak godkänna programmet för Nord-västra Kungsholmen.

2002-05-07: GFN – Beslut att för sin del godkänna tilläggsavtal till köpe-avtal med NCC beträffande fastigheten Lustgården 10.

2002-09-23: KF – Beslut att godkänna tilläggsavtal till köpeavtal med NCC beträffande fastigheten Lustgården 10.

2003-03-13: SBN – Remissredovisning efter plansamråd. Beslut om utställning.

2003-09-25: SBN – Beslut att anta detaljplan Dp 2002-01888-54.

Detaljplanen har vunnit laga kraft.

Beskrivning av projektet

Projektet innebär att befintliga industri- och kontorsbyggnader inom fastig-heten rivs och ersätts med en ny kontorsbyggnad innehållande 22 708 m² ljus BTA. För stadens del innebär projektet upprustning av gångbanor, över-gångsställen och gatubelysning längs med Franzéngatan, Warfvinges Väg och Strandbergsgatan.

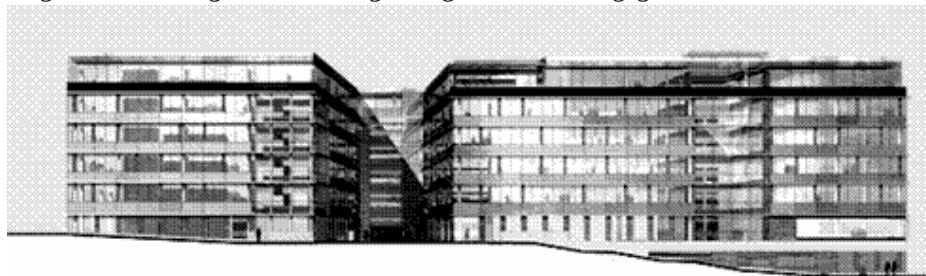


Fig 2. Det nya kontorshuset sett från Warfvinges Väg. Illustration: Bau Arkitekter.

Tilläggsavtal nr 2 till köpeavtal avseende Lustgården 10

Den bifogade avtalet (bilaga 1) innebär i huvudsak följande.

Staden överlåter fastigheten Lustgården 10 till NCC för en köpeskillning om 133 800 000 kronor.

Tillträdesdagen flyttas fram till 2005-04-01, eller det senare datum som infaller dagen efter att KF:s beslut att godkänna avtalet vunnit laga kraft.

NCC skall betala 7 805 000 kr i ränta till staden för den tid som förflutit från den tidigare avtalade tillträdesdagen (2003-10-01) fram till och med november 2004.

Avtalet är villkorat av att kommun-fullmäktige godkänner det senast 2005-03-31.

Kommentarer: I det ursprungliga köpeavtalet bestämdes köpeskillningen till 179 500 000 kr, vilket motsvarade en byggrätt om 25 000 m² ljus BTA hög-värdiga kontors- ytor. Markpriset skulle vara 7 000 kr/m² ljus BTA för våning 1-6, 8 500 kr/m² ljus BTA för alla våningar däröver. Då byggrätten i den laga kraftvunna detaljplanen är något mindre (22 708 m² ljus BTA), skulle den slutliga köpeskillningen – enligt de beräkningsprinciper som slagits fast i köpeavtalet – ha blivit 158 956 000 kr.

Att kontoret nu föreslår att köpeskillningen reduceras till 133 800 000 kronor beror på följande faktorer:

Fastighetens närhet till Essingeleden har medfört ökade säkerhetskrav, vilket givit en dyrare fasadkonstruktion än vad som är normalt. Detta var inte känt då köpeavtalet träffades. Kontoret anser att det är rimligt att NCC kompenseras för denna fördyring.

Säkerhetskraven innebär vidare att fasaden mot Essingeleden får en mindre fönsteryta än vad som anses vara normalt för kontor. Ljusinsläpp ordnas istället genom en ljusgård. Den mindre fönsterytan sänker dock attraktiviteten för dessa kontorsytor. Kontoret anser att NCC bör kompenseras för detta.

Vissa ytor på de nedre våningsplanen har bedömts som mindre attraktiva som kontor p.g.a. läget under Essingeleden. Dessa ytor har i planen fått användningsbestämelsen "Handel och hantverk". Kontoret anser att markpriset bör halveras för dessa ytor.

Kontoret anser att ovanstående faktorer medför att köpeskillningen kan reduceras med 25 156 000 kr. Markpriset för de högvärdiga kontorsytorna är dock alltså 7 000 kr/m² ljus BTA.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2004-11-15, dnr 2004-4131-03016.

Genomförande och tidplan

NCC har för avsikt att riva befintlig bebyggelse inom fastigheten så snart man tillträtt fastigheten. Det nya kontorshuset uppförs inte förrän NCC tecknat kontrakt med en hyresgäst. Kontoret förutsätter dock att projektet är genomfört senast 2009-12-31. I annat fall måste NCC betala vite till staden. Kontoret bedömer inte att en försenad projektstart påverkar övriga kontors- och bostadsprojekt inom Nordvästra Kungsholmen.

Kontoret avser inte genomföra upprustningen av de kringliggande gång-banorna förrän det nya kontorshuset är uppfört.

Nästa beslutstillfälle för GFN blir i samband med slutredovisningen.

Konsekvenser av projektet

Miljö

Projektet medför inte några kända negativa miljökonsekvenser. Enligt den miljökonsekvensbeskrivning som togs fram i samband med detaljplanen med-för projektet inte att miljö kvalitetsnormen för partiklar riskerar att över-skridas.

Trafik

Projektet innebär ett nytillskott av arbetsplatser. Trafiken på omkring-lig-gande gator kommer därmed att öka, om än marginellt. Fastigheten är väl försörjd vad gäller kollektivtrafik, med busshållplats alldeles utanför entrén och gångavstånd till tunnelbanestationen Stadshagen.

Tillgänglighet

Projektet medför inte några kända negativa konsekvenser för funktions-hindrade. I samband med upprustningen av kringliggande gångbanor kommer befintliga övergångsställen att tillgänglighetsanpassas.

Offentliga rummet/stadsmiljö

Projektet innebär att en kontorsbyggnad inom fastigheten, som av Stads-muséet klassats som kulturhistoriskt värdefull, rivs. Byggnaden i fråga har dock stått tom sedan mitten av 90-talet, sedan den dömts ut som ett s.k. sjukt hus. Tilläggas bör också att Stadsmuséet inte hade några invändningar mot det slutliga planförslaget.

Grönyta

Det nya kontorshuset uppförs på redan exploaterad mark. Den exploaterade markytan minskar något, vilket möjliggör att en trädrad kan planteras på kvarters-mark längs med Warfvinges Väg.

Näringsliv och jobb i regionen

Projektet möjliggör ett tillskott av nya arbetsplatser. Projektet är en del av stadsutvecklingsområdet Nordvästra Kungsholmen, vars syfte är att om-vandla ett centralt beläget men omodernt industriområde till en attraktiv stadsdel med blandade verksamheter. Detta är mycket positivt ur närings-livs-synpunkt.

Ekonomi

Kontoret redovisar de ekonomiska förutsättningarna för projektet, dels med en exploateringskalkyl, dels med de budgetmässiga konsekvenserna.

Exploateringskalkyl, prisnivå 2004 (mnkr)

Utgifter (-)	
Utredning	-1,4
Projektering	-0,2
Sanering	-3
Anläggning	-3,1
Övrigt	-0,6
Summa utgifter	-8,3
Inkomster	
Markförsäljning	133,8
Ränta på markförsäljning	7,8
Summa inkomster	141,6
Sammanställning	
Resultat	133,3
Resultat per ekvivalent lägenhet[1]	0,6
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet	0
Exploateringsgrad	3,5

De sammanlagda utgifterna beräknas till ca 8,3 mnkr i penning-värde 2004, varav ca 1 mnkr är upparbetat. Utgifterna avser främst sanering av marken inom fastigheten och upprustning av kringliggande gångbanor. Marken kommer att överlåtas med äganderätt. Inkomsterna beräknas till ca 141,6 mnkr. Hela denna post utgörs av markförsäljning inklusive ränta.

Sammantaget uppvisar projektet en mycket god ekonomi för staden.

Budgetkonsekvenser***Investeringsbudget***

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 10 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Mnkr	Ack t.o.m. 2004	2005	2006	2007	Senare	Totalt
Utgifter (-)	-1,1	-0,2	-0,2		-8,5	-10,0
Inkomster (exkl markförsäljning)						0
Nettoutgift (-)						-10,0

Stadens utgifter för exploatering finansieras via gatu- och fastighets-nämndens investeringsbudget. Medel finns upptagna i nämndens budget 2005 och förslag till budget 2006 med inriktning för 2007-2008.

Driftbudget

Då inga nya gator och parker anläggs belastas varken gatu- och fastighets-nämndens eller Kungsholmens stadsdelsnämnds respektive driftbudget.

Kapitalkostnaderna för projektet beräknas uppgå till ca 400 tkr per år. Des-sa kostnader börjar dock inte belasta driftbudgeten förrän projektet får-dig-ställts, vilket tid i-gast kan bli 2007.

Kostnad per år	Tkr
Kapitalkostnad	
-ränta (-)	-252
-avskrivning (-)	-151

Risker och osäkerhetsfaktorer

Fastigheten har tidigare använts för tillverkning av läkemedel. De fyllnads-massor som finns inom fastigheten kan därför vara förorenade. Då den mark som skall exploateras till största delen består av berg har det dock inte funnits någon anledning att tro att staden skulle drabbas av några om-fattande saneringskostnader. I exploaterings-kalkylen är 3 miljoner kronor avsatta i reserv för eventuell sanering. Det föreligger en marginell men dock risk att saneringskostnaderna blir större än så.

Tidpunkten för genomförande av projektet är osäker. NCC kommer med största sannolikhet inte att uppföra det nya kontorshuset förrän man tecknat avtal med en hyresgäst. När detta kan ske beror på utvecklingen av kontors-hyresmarknaden. Kontoret bedömer dock att en försenad projektstart inte påverkar övriga kontors- och bostadsprojekt inom stadsutvecklings-området Nordvästra Kungsholmen.

Kontorets synpunkter och förslag

Den föreslagna reduktionen av köpeskillingen beror på följande fak-torer. Säkerhets-kraven mot Essingeleden har medfört en betydligt dyrare fasad än normalt. Säkerhetskraven innebär också att fasaden får en mindre fönsteryta än vad som anses normalt, vilket sänker attraktiviteten för kon-tors-ytorna innanför. Slutligen har vissa ytor på de nedre våningsplanen fått en an-nan planbestämmelse än kontor.

Hade dessa fak-torer varit kända när det ursprungliga köpeavtalet skrevs, hade det utan tvivel påverkat köpeskillingen. Kontoret anser därför att det är rimligt att köpe-skillingen nu reduceras genom det föreliggande tilläggs---avtal nr 2, även om det rent formellt innebär att staden gör en eftergift genom att omför-hand-la ett ingån-get och i alla delar giltigt köpe-avtal.

Med hänvisning till ovanstående föreslår kontoret att nämnden för sin del godkänner bilagda tilläggsavtal nr 2 till köpeavtal avseende Lustgården 10, samt hemställer att kommun-full-mäktige senast 2005-03-31 godkänner detsamma. Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om 10 mnkr.

REMISSER

Ärendet har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, daterat den 24 januari 2005, har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontorets synpunkter

När det ursprungliga köpeavtalet förhandlades fram år 2000 ansåg gatu- och fastighetskontorets expertråd för fastighetsfrågor att köpeskillingen för den tidpunkten var något låg men godtagbar. Detta ska ses i perspektivet av den betydligt starkare kontorsmarknad som rådde år 2000 då köpet först förhandlades fram.

Att köpeskillingen reduceras innebär rent formellt att staden gör en eftergift genom att omförhandla ett ingånget och i alla delar giltigt köpeavtal. Stockholms kommun som säljare kan inte tvinga köparen att fullfölja köpeavtalet. Alternativet i dagsläget är isåfall att häva köpet, yrka skadestånd och försöka hitta en annan köpare. På grund av de försämrade marknadsförutsättningarna som råder idag skulle Stockholms kommun sannolikt få ut ett lägre pris än det rådande köpeavtalets köpeskillning. Skillnaden mellan försäljningspriset och det avtalade priset enligt det ursprungliga köpeavtalet skulle kunna återkrävas av NCC i form av ett skadestånd. Detta torde dock leda till en rättslig process med de kostnader och osäkerheter som en sådan medför.

Ekonomiska konsekvenser

Stockholms kommun förvärvade fastigheten 1997 och den har idag ett bokfört värde om 51,6 mnkr. Försäljningen beräknas generera en reavinst om ca 82 mnkr år 2005. Den resulterande reavinsten kommer att kunna finansiera stor del av satsningen på stadsdelsförnyelsen under år 2005. Stadsdelsförnyelsen beräknas kosta ca 175 mnkr 2005, och ska finansieras via reavinster. Förutsättningen för att generera reavinster 2005 är att ett fåtal större försäljningar realiseras under 2005, och försäljningen av Lustgården 10 är en sådan viktig försäljning. I tillägg kommer Stockholms kommuns räntenetto att förstärkas med 7,8 mnkr 2005 till följd av affären.

Stadsledningskontorets sammantagna bedömning är att försäljningen bör fullföljas och att tilläggsavtal nr 2 kan godkännas. Det är ett bättre handlingsalternativ att sälja marken i enlighet med dagens förutsättningar istället för att försöka hitta ny köpare, vilket kan bli svårt i dagsläget och vilket kan resultera i en totalt sett mindre ekonomiskt fördelaktig affär. Därutöver behöver Stockholms kommun pengarna för att finansiera redan beslutade satsningar.

Mellan Stockholms kommun genom dess gatu- och fastighetsnämnd, nedan kallad **Staden**, och NCC Property Development AB (org nr 556080-5631), nedan kallat **Bolaget**, har träffats följande

TILLÄGGSAVTAL nr 2

till köpeavtal, daterat 2002-03-21, avseende Bolagets förvärv av Fastigheten Lustgården 10 i Stockholms kommun

BAKGRUND

Bolaget har genom köpeavtal, daterat 2002-03-21, nedan kallat **Köpeavtalet**, och därtill hörande tilläggsavtal, daterat 2002-05-07, nedan kallat **Tilläggsavtal nr 1**, förbundit sig att förvärva Fastigheten Lustgården 10, nedan kallad **Fastigheten**. Enligt dessa avtal skulle tillträde ske första vardagen i det månadsskifte som infaller efter den dag som ny detaljplan för Fastigheten antagits, dock senast 1 oktober 2003. Den nya detaljplanen för Fastigheten antogs av Stockholms stadsbyggnadsnämnd den 25 september 2003. Bolaget fullföljde emellertid inte avtalet genom att erlagga köpeskillingen. Parterna träffade 2003-12-08 en överenskommelse om att uppta förhandlingar om att häva köpet och istället upplåta Fastigheten med tomträtt. Tidsfristen för dessa förhandlingar förlängdes genom tre tilläggsöverenskommelser, daterade 2004-03-19, 2004-06-10 respektive 2004-09-30. Parterna har nu enats om att köpet skall fullföljas, med nedanstående justeringar av Köpeavtalet.

Detta tilläggsavtal nr 2 ersätter ovan nämnda överenskommelse daterad 2003-12-08, och tilläggsöverenskommelser daterade 2004-03-19, 2004-06-10 respektive 2004-09-30.

Detta tilläggsavtal nr 2 är en förlängning av Köpeavtalet. De paragrafer från Tilläggsavtal nr 1 som fortfarande skall gälla flyttas över till detta tilläggsavtal nr 2. Detta tilläggsavtal nr 2 ersätter därmed Tilläggsavtal nr 1.

Paragrafer i köpeavtalet som får ändrad lydelse, eller som flyttats från tilläggsavtal nr 1.

Staden och Bolaget är överens om att de paragrafer i Köpeavtalet som listats nedan skall ändras och ersättas med nedanstående text, samt att de paragrafer i Tilläggsavtal nr 1 som listats nedan skall flyttas över till detta tilläggsavtal nr 2.

§ 1 Överlåtelse (skall istället lyda som följer):

Staden överlåter med äganderätt till Bolaget Fastigheten Lustgården 10, i Stockholms kommun (6 501 kvm), se **bilaga 1**, nedan kallad Fastigheten, för en överenskommen köpeskilling om etthundratrettiofemmiljoneråttahundratusen (133 800 000:-) kronor.

§ 2 Tillträde (skall istället lyda som följer):

Bolaget tillträder Fastigheten den 1 april 2005, eller det senare datum som infaller första vardagen efter det att Stockholms kommunfullmäktiges beslut att godkänna tilläggsavtal nr 2 vunnit laga kraft.

Bolaget äger dessförinnan rätt att på Fastigheten vidta för ny- och ombyggnader erforderliga åtgärder, såsom markundersökningar och liknande.

Staden skall på tillträdesdagen till Bolaget överlämna de handlingar rörande Fastigheten vilka är i stadens ägo och bör tillkomma Bolaget i egenskap av ägare till Fastigheten.

§ 3 Betalning (skall istället lyda som följer):

Köpeskillingen erlägges på tillträdesdagen. Sedan betalning erlagts överlämnar Staden kvitterat köpebrev till Bolaget.

§ 4 Inskrivningar (flyttad från Tilläggsavtal nr 1):

Fastigheten är intecknad till ett belopp om tiomiljonerfyrahundratusen kronor (10 400 000:-). Pantbrevet skall överlämnas till Bolaget på tillträdesdagen.

Bolaget är medvetet om att Fastigheten belastas av officialnyttjanderätt för tunnelbaneändamål och att skyddsföreskrifter härför kan komma att upprättas. Bolaget åtar sig att träffa ev erforderliga avtal med landstinget.

§ 8 Detaljplan (skall istället lyda som följer):

För Fastigheten gäller detaljplan Dp 2002-01888-54, antagen av Stockholms stadsbyggnadsnämnd 2003-09-25, med en nybyggnadsrätt om ca 22 708 m² ljus BTA.

§ 12 Rivning (återfår sin ursprungliga lydelse):

Vid åsättande av köpeskillingen har hänsyn tagits till att Bolaget bekostar och ombesörjer rivning av befintlig bebyggelse samt ansvarar för och bekostar miljösanering och efterbehandling av miljöföroreningar i och hänförliga till byggnaderna.

§ 15 Utemiljö (skall istället lyda som följer):

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande på Fastigheten följa Stadens program: "Stockholm en stad för alla – Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö" (Gatu- och fastighetsnämnden 2001-05-29). Bolaget har tagit del av detta program. Bolaget skall därvid utse en person som ansvarar för att programmet följs från projektering till färdigt bygge.

Bolagets skall skriftligen anmäla och motivera eventuella avvikelser från programmet. Avvikelserna skall godkännas av Staden.

§ 18 Nybyggnad (skall istället lyda som följer):

Bolaget förbinder sig, vid vite av femton miljoner kronor (15 000 000:-) i penningvärde 1 juli 2000, att senast den 31 december 2009 på Fastigheten ha färdigställt bebyggelse i huvudsak i enlighet med detta avtal och detaljplan enligt i § 8 angiven byggrätt.

Om Bolaget inte håller tidsfristen är vitet omedelbart förfallet till betalning. Vid fortsatt fördröjning är Bolaget skyldigt att för varje påbörjad månad varmed färdigställandet fördröjs erlagga vite med enmiljonfemhundratusen kronor (1 500 000:-).

Om försening uppstår och detta ej beror på Bolaget förskjuts tidpunkten då vite skall utgå med tid som motsvarar förseningens omfattning. Förseningen skall därvid definieras enligt AB 92: Kap 4 § 3 punkt 3-6.

Om Bolaget, med anledning av denna paragraf, skall utge vite, skall vitet omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användandet av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta detta.

Paragrafer som utgår ur Köpeavtalet

Staden och Bolaget är överens om att följande paragrafer skall utgå ur Köpeavtalet:

§ 7 Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse (utgår)**§ 10 Hyresgäster (utgår)****§ 21 Villkor (utgår)****§ 22 Upplysningar (utgår)****Paragrafer som tillfogas Köpeavtalet**

Staden och Bolaget är överens om att följande paragrafer skall tillfogas Köpeavtalet:

§ 23 Tung fasad

Vid åsättande av köpeskillingen har hänsyn tagits till att Fastighetens läge intill E-singeleden har medfört ökade säkerhetskrav för husfasaden, vilket givit en dyrare fasadkonstruktion än vad som anses vara normalt.

§ 24 Ränta

För den tid som förflutit mellan i Tilläggsavtal nr 1 avtalad tillträdesdag, dvs 2003-10-01, och 2004-11-30, skall Bolaget betala ränta till Staden på i § 1 överenskommen köpe-

skilling. Parterna är överens om att räntan skall uppgå till sju miljoner åttahundrafemtusen (7 805 000:-) kronor. Räntan skall erläggas senast på tillträdesdagen.

* * * * *

Detta tilläggsavtal nr 2 är till alla delar förfallet om inte Stockholms kommunfullmäktige senast 2005-03-31 godkänner avtalet genom beslut som vinner laga kraft. I detta fall skall Köpeavtalet, med tillhörande Tilläggsavtal nr 1, samt överenskommelse daterad 2003-12-08, med tillhörande tilläggsöverenskommelser daterade 2004-03-19, 2004-06-10 respektive 2004-09-30, gälla oförändrade.

Av detta avtal är två likalydande exemplar upprättade och utväxlade.

Stockholm 2004-

För Stockholms kommun genom dess
gatu- och fastighetsnämnd

För NCC Property Development AB,
Region Stockholm

.....

()

.....

()

.....

()

.....

()

Säljarens namnteckning bevittnas:

Köparens namnteckning bevittnas:

.....

()

.....

()

.....

()

.....

()