

Bilaga nummer 1
till tjänsteutl./mem

av den 2016-11-06

Dnr E2016-03646

1 (5)

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Överlåtare**, och O1-Real Estate AB (org.nr. 556901-7584), nedan kallat **Förvärvare**, har under de förutsättningar som anges i punkten 13 nedan träffats följande

Avtal om marköverlåtelse genom fastighetsreglering

1. Överlåtelse

Överlåtaren överlåter genom fastighetsreglering till Förvärvaren ett markområde om ca 7 000 kvm från Överlåtarens fastigheten Polygonen 2 i Huddinge kommun till Förvärvarens fastighet Polygonen 3 i Huddinge kommun.

Överlåtaren är civilrättslig och lagfaren ägare till fastigheten Polygonen 2 och Förvärvaren är civilrättslig och lagfaren ägare till fastigheten Polygonen 3. Fastighetsutdrag bifogas för respektive fastighet, bilaga 1-2.

Det överlåtna markområdet benämns nedan Området och framgår av markering på bifogad karta, bilaga 3. Parterna har att tåla sådana smärre justeringar av Områdets areal som föranleds av den kommande lantmäteriförrättningen avseende fastighetsreglering.

Överlåtelsen sker på de villkor som framgår av detta avtal.

2. Tillträde

Förvärvaren tillträder Området en vecka efter beslut om fastighetsbildning enligt detta avtal har vunnit laga kraft eller vid ett särskilt datum bestämt av lantmäterimyndigheten ("Tillträdesdagen").

Äganderätten till Området övergår på Tillträdesdagen sedan ersättning enligt punkten 3 har erlagts.

På Tillträdesdagen övergår faran för Området från Överlåtaren till Förvärvaren. Detta gäller oavsett om ersättning enligt punkten 3 är tillfullo erlagd eller ej.

Senast på Tillträdesdagen ska Överlåtaren överlämna samtliga handlingar som Förvärvaren kan behöva i egenskap av ny ägare till Området, såsom kartor m.m.

3. Ersättning

Förvärvaren ska ersätta Överlåtaren för överlåtelsen av Området med en överenskommen köpeskillning om 2 500 kr per kvm av Områdets markyta, dvs. en preliminär total köpeskillning om 17 500 000 (sjuttonmiljonerfemhundrausen) kronor. Den preliminära totala köpeskillningen baseras på antagandet att Området kommer att uppgå till 7 000 kvm [2 500 kr x 7 000 kvm].

För det fall Områdets storlek enligt lantmäterimyndighetens beslut visar sig avvika från den preliminära uppgiften om 7 000 kvm ska köpeskillningen justeras med 2 500 kr per kvm.

Ersättningen ska erläggas enligt följande:

- a) Förvärvaren ska senast en vecka efter undertecknandet av detta avtal erlægga en handpenning om 1 750 000 (enmiljonsjuhundrafemtiousen) kronor.
- b) Förvärvaren ska senast på Tillträdesdagen erlægga resterande köpeskillning om 15 750 000 (femtonmiljonersjuhundrafemtiousen) kronor eller enligt vad som framgår nedan.

För det fall Områdets area enligt beslut om fastighetsbildning avviker från de preliminära 7 000 kvm, ska köpeskillningen enligt denna punkt justeras i enlighet därmed. Köpeskillningen ska därvid räknas upp eller ned med 2500 kr per tillkommande eller avdragen kvm.

Ersättningen ska betalas genom insättning på Överlåtarens plusgirokonto med kontonummer 9 92 24-8 med angivande av att det utgör ersättning för del av fastigheten Polygonen 2.

- c) Är ersättningen enligt a och b ovan inte till fullo betald på Tillträdesdagen utgår därefter dröjsmålsränta enligt 6 § räntelagen.

4. Avräkning för kostnader och avkastning

Skatter, räntor, avgifter, försäkringspremier och andra utgifter (Kostnader) för Området som belöper på tiden före Tillträdesdagen ska betalas av Överlåtaren. Från och med Tillträdesdagen ska samtliga Kostnader betalas av Förvärvaren. Motsvarande ska gälla för Områdets avkastning.

Likvidavräkning ska upprättas på Tillträdesdagen, varvid fördelningen av Kostnader och intäkter enligt vad som anges i stycket ovan ska regleras. Det belopp som endera part därvid har att erlægga enligt upprättad likvidavräkning ska erläggas på tillträdesdagen.

5. Fastighetsbildning

Detta avtal ska utgöra underlag för parternas ansökan om fastighetsbildning (reglering) hos aktuell lantmäterimyndighet (Lantmäteriet i Huddinge kommun).

Förvärvaren ska stå för samtliga kostnader som uppstår i samband med fastighetsbildningsförrättningen.

Båda parter förbinder sig att omedelbart efter lantmäterimyndighetens, med detta avtals överensstämmande, beslut om fastighetsreglering godkänna beslutet så att det vinner laga kraft.

6. Farans övergång

Överlåtaren står faran för Området skadas eller försämras före den avtalade Tillträdesdagen. Faran övergår till Förvärvaren även om Förvärvaren tillträder Området vid en senare tidpunkt än Tillträdesdagen, förutsatt att förseningen inte beror på Överlåtaren.

7. Förvaltning m.m.

Överlåtaren förbinder sig att fram Tillträdesdagen förvalta Området på samma sätt och i samma omfattning som skett under tiden före denna dag. Överlåtaren äger ej rätt att vidta andra åtgärder än åtgärder av rutinmässig karaktär, utan att dessförinnan ha inhämtat Förvärvarens skriftliga medgivande. Överlåtaren får ej ingå nya avtal avseende Området utan Förvärvarens skriftliga medgivande. Från och med detta avtals påtecknande äger Överlåtaren inte utföra åtgärd som kan minska Områdets värde.

8. Områdets skick m.m.

Förvärvaren har beretts möjlighet att grundligt besiktiga Området. Förvärvaren har även beretts möjlighet att skaffa sig noggrann kännedom om planbestämmelser, myndighetsbeslut och övriga frågor av betydelse som berör Området.

Området överläts i befintligt skick. Förvärvaren förklarar sig härmed godta Områdets skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Överlåtaren på grund av dels fel och brister avseende Området som Förvärvaren märkt eller bort märka vid sin undersökning, dels fel eller brister, vilka inte kunnat upptäckas vid en noggrant genomförd undersökning, s.k. dolda fel. Förvärvaren avstår även från alla anspråk mot Överlåtaren på grund av rättsliga fel och rådighetsfel.

9. Befintliga avtal, nyttjanderätter, servitut m.m

Förvärvaren har tagit del av bilaga 1 och kommer från och med Tillträdesdagen att ta över ansvaret för de eventuella avtal, nyttjanderätter, servitut och gemensamhetsanläggningar som berör området.

Överlåtaren garanterar att Området på Tillträdesdagen inte belastas av andra inskrivningar och upplåtelser än de som framgår av bilaga 1 eller av detta avtal.

Samtliga rättigheter som belastar Området ska fortsätta att gälla i fastigheten Polygonen 3 efter den fastighetsreglering som framgår av detta avtal och som innebär att Området överförs till Polygonen 3.

10. Ändringar och tillägg

Detta avtal utgör parternas fullständiga reglering avseende överlåtelse av Området. Inga andra muntliga eller skriftliga överenskommelser eller löften avseende Området har ingåtts eller lämnats.

Eventuella ändringar eller tillägg till detta avtal ska vara skriftliga samt undertecknade av båda parter för att kunna göras gällande.

11. Hävning, skadestånd

Skulle Förvärvaren brista i fullgörandet av betalningen av ersättningen enligt punkten 3 ovan, äger Överlåtaren rätt till skälig ersättning motsvarande den skada som lidits. För det fall bristen inte är av ringa betydelse äger Överlåtaren häva köpet och ersättas för all uppkommen skada.

Överlåtaren äger även rätt att häva köpet och få rätt till ersättning för all uppkommen skada för det fall Förvärvaren brister i fullgörandet av sina övriga åtaganden enligt detta avtal, förutsatt att bristen inte är oväsentlig.

12. Tvist

Eventuell tvist rörande tillämpning eller tolkning av detta avtal ska avgöras av allmän domstol med Stockholms tingsrätt som första instans.

13. Villkor

Detta avtal är till alla delar förfallet utan annan ersättningsrätt för någondera part, än återbetalning av erlagd del av köpeskillingen jämte ränta, om inte:

- Exploateringsnämnden i Stockholms kommun godkänner detta avtal senast den 15 december 2016, genom beslut som senare vinner laga kraft.
- Lantmäteriförrättning gällande fastighetsreglering av Området registreras i huvudsaklig överensstämmelse med detta avtal senast 2017-12-31.


* * * * *

Detta avtal har upprättats i tre likalydande exemplar. Ett att inges till lantmäterimyndigheten samt ett till vardera parten.

Stockholm den

För Överlåtaren Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd


.....
Avdelningschef, Åsa Wigfeldt


.....
Enhetschef, Daniel Roos

För Förvärvaren O1-Real Estate AB


.....
(Ulrich Schröder)


.....
(Gerry Blomquist)

BILAGOR

1. Utdrag ur fastighetsdatasystemet avseende fastigheten Polygonen 2
2. Utdrag ur fastighetsdatasystemet avseende fastigheten Polygonen 3
3. Karta med Området markerat med rött.

Fastighetsinformation - utökad taxeringsinformation

Fastighet ⓘ

Fastighetsbeteckning: HUDDINGE POLYGONEN *2
 Kommun (kommunkod): HUDDINGE (26)
 Senast ajourfört, fastighetsregistret: 2013-01-09
 Senast ajourfört, inskrivningsregistret: 2013-09-23
 Aktualitetsdatum, inskrivningsregistret: 2016-06-27
 Fastighetsnyckel: 010499538

Inskrivningsmyndighet ⓘ

Namn och adress: LANTMÄTERIET
 FASTIGHETSINSKRIVNING NORRTÄLJE
 BOX 252
 761 23 NORRTÄLJE
 Telefon: 0771-636363

Ursprung ⓘ

Fastighetsbeteckning
 HUDDINGE MASMO 1:1

Fastighetens adress ⓘ

Adress	Postnr	Postort	Kommundel	Populäramn
Kungens kurvaleden 6	141 75	Kungens kurva	Huddinge	

Areal ⓘ

Område	Totalareal	Varav landareal	Varav vattenareal
Totalt	22.668 m ² (2,27 ha)	22.668 m ² (2,27 ha)	0 m ² (0,00 ha)

Koordinater ⓘ

Koordinatsystem: SWEREF 99 TM

Område	X-koordinat	Y-koordinat	Punkttyp	Registerkarta
1	6572657.4	665136.3	Centralpunkt inom område	-HUDDINGE

Åtgärder ⓘ

Akt	Åtgärdsdatum	Åtgärd	Anteckning
0126K-14319	2006-05-05	Avstyckning	
0126K-14394	2006-08-08	Fastighetsreglering	
0126K-15610	2013-01-09	Fastighetsreglering	

Rättigheter ⓘ

Ändamål	Akt	Åtgärdsdatum	Typ	Förhållande	Åtgärd	Status
TELE	0127-98/49.1	1999-06-18	Ledningsrätt	Last	Ledningsåtgärd	Levande
Anmärkning:	AKT KLM 0126K-12910					
SE BESKRIVNING	01-IM7-71/9127.1	2003-05-16	Avtalsservitut	Last	Sammanläggning	Levande
Beskrivning:	TUNNEL					
VÄG	0126K-15610.1	2013-01-09	Officialservitut	Last	Fastighetsreglering	Levande
Beskrivning:	RÄTT TILL VÄG INOM OMRÅDE Y					

Planer ⓘ

Plantyp	Beslutsdatum	Akt	Status	Plannamn
Detaljplan	1994-02-28	0126K-12272	Beslut	KUNGENS KURVA XX
Genomförandetid:	Fr o m 1994-03-26 T o m 2009-03-25			

Naturvårdsbestämmelser ⓘ

Plantyp	Beslutsdatum	Akt	Status	Plannamn
Ytvattenskydd	2008-11-25	0126K-15464	Beslut	ÖSTRA MÄLAREN

Lagfart ⓘ

Inskrivningsdatum: 1931-05-04
 Akt: 31/44
 Personnr/Organisationsnr: 212000-0142
 Lagfaren ägare: STOCKHOLMS KOMMUN

Adress: Stadshuset/Redovisningsenheten
105 35 STOCKHOLM
Fång: Köp 1931-02-13
Typ av köpeskilling: Ingen köpeskilling
Anmärkning / Förbehåll: Övr fång 49/44, Övr fång 68/964, Övr fång 44/1260, Övr fång 68/1181,
Övr fång 67/1080, Övr fång 39/843, Övr fång 68/1444, Övr fång 45/2870,
ID-nummer kompletterat 13/33743 , Namn 13/33743

Inskrivningar

Nr	Inskrivningsdatum	Akt	Rättigheter	Status	Anmärkning
1	1971-12-08	71/9127	AVTALSSERVITUT TUNNEL	Beslutad	Förordnande enligt fastighetsbildningslagen Beviljad 93/9234

Taxeringsenhet

Taxeringsår: 2013
Taxeringsenhet: 710183-2
Typkod: 411, Industrienhet, tomtmark
Taxeringsvärde (SEK): 24.800.000, därav byggnadsvärde 0, markvärde 24.800.000
Uppgiftsår: 2016
Areal (m²): 22668
Industritillbehör: Uppgift saknas
Beskrivning: Hel registerfastighet
Taxeringsenhet avser: Normal enhet (utan samtax)

Taxerad ägare

Juridisk form: Primärkommuner, borgerliga
Personnr/Organisationsnr: 212000-0142
Taxerad ägare: STOCKHOLMS KOMMUN
Ägandetyyp: Lagfart, taxerad
Andel: 1/1

Värderingsenheter

Typ av värderingsenhet: Industrimark
Taxeringsvärde (SEK): 24.800.000
Tomtareal (m²): 22668
Klassificering av bygg rätt: Uppgift saknas
Riktvärde tomtareal (SEK/m²): 1100
Riktvärdesområde: 126132
Skatteförvaltningens ID: 301035810

Byggnader

Levande	Planerade	Avregistrerade
7	0	0

Fastighetsinformation - utökad taxeringsinformation

Fastighet

Fastighetsbeteckning: HUDDINGE POLYGONEN *3
 Kommun (kommunkod): HUDDINGE (26)
 Senast ajourfört, fastighetsregistret: 2013-06-25
 Senast ajourfört, inskrivningsregistret: 2013-06-25
 Aktualitetsdatum, inskrivningsregistret: 2016-06-27
 Fastighetsnyckel: 010522112

Inskrivningsmyndighet

Namn och adress: LANTMÄTERIET
 FASTIGHETSINSKRIVNING NORRTÄLJE
 BOX 252
 761 23 NORRTÄLJE
 Telefon: 0771-636363

Ursprung

Fastighetsbeteckning
 HUDDINGE POLYGONEN 1

Fastighetens adress

Adress	Postnr	Postort	Kommundel	Populäramn
Kungens kurvaleden 4	141 75	Kungens kurva	Huddinge	

Areal

Område	Totalareal	Varav landareal	Varav vattenareal
Totalt	27.958 m ² (2,80 ha)	27.958 m ² (2,80 ha)	0 m ² (0,00 ha)

Koordinater

Koordinatsystem: SWEREF 99 TM

Område	X-koordinat	Y-koordinat	Punkttyp	Registerkarta
1	6572783.1	665072.0	Centralpunkt inom område	-HUDDINGE

Åtgärder

Akt	Åtgärdsdatum	Åtgärd	Anteckning
0126K-15610	2013-01-09	Avstyckning, Fastighetsreglering	
0126K-15700	2013-06-25	Fastighetsreglering	

Rättigheter

Ändamål	Akt	Åtgärdsdatum	Typ	Förhållande	Åtgärd	Status
TELE	0127-98/49.1	1999-06-18	Ledningsrätt	Last	Ledningsåtgärd	Levande
Anmärkning:	AKT KLM 0126K-12910					
SE BESKRIVNING	01-IM7-71/9127.1	2003-05-16	Avtals servitut	Last	Sammanläggning	Levande
Beskrivning:	TUNNEL					
VÄG	0126K-15610.1	2013-01-09	Officialservitut	Förmån	Fastighetsreglering	Levande
Beskrivning:	RÄTT TILL VÄG INOM OMRÅDE Y					

Planer

Plantyp	Beslutsdatum	Akt	Status	Plannamn
Detaljplan	1994-02-28	0126K-12272	Beslut	KUNGENS KURVA XX
Genomförandetid:	Fr o m 1994-03-26 T o m 2009-03-25			

Naturvårdsbestämmelser

Plantyp	Beslutsdatum	Akt	Status	Plannamn
Ytvattenskydd	2008-11-25	0126K-15464	Beslut	ÖSTRA MÅLAREN

Lagfart

Inskrivningsdatum: 2013-01-18
 Akt: 13/2111
 Personnr/Organisationsnr: 556901-7584
 Lagfaren ägare: O1-Real Estate AB (tidigare namn vid inskrivning O1-REAL ESTATE AB)

Adress: KUNINGSGATAN 37, 8 TR
111 56 STOCKHOLM
Fång: Köp 2013-01-15, 1.958.180 SEK
Typ av köpeskilling: Avser hela fastigheten
Anmärkning / Förbehåll: Beviljad 13/3217, Beviljad 13/3217

Inteckningar

Nr	Inskrivningsdatum	Akt	Belopp (SEK)	Innehavare	Status	Anmärkning
2	2006-09-20	06/49155	100.000.000		Datapantbrev	Beviljad 06/53248
	Gäller i: HUDDINGE POLYGONEN *3 Beviljad i: HUDDINGE POLYGONEN 1					
3	2007-09-07	07/41831	75.000.000		Datapantbrev	
	Gäller i: HUDDINGE POLYGONEN *3 Beviljad i: HUDDINGE POLYGONEN 1					

Antal: 2

Totalbelopp (SEK): 175.000.000

Inskrivningar

Nr	Inskrivningsdatum	Akt	Rättigheter	Status	Anmärkning
1	1971-12-08	71/9127	AVTALSSERVITUT TUNNEL	Beslutad	Förordnande enligt fastighetsbildningslagen Beviljad 93/9234

Tidigare ägare

Akt: 06/49154
Personnr/Organisationsnr: 556283-6931
Tidigare ägare: KILENKRYSSSET AB
Typ av tidigare ägare: Lagfaren ägare
Fång: Köp 2006-08-01
Typ av köpeskilling: Ingen köpeskilling
Anmärkning: Beviljad 06/53135, Lagfarten avser stamfastigheten , Beviljad 06/53135

Taxeringsenhet

Taxeringsår: 2014
Taxeringsenhet: 731086-2
Typkod: 825, Specialenhet, skolbyggnad
Taxeringsvärde (SEK): 0
Uppgiftsår: 2016
Areal (m²): 4500
Industritillbehör: Uppgift saknas
Beskrivning: Del av registerfastighet
Taxeringsenhet avser: Normal enhet (utan samtax)

Taxerad ägare

Juridisk form: Övriga aktiebolag
Personnr/Organisationsnr: 556901-7584
Taxerad ägare: O1-Real Estate AB
Ägandetyyp: Lagfart, taxerad
Andel: 1/1

Taxeringsenhet

Taxeringsår: 2014
Taxeringsenhet: 731085-2
Typkod: 324, Hyreshusenhet, parkeringshus garage
Taxeringsvärde (SEK): 1.480.000, därav byggnadsvärde 1.480.000, markvärde 0
Uppgiftsår: 2016
Areal (m²): 5000
Industritillbehör: Uppgift saknas
Beskrivning: Del av registerfastighet
Taxeringsenhet avser: Normal enhet (utan samtax)

Taxerad ägare

Juridisk form: Övriga aktiebolag
Personnr/Organisationsnr: 556901-7584
Taxerad ägare: O1-Real Estate AB
Ägandetyyp: Lagfart, taxerad
Andel: 1/1

Värderingsenheter

Typ av värderingsenhet: Hyreshusbyggnad för lokaler
Taxeringsvärde (SEK): 1.480.000

Under byggnad: Nej
 Nybyggnadsår: 2007
 Värdeår: 2007
 Affärslokalyta (m²): 2991
 Hyresintäkt (SEK): 247.000
 Skatteförvaltningens ID: 300626313
 Koppling till värderingsenhet mark:

Taxeringsenhet

Taxeringsår: 2014
 Taxeringsenhet: 730182-2
 Typkod: 431, Industrienhet, reparationsverkstad
 Taxeringsvärde (SEK): 60.800.000, därav byggnadsvärde 40.600.000, markvärde 20.200.000
 Uppgiftsår: 2016
 Areal (m²): 18458
 Industritillbehör: Uppgift saknas
 Beskrivning: Hel registerfastighet
 Taxeringsenhet avser: Normal enhet (utan samtax)

Taxerad ägare

Juridisk form: Övriga aktiebolag
 Personnr/Organisationsnr: 556901-7584
 Taxerad ägare: O1-Real Estate AB
 Ägandetyper: Lagfart, taxerad
 Andel: 1/1

Värderingsenheter

Typ av värderingsenhet: Industrimark
 Taxeringsvärde (SEK): 20.200.000
 Tomtareal (m²): 18458
 Klassificering av byggrätt: Uppgift saknas
 Riktvärde tomtareal (SEK/m²): 1100
 Riktvärdesområde: 126132
 Skatteförvaltningens ID: 300626300

Typ av värderingsenhet: Produktionslokal värderad enligt avkastningsmetoden
 Taxeringsvärde (SEK): 20.600.000
 Produktionslokalyta (m²): 3334
 Nybyggnadsår: 2007
 Värdeår: 2007
 Summa standardpoäng: 34
 Saneringsmogen: Nej
 Skatteförvaltningens ID: 300626301

Typ av värderingsenhet: Kontor värderat enligt avkastningsmetoden
 Taxeringsvärde (SEK): 11.200.000
 Kontorslokalyta (m²): 1480
 Nybyggnadsår: 2007
 Värdeår: 2007
 Standardklass: Normala (02)
 Saneringsmogen: Nej
 Skatteförvaltningens id: 300626302

Typ av värderingsenhet: Lager värderat enligt avkastningsmetoden
 Taxeringsvärde (SEK): 8.800.000
 Lagerlokalyta (m²): 1966
 Nybyggnadsår: 2007
 Värdeår: 2007
 Standardklass: Normal (03)
 Saneringsmogen: Nej
 Skatteförvaltningens id: 300626303

Byggnader

Levande	Planerade	Avregistrerade
2	0	0



