

Överlåtelseavtal avseende Apotekaren 22

ÖVERLÅTELSEAVTAL

mellan

Stockholms kommun

("Säljaren")

- och -

Fabege V 6 AB

("Köparen")

avseende

Fastigheten Stockholm Apotekaren 22

ÖVERLÅTELSEAVTAL

Säljare: Stockholms kommun,
genom dess fastighetsnämnd,
Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
nedan kallad "Säljaren"

Köpare: Fabege V 6 Aktiebolag, org. nr. 556723-7077
c/o Fabege AB
Dalvägen 8
Box 730
169 27 Solna
Nedan kallad "Köparen"

Köpeobjekt: Fastigheten Stockholm Apotekaren 22 ("Fastigheten")

1. Bakgrund och överlåtelseförklaring


Stockholms kommun och Fabege AB har kommit överens om ett avtalspaket innehållande ett flertal avtal genom vilka Stockholms kommun genom dels dess exploateringsnämnd, dels dess fastighetsnämnd, å ena sidan, och av Fabege AB kontrollerade bolag, å andra sidan, ömsom säljer, ömsom köper fastigheter samt avtalar om upphörande av tomträttsupplåtelser. Detta avtal är en del av denna överenskommelse.

Säljaren är civilrättslig och lagfaren ägare till Fastigheten. Säljaren överlåter och försäljer härmed Fastigheten till Köparen på de villkor som anges i detta avtal.

2. Tillträdesdag

Köparen skall tillträda Fastigheten fem bankdagar efter det att samtliga villkor i punkten 12 är uppfyllda och samtliga kommunala beslut vunnit laga kraft, dock tidigast den 14 december 2007 ("Tillträdesdagen"). Äganderätten till Fastigheten övergår till Köparen på Tillträdesdagen.

3. Köpeskilling och Köpeskillingens erläggande

Köpeskillingen för Fastigheten uppgår till sjuhundraåttiomiljoner (780.000.000) kronor ("Köpeskillingen"). Köpeskillingen skall erläggas kontant på Tillträdesdagen till av Säljaren anvisat konto. 




4. Säljarens garantier

Garantierna avser omständigheter och förhållanden per denna dag och per Tillträdesdagen, om inget annat anges.

Säljaren lämnar inga garantier utöver vad som uttryckligen framgår av följande att-satser. Säljaren påtar sig inte heller i övrigt något ansvar än vad som uttryckligen anges i detta avtal.


Säljarna garanterar

- a) att Säljaren är civilrättslig och lagfaren ägare till Fastigheten;
- b) att Fastigheten inte besväras av inteckningar, inskrivningar, servitut och andra nyttjanderätter samt att Fastigheten inte har del i gemensamhetsanläggningar eller samfälligheter, utöver de som framgår av detta avtal eller FDS-utdrag, Bilaga 4 (b);
- c) att av myndighet föreskrivna kontroller och besiktningar har genomförts i Fastigheten, med undantag av inhämtande från hyresgäst av dokument avseende systematiskt brandskyddsarbete, vilket åligger fastighetsägare enligt lag om skydd mot olyckor;
- d) att Fastigheten har genomgått obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och att samtliga eventuella anmärkningar av kategori 2 är åtgärdade;
- e) att det inte per denna dag finns beslut, föreläggande, anmärkning eller liknande från domstol, myndighet eller kontrollorgan beträffande Fastigheten, som behöver åtgärdas eller som medför särskilda förpliktelser eller inskränkningar för ägare till Fastigheten och inga sådana beslut, förelägganden eller liknande är att förvänta;
- f) att alla för Fastigheten fram till Tillträdesdagen debiterade och förfallna avgifter för VA-anslutningskostnad, fjärrvärmeanslutningskostnad, elanslutningskostnad, gatukostnader etc. är betalda;
- g) att i Fastigheten uttagna pantbrev på Tillträdesdagen, efter betalning av Köpeskillingen, kommer att vara obelånade och att Säljaren kommer att inneha samtliga i Fastigheten uttagna pantbrev;
- h) att inte Fastigheten per denna dag är föremål för rättegång, skiljeförfarande, hyrestvist, skatte- eller avgiftstvist eller annat administrativt förfarande och att några sådana tvister eller förfaranden inte är att förvänta;
- i) att de i Bilaga 4 (i) bilagda hyresavtalen ("Hyresavtalen") är samtliga per denna dag gällande lokalhyresavtal för Fastigheten och att Hyresavtalen per 

denna dag är gällande gentemot respektive hyresgäst enligt de villkor som anges i respektive bilagda Hyresavtal;

- j) att gällande hyra enligt respektive Hyresavtal framgår av bilagda aviseringslista för fjärde kvartalet 2007, Bilaga 4 (j), och att hyresvärden enligt respektive Hyresavtal, har rätt att ta ut de hyror och tillägg som framgår av bilagda aviseringslista;
- k) att inga andra Hyresavtal än de som framgår av Bilaga 4 (k) per denna dag har sagts upp till upphörande eller för villkorsändring och att, såvitt Säljaren känner till, någon ytterligare uppsägning inte är att förvänta;
- l) att Säljaren, förutom en installation av kylanläggning i Kanal 5:s lokal, utfört samtliga de hyresgästanpassningar som skall utföras enligt Hyresavtalen och i övrigt fullgjort samtliga sina förpliktelser enligt Hyresavtalen samt att det ej finns några avtalsenliga krav från hyresgäster, som ej är åtgärdade;
- m) att samtliga per den 1 oktober 2007 förfallna hyror är betalda;
- n) att Köparen inte genom ifrågavarande förvärv ådrager sig någon anställningsskyldighet eller andra skyldigheter, enligt lag eller annorledes, gentemot personal som är anställd (eller som tidigare varit anställd) av Säljaren eller av annan juridisk person;
- o) att den frivilliga mervärdesskyldigheten för Fastigheten överensstämmer med aktuell uthyressituation;
- p) att samtliga på Fastigheten pågående entreprenadarbeten kommer vara färdigställda och betalda per Tillträdesdagen och att det per Tillträdesdagen inte finns några beställda entreprenadarbeten som ej godkänts av Köparen;
- q) att inga köldmedier som är förbjudna eller som inte får fyllas på förekommer på Fastigheten, dock ansvarar inte säljaren för vad enskild hyresgäst har installerat i sin lokal;

5. Förvaltning

Säljaren förbinder sig att fram till Tillträdesdagen förvalta Fastigheten på samma sätt och i samma omfattning som skett under tiden före denna dag. Säljaren äger ej rätt att vidta andra åtgärder än åtgärder av rutinmässig karaktär, utan att dessförinnan ha inhämtat Köparens godkännande. Säljaren får ej ingå nya hyresavtal eller förändra villkoren för Hyresavtalen utan Köparens medgivande. Säljaren förbinder sig att omgående informera Köparen i det fall något inträffar, som kan ha en negativ inverkan på Fastighetens värde. 



6. Fastighetens skick - friskrivning

Fastigheten överlåtes i befintligt skick. Köparen har beretts tillfälle att noggrant besiktiga Fastigheten. Säljaren är medveten om sin upplysningsplikt och bekräftar att inga upplysningar har utelämnats som Säljaren kunnat anta vara av väsentlig betydelse för Köparen vid bedömningen av Fastighetens värde.

Med undantag från vad Säljaren uttryckligen garanterar i detta avtal, friskriver härmed Köparen Säljaren från allt ansvar för fysiska fel och brister i Fastigheten, inklusive s.k. dolda fel.

7. Övertagande av avtal

Köparen förbinder sig, i den mån avtalspart så medger, att från och med Tillträdesdagen överta de avtal som anges i Bilaga 7.

8. Skada på Fastigheten

Säljaren skall hålla Fastigheten fullvärdeförsäkrade t.o.m. Tillträdesdagen. Drabbas Fastigheten före Tillträdesdagen av skada, skall överlåtelsen fullbordas, varvid Köparen mot betalning Köpeskillingen, inträder i Säljarens rätt till ersättning. I den mån försäkringsersättningen inte täcker skadan fullt ut, skall Köparen äga rätt till motsvarande nedsättning av Köpeskillingen. Säljaren skall svara för eventuell självrisk. Säljaren skall bistå Köparen i erforderlig mån gentemot försäkringsbolaget om skada inträffar.

9. Fördelning av utgifter och inkomster m.m.

Alla kostnader och utgifter för Fastigheten skall betalas av Säljaren i den mån de belöper på tiden före Tillträdesdagen och för tiden därefter av Köparen. Motsvarande fördelning gäller för alla intäkter från Fastigheten.

Likvidavräkning skall upprättas på Tillträdesdagen, varvid fördelningen av kostnader och intäkter enligt ovan skall regleras. Det belopp som endera part har att erlagga enligt upprättad likvidavräkning skall erläggas kontant på Tillträdesdagen.

På Tillträdesdagen skall Säljaren och Köparen låta avläsa Byggnadernas värme-, vatten-, elektricitet- och liknande förbrukning. Säljaren skall därvid upprätta en slutlig driftavräkning som skall överlämnas till Köparen så snart det är praktiskt möjligt, dock senast trettio dagar efter Tillträdesdagen. Det belopp som skall erläggas enligt slutlig driftavräkning skall erläggas snarast efter att Köparen erhållit och godkänt den. Eventuell ytterligare avräkning skall ske snarast efter att beloppet blivit känt. 4



10. Garantianspråk

För det fall det föreligger avvikelse från vad Säljaren garanterat i detta avtal, skall Säljaren ersätta Köparen härför med ett belopp motsvarande den skada som Köparen lider med anledning av avvikelsen. Köparen har ej rätt att häva avtalet på grund av nämnd avvikelse. Köparen skall endast kunna kräva ersättning av Säljaren enligt denna bestämmelse om den total skadan överstiger 2.000.000 kronor. Vid beräkningen av nämnda tröskelbelopp skall endast enskilda garantibrister överstigande 100.000 kronor beaktas. I det fall skadan överstiger 2.000.000 kronor skall skadan ersättas från första kronan.

Vill Köparen göra anspråk gällande grundat på ställda garantier, skall Köparen framställa sina krav skriftligen inom tre månader från det att Köparen upptäckt garantibristen. Krav på grund av garantibrist må ej framställas senare än två år från Tillträdesdagen.

11. Stämpelskatt

Köparen skall bära alla med köpet förenade lagfartskostnader.

12. Villkor för avtalets giltighet

Detta avtal är villkorat av

- (i) att kommunfullmäktige i Stockholms kommun, genom beslut som senare vinner laga kraft, godkänner
 - detta avtal,
 - överlåtelseavtal avseende Stockholms kommuns köp av byggnaderna på tomträtterna Stockholm Visthusboden 1-3 och Orgelpipan 5 från Fabege Stockholm AB och Fastighets AB Redlab,
 - överlåtelseavtal avseende Stockholms kommuns försäljning av fastigheten Stockholm Bocken 46 till Fabege Lästis AB,
- (ii) att exploateringsnämnden i Stockholms kommun, genom beslut som senare vinner laga kraft, godkänner markanvisningsavtal avseende Stockholms kommuns försäljning av gatumark vid Lästmakargatan till Fabege Lästis AB.

Har inte samtliga ovanstående villkor uppfyllts eller eftergetts per den 30 juni 2008, är detta avtal förfallet i sin helhet, varvid inte någon av parterna skall ha rätt till någon ersättning från den andra parten.

13. Mervärdesskatt

Köparen övertar på Tillträdesdagen Säljarens rättigheter och skyldigheter att jämka avdrag för ingående skatt hänförlig till sådana ny-, till- eller ombyggnader som avses i 8a kap 2 § andra punkten mervärdesskattelagen (1994:200) ("ML").

 6

Köparen och Säljaren skall var och en till skattemyndigheten anmäla överlåtelsen av Fastigheten.

Säljaren skall på Tillträdesdagen till Köparen utfärda en sådan handling som anges i 8 a kap 15 § ML och garanterar att det av denna handling kommer att framgå alla de uppgifter som anges i 8 a kap 17 § ML. Om Säljaren efter utfärdandet av denna handling fått förändrad ingående skatt eller avdrag för denna, skall Säljaren utfärda en kompletterande handling avseende denna ändring.

14. Överlämnande av köpebrev, pantbrev, entreprenadgarantier m.m.

Sedan Köparen på Tillträdesdagen erlagt Köpeskillingen på sätt som anges i punkten 3 ovan, skall Säljaren kvittera Köpeskillingen genom att till Köparen överlämna undertecknat köpebrev. Säljaren skall vidare på Tillträdesdagen till Köparen överlämna samtliga uttagna pantbrev, Hyresavtalen i original och övriga handlingar som är av betydelse för Köparen i egenskap av ägare till Fastigheten och som Säljaren har i sin besittning. Säljaren skall vid behov biträda Köparen med uttagande och pantförskrivning av pantbrev.

Säljaren skall tillse att samtliga till Fastigheten hörande utestående entreprenadgarantier, produktgarantier och garantikrav, vederlagsfritt överföres till Köparen inom trettio dagar från Tillträdesdagen.

15. Offentliggörande

Parterna skall i anslutning till avtalets undertecknande komma överens om innehållet i eventuella meddelanden avseende affärens offentliggörande första gången.

16. Meddelanden

Alla meddelanden och annan kommunikation enligt detta avtal skall anses ha blivit vederbörligen lämnad eller utförd:

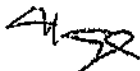
- (i) vid avlämnande för hand, vid tidpunkt för avlämnandet;
- (ii) vid skickande via telefax under normal kontorstid, då det skickats och vederbörlig sändningskvittens mottagits;
- (i) vid skickande av rekommenderat brev före kl 10.00, fem bankdagar efter postandet;

och i varje fall adresserat som följer:

Till Köparen:

Enligt i ingress angiven adress.

Attn: Verkställande direktören



Telefax nr: 08-555 113 73

Till Säljaren:
Enligt i ingress angiven adress.
Attn: Förvaltningschefen
Telefax nr: 08-50827070

17. Ändringar och tillägg

Ändringar av och tillägg till detta avtal skall, för att vara bindande, vara skriftligen avfattade och undertecknade av parterna.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna erhållit var sitt.

Stockholm den 30 okt 2007.....

Stockholm den 30 oktober 2007

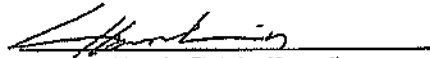
Stockholms kommun

Fabege V 6 AB



Namnförtydligande:

Sten Wetterblad



Namnförtydligande: Christian Herrmelin

Namnförtydligande: _____

Överlåtelseavtal avseende byggnaderna på
tomrätterna Visthusboden 1-3 och Orgelpipan 5

ÖVERLÅTELSEAVTAL

mellan

Fabege Stockholm AB och Fastighets AB Redlab

("Säljarna")

- och -

Stockholms kommun

("Köparen")

avseende

**Byggnaderna på tomrätterna Visthusboden 1-3 och
Orgelpipan 5**

ÖVERLÅTELSEAVTAL

Säljare 1: Fabege Stockholm AB, org. nr. 556051-1494
c/o Fabege AB
Dalvägen 8
Box 730
169 27 Solna

Säljare 2: Fastighets AB Redlab, org. nr. 556550-7166
c/o Fabege AB
Dalvägen 8
Box 730
169 27 Solna


Säljare 1 och Säljare 2 benämns herefter gemensamt för "Säljarna".

Köpare: Stockholms kommun, org.nr. 802000-8598
genom dess exploateringsnämnd,
Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
nedan kallad "Köparen"

Köpeobjekt: Samtliga befintliga byggnader på tomträtterna till fastigheterna Visthusboden 1-3 och Orgelpipan 5, samtliga belägna i Stockholms kommun, nedan gemensamt benämnda "Byggnaderna".

1. Bakgrund och överlåtelseförklaringar

Stockholms kommun och Fabege AB har kommit överens om ett avtalspaket innehållande ett flertal avtal genom vilka Stockholm kommun genom dels dess exploateringsnämnd, dels dess fastighetsnämnd, å ena sidan, och av Fabege AB kontrollerade bolag, å andra sidan, ömsom säljer, ömsom köper fastigheter samt avtalar om upphörande av tomträttsupplåtelser. Detta avtal är en del av denna överenskommelse.

Köparen är lagfaren ägare till registerfastigheterna Stockholm Visthusboden 1-3. Nämnade fastigheter är upplåtna med tomträtt till Säljare 1, som även äger samtliga befintliga byggnader på tomträtterna. Säljare 1 överlåter och försäljer härmed samtliga byggnader på tomträtterna Stockholm Visthusboden 1-3 till Köparen på de villkor som anges i detta avtal. 

Köparen är lagfaren ägare till registerfastigheten Stockholm Orgelpipan 5. Nämnad fastighet är upplåten med tomträtt till Säljare 2, som även äger samtliga befintliga byggnader på tomträten. Säljare 2 överlåter och försäljer härmed samtliga byggnader på tomträten Stockholm Orgelpipan 5 till Köparen på de villkor som anges i detta avtal.

Tomträterna till registerfastigheterna Stockholm Visthusboden 1-3 och Stockholm Orgelpipan 5 benämns här efter gemensamt för "Tomträterna".

2. Tillträdesdag

Köparen skall tillträda Byggnaderna fem bankdagar efter det att samtliga villkor i punkten 12 är uppfyllda och samtliga kommunala beslut vunnit laga kraft, dock tidigast den 14 december 2007 ("Tillträdesdagen"). Äganderätten till Byggnaderna övergår till Köparen på Tillträdesdagen.

3. Köpeskillning och Köpeskillningens erläggande

Den totala köpeskillningen för Byggnaderna uppgår till trehundra tjugofem miljoner (325.000.000) kronor ("Köpeskillningen"), varav 235.000.000 kronor avser byggnaderna på Visthusboden 1-3 och 90.000.000 kronor avser byggnaderna på Orgelpipan 5.


Köpeskillningen skall erläggas kontant på Tillträdesdagen till av Säljarna anvisat konto.


4. Säljarna garantier

Garantierna avser omständigheter och förhållanden per denna dag och per Tillträdesdagen, om inget annat anges.

Säljarna lämnar inga garantier utöver vad som uttryckligen framgår av följande att-satser. Säljarna påtar sig inte heller i övrigt något ansvar än vad som uttryckligen anges i detta avtal.

Säljarna garanterar

- a) att Säljarna är civilrättsliga och registrerade innehavare av Tomträterna enligt den fördelning som anges i punkten 1 ovan och att Säljarna därmed är civilrättsliga ägare till Byggnaderna enligt den fördelning som anges i punkten 1 ovan;
- b) att Tomträterna inte besväras av inteckningar, inskrivningar, servitut och andra nyttjanderätter samt att Tomträterna inte har del i gemensamhetsanläggningar eller samfälligheter, utöver de som framgår av detta avtal eller FDS-utdrag, Bilaga 4 (b); 

- c) att föreskrivna kontroller och besiktningar har genomförts i Tomträterna, dock med undantag för tomträten till Orgelpipan 5;
- d) att Tomträterna har genomgått obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och att samtliga eventuella anmärkningar av kategori 2 är åtgärdade, dock med undantag för byggnaderna på Orgelpipan 5;
- e) att det inte per denna dag finns beslut, föreläggande, anmärkning eller liknande från domstol, myndighet eller kontrollorgan beträffande Tomträterna som behöver åtgärdas eller som medför särskilda förpliktelser eller inskränkningar för ägare till Tomträterna och inga sådana beslut, föreläganden eller liknande är att förvänta;
- f) att alla för Tomträterna fram till Tillträdesdagen debiterade och förfallna avgifter för VA-anslutningskostnad, fjärrvärmeanslutningskostnad, elanslutningskostnad, gatukostnader etc. är betalda;
- g) att i Tomträterna uttagna pantbrev på Tillträdesdagen, efter betalning av Köpeskillingen, kommer att vara obelånade och att Säljarna kommer att inneha samtliga i Tomträterna uttagna pantbrev;
- h) att inte Tomträterna är föremål för rättegång, skiljeförfarande, hyrestvist, skatte- eller avgiftstvist eller annat administrativt förfarande och att några sådana tvister eller förfaranden är inte att förvänta;
- i) att de i Bilaga 4 (i) bilagda hyresavtalen ("Hyresavtalen") är samtliga per denna dag gällande lokalhyresavtal för Tomträterna och att Hyresavtalen per denna dag är gällande gentemot respektive hyresgäst enligt de villkor som anges i respektive bilagda Hyresavtal;
- j) att gällande hyra enligt respektive Hyresavtal framgår av bilagda aviseringslista för fjärde kvartalet 2007, Bilaga 4 (j), och att hyresvärden enligt respektive Hyresavtal, har rätt att ta ut de hyror och tillägg som framgår av bilagda aviseringslista;
- k) att inga andra Hyresavtal än de som framgår av Bilaga 4 (k) per denna dag har sagts upp till upphörande eller för villkorsändring och att, såvitt Säljarna känner till, någon ytterligare uppsägning inte är att förvänta;
- l) att Säljarna utfört samtliga de hyresgäst Anpassningar som skall utföras enligt Hyresavtalen och i övrigt fullgjort samtliga sina förpliktelser enligt Hyresavtalen samt att det ej finns några avtalsenliga krav från hyresgäster, som ej är åtgärdade;
- m) att samtliga per denna dag förfallna hyror är betalda; 

- n) att Köparen inte genom ifrågavarande förvärv ådrager sig någon anställningsskyldighet eller andra skyldigheter, enligt lag eller annorledes, gentemot personal som är anställd (eller som tidigare varit anställd) av Säljarna eller av annan juridisk person;
- o) att den frivilliga mervärdesskattskyldigheten för Tomträterna överensstämmer med aktuell uthyressituation och att all eventuell andrahandsuthyrning i Tomträterna omfattas av frivillig mervärdesskattskyldighet;
- p) att samtliga på Tomträterna pågående entreprenadarbeten kommer vara färdigställda och betalda per Tillträdesdagen och att det per Tillträdesdagen inte finns några beställda entreprenadarbeten som ej godkänts av Köparen;
- q) att inga köldmedier som är förbjudna eller som inte får fyllas på förekommer i Tomträterna;
- r) att, till Köparen överlämnad information (muntlig och skriftlig) angående Tomträterna, såvitt Säljarna känner till, i allt väsentligt är fullständig och korrekt.

5. Förvaltning


Säljarna förbinder sig att fram till Tillträdesdagen förvalta Tomträterna på samma sätt och i samma omfattning som skett under tiden före denna dag. Säljarna äger ej rätt att vidta andra åtgärder än åtgärder av rutinmässig karaktär, utan att dessförinnan ha inhämtat Köparens godkännande. Säljarna får ej ingå nya hyresavtal eller förändra villkoren för Hyresavtalen utan Köparens medgivande. Säljarna förbinder sig att omgående informera Köparen i det fall något inträffar, som kan ha en negativ inverkan på Tomträternas värde.

6. Byggnadernas skick - friskrivning

Byggnaderna överläts i befintligt skick. Köparen har beretts tillfälle att noggrant besiktiga Byggnaderna. Säljarna är medvetna om sin upplysningsplikt och bekräftar att inga upplysningar har utelämnats som Säljarna kunnat anta vara av väsentlig betydelse för Köparen vid bedömningen av Byggnadernas värde.

Med undantag från vad Säljarna uttryckligen garanterar i detta avtal, friskriver härmed Köparen Säljarna från allt ansvar för fysiska fel och brister i Byggnaderna, inklusive s.k. dolda fel.

7. Övertagande av avtal

Köparen förbinder sig, i den mån avtalspart så medger, att från och med Tillträdesdagen överta de avtal som anges i Bilaga 7. 

8. Skada på Byggnaderna

Säljarna skall hålla Byggnaderna fullvärdeförsäkrade t.o.m. Tillträdesdagen. Drabbas Byggnad före Tillträdesdagen av skada, skall överlåtelsen fullbordas, varvid Köparen mot betalning Köpeskillingen, inträder i Säljarnas rätt till ersättning. I den mån försäkringsersättningen inte täcker skadan fullt ut, skall Köparen äga rätt till motsvarande nedsättning av Köpeskillingen. Säljarna skall svara för eventuell självrisk. Säljarna skall bistå Köparen i erforderlig mån gentemot försäkringsbolaget om skada inträffar.

9. Fördelning av utgifter och inkomster m.m.


Alla kostnader och utgifter för Tomträterna skall betalas av Säljarna i den mån de belöper på tiden före Tillträdesdagen och för tiden därefter av Köparen. Motsvarande fördelning gäller för alla intäkter från Tomträterna.

Likvidavräkning skall upprättas på Tillträdesdagen, varvid fördelningen av kostnader och intäkter enligt ovan skall regleras. Det belopp som endera part har att erlægga enligt upprättad likvidavräkning skall erläggas kontant på Tillträdesdagen.

På Tillträdesdagen skall Säljarna och Köparen låta avläsa Tomträternas värme-, vatten-, elektricitet- och liknande förbrukning. Säljarna skall därvid upprätta en slutlig driftavräkning som skall överlämnas till Köparen så snart det är praktiskt möjligt, dock senast trettio dagar efter Tillträdesdagen. Det belopp som skall erläggas enligt slutlig driftavräkning skall erläggas snarast efter att Köparen erhållit och godkänt den. Eventuell ytterligare avräkning skall ske snarast efter att beloppet blivit känt.

10. Garantianspråk

För det fall det föreligger avvikelse från vad Säljarna garanterat i detta avtal, skall Säljarna ersätta Köparen härför med ett belopp motsvarande den skada som Köparen lider med anledning av avvikelsen. Köparen har ej rätt att häva avtalet på grund av nämnd avvikelse. Köparen skall endast kunna kräva ersättning av Säljarna enligt denna bestämmelse om den total skadan överstiger 1.000.000 kronor. Vid beräkningen av nämnda tröskelbelopp skall endast enskilda garantibrister överstigande 100.000 kronor beaktas. I det fall skadan överstiger 1.000.000 kronor skall skadan ersättas från första kronan.

Vill Köparen göra anspråk gällande grundat på ställda garantier, skall Köparen framställa sina krav skriftligen inom tre månader från det att Köparen upptäckt garantibristen. Krav på grund av garantibrist må ej framställas senare än två år från Tillträdesdagen. 

11. Upphörande av tomträttsupplåtelse

Parterna avtalar härmed om att tomträttsupplåtelseerna avseende Tomträterna skall upphöra per Tillträdesdagen. Parterna skall omgående efter Tillträdesdagen gemensamt ansöka om att inskrivningen av Tomträterna skall dödas.

12. Villkor för avtalets giltighet

Detta avtal är villkorat av

- (i) att kommunfullmäktige i Stockholms kommun, genom beslut som senare vinner laga kraft, godkänner
 - detta avtal,
 - överlåtelseavtal avseende Stockholms kommuns försäljning av fastigheten Stockholm Apotekaren 22 till Fabege V 6 AB,
 - överlåtelseavtal avseende Stockholms kommuns försäljning av fastigheten Stockholm Bocken 46 till Fabege Lästis AB,
- (ii) att exploateringsnämnden i Stockholms kommun, genom beslut som senare vinner laga kraft, godkänner markanvisningsavtal avseende Stockholms kommuns försäljning av gatumark vid Lästmakargatan till Fabege Lästis AB.

Har inte samtliga ovanstående villkor uppfyllts eller eftergetts per den 30 juni 2008, är detta avtal förfallet i sin helhet, varvid inte någon av parterna skall ha rätt till någon ersättning från den andra parten.

13. Mervärdesskatt

Köparen övertar på Tillträdesdagen Säljarnas rättigheter och skyldigheter att jämka avdrag för ingående skatt hänförlig till sådana ny-, till- eller ombyggnader som avses i 8a kap 2 § andra punkten mervärdesskattelagen (1994:200) ("ML"). Köparen och Säljarna skall var och en till skattemyndigheten anmäla överlåtelsen av Byggnaderna.

Säljarna skall på Tillträdesdagen till Köparen utfärda en sådan handling som anges i 8 a kap 15 § ML och garanterar att det av denna handling kommer att framgå alla de uppgifter som anges i 8 a kap 17 § ML. Om Säljarna efter utfärdandet av denna handling fått förändrad ingående skatt eller avdrag för denna, skall Säljarna utfärda en kompletterande handling avseende denna ändring.

14. Överlämnande av köpeskillingskvittens, pantbrev, entreprenadgarantier m.m.

Sedan Köparen på Tillträdesdagen erlagt Köpeskillingen på sätt som anges i punkten 3 ovan, skall Säljarna kvittera Köpeskillingen på särskild upprättad 

handling. Säljarna skall vidare på Tillträdesdagen till Köparen överlämna samtliga uttagna pantbrev, Hyresavtalen i original och övriga handlingar som är av betydelse för Köparen i egenskap av ägare till Byggnaderna och som Säljarna har i sin besittning. Säljarna skall vid behov biträda Köparen med uttagande och pantförskrivning av pantbrev.

Säljarna skall tillse att samtliga till Tomträterna hörande utestående entreprenadgarantier, produktgarantier och garantikrav, vederlagsfritt överföres till Köparen inom trettio dagar från Tillträdesdagen.

15. Offentliggörande

Parterna skall i anslutning till avtalets undertecknande komma överens om innehållet i eventuella meddelanden avseende affärens offentliggörande första gången.

16. Meddelanden

Alla meddelanden och annan kommunikation enligt detta avtal skall anses ha blivit vederbörligen lämnad eller utförd:


- (i) vid avlämnande för hand, vid tidpunkt för avlämnandet;
- (ii) vid skickande via telefax under normal kontorstid, då det skickats och vederbörlig sändningskvittens mottagits;
- (i) vid skickande av rekommenderat brev före kl 10.00, fem bankdagar efter postandet;

och i varje fall adresserat som följer:

Till Köparen:
Enligt i ingress angiven adress.
Attn: Förvaltningschefen
Telefax nr: 08-50826565

Till Säljarna:
Enligt i ingress angiven adress.
Attn: Verkställande direktören
Telefax nr: 08-555 113 73

17. Ändringar och tillägg

Ändringar av och tillägg till detta avtal skall, för att vara bindande, vara skriftligen avfattade och undertecknade av parterna. 

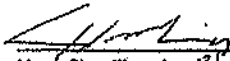
Detta avtal har upprättats i tre likalydande exemplar, av vilka parterna erhållit var sitt.

Stockholm den 30 oktober 2007.

Stockholm den... 30/10 2007

Fabege Stockholm AB

Stockholms kommun

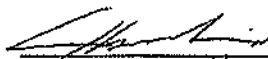

Namnförtydligande: Christian Hermelin


Namnförtydligande: Kristor Schultz

Namnförtydligande: C

Namnförtydligande:

Fastighets AB Redlab


Namnförtydligande: Christian Hermelin

Namnförtydligande:

Överlåtelseavtal avseende Bocken 46

ÖVERLÅTELSEAVTAL

mellan

Stockholms kommun

("Säljaren")

- och -

Fabege Lästis AB

("Köparen")

avseende

Fastigheten Stockholm Bocken 46

ÖVERLÅTELSEAVTAL

Säljare: Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd,
Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
nedan kallad "Säljaren"

Köpare: Fabege Lästis AB, org. nr. 556683-3801
c/o Fabege AB
Dalvägen 8
Box 730
169 27 Solna
Nedan kallad "Köparen"

Köpeobjekt: Fastigheten Stockholm Bocken 46 ("Fastigheten")

1. Bakgrund och överlåtelseförklaring


Stockholms kommun och Fabege AB har kommit överens om ett avtalspaket innehållande ett flertal avtal genom vilka Stockholms kommun genom dels dess exploateringsnämnd, dels dess fastighetsnämnd, å ena sidan, och av Fabege AB kontrollerade bolag, å andra sidan, ömsom säljer ömsom köper fastigheter samt avtalar om upphörande av tomträttsupplåtelser. Detta avtal är en del av denna överenskommelse.

Säljaren är civilrättslig och lagfaren ägare till Fastigheten. Fastigheten är för närvarande upplåten med tomträtt till Köparen, varför byggnader och anläggningar ägs av Köparen. Säljaren överlåter och försäljer härmed Fastigheten till Köparen på de villkor som anges i detta avtal.

2. Tillträdesdag

Köparen skall tillträda Fastigheten fem bankdagar efter det att samtliga villkor i punkten 10 är uppfyllda och samtliga kommunala beslut vunnit laga kraft, dock tidigast den 14 december 2007 ("Tillträdesdagen"). Äganderätten till Fastigheten övergår till Köparen på Tillträdesdagen.

3. Köpeskillning och Köpeskillningens erläggande

Köpeskillningen för Fastigheten uppgår till sextiosexmiljonertvåhundra tusen (66.200.000) kronor ("Köpeskillningen"). Köpeskillningen skall erläggas kontant på Tillträdesdagen till av Säljaren anvisat konto. 



4. Tilläggsköpeskillning

En detaljplaneändring genom enkelt planförfarande har påbörjats. Om föreliggande förslag till detaljplaneändring antas kommer det innebära att Fastigheten får bebyggas med ytterligare våningsplan. Exploateringsgraden för Fastigheten kommer därmed att ökas i förhållande till vad som gäller idag. Parterna är överens om att en tilläggsköpeskillning för försäljningen av Fastigheten skall erläggas med ett belopp som motsvarar den tillkommande bruttoarean i kvm multiplicerat med tjugotusen (20 000) kronor per kvm BTA. Tilläggsköpeskillningen skall erläggas senast fjorton dagar efter det att lagakraftvunnet beslut om detaljplaneändringen föreligger.

Köpeskillningens storlek är bestämd i prisläge 2007-12-31.

5. Dödning av tomträtt m.m.

Parterna är ense om att tomträttsavtalet skall upphöra att gälla på Tillträdesdagen. Köparen åtar sig att hos inskrivningsmyndigheten ansöka om samt bekosta dödning av tomträten.

Köparen förbinder sig att träffa servitutsavtal i enlighet med gällande tomträttsavtal i den omfattning staden eller den staden sätter i sitt ställe senast inom tre månader från Tillträdesdagen så påfordrar, samt svara för att avtalen inskrives med bästa rätt i fastigheten.

6. Säljarens garantier

Säljaren garanterar att Säljaren per denna dag och per Tillträdesdagen är civilrättslig och lagfaren ägare till Fastigheten. Med undantag för nämnda garanti, lämnar Säljaren inte några garantier avseende Fastigheten och påtar sig inte heller i övrigt något ansvar än vad som uttryckligen anges i detta avtal.

7. Fastighetens skick - friskrivning

Fastigheten överlåtes i befintligt skick. Köparen, som för närvarande innehar fastigheten med tomträtt, är väl medveten om fastighetens skick och förklarar sig godta detta. Säljaren är medveten om sin upplysningsplikt och bekräftar att inga upplysningar har utelämnats som Säljaren kunnat anta vara av väsentlig betydelse för Köparen vid bedömningen av Fastighetens värde.

Med undantag från vad Säljaren uttryckligen garanterar i detta avtal, friskriver härmed Köparen Säljaren från allt ansvar för fysiska fel och brister i Fastigheten, inklusive s.k. dolda fel.

4
8

8. Fördelning av utgifter och inkomster m.m.

Alla kostnader och utgifter för Fastigheten skall betalas av Säljaren i den mån de belöper på tiden före Tillträdesdagen och för tiden därefter av Köparen.

Motsvarande fördelning gäller för alla intäkter från Fastigheten.

Likvidavräkning skall upprättas på Tillträdesdagen, varvid fördelningen av kostnader och intäkter enligt ovan skall regleras. Det belopp som endera part har att erlægga enligt upprättad likvidavräkning skall erläggas kontant på Tillträdesdagen.

9. Stämpelskatt

Köparen skall bära alla med köpet förenade lagfartskostnader.

10. Villkor för avtalets giltighet

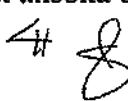
Detta avtal är villkorat av

- (i) att kommunfullmäktige i Stockholms kommun, genom beslut som senare vinner laga kraft, godkänner
 - detta avtal,
 - överlåtelseavtal avseende Stockholms kommuns köp av byggnaderna på tomträtterna Stockholm Visthusboden 1-3 och Orgelpipan 5 från Fabege Stockholm AB och Fastighets AB Redlab,
 - överlåtelseavtal avseende Stockholm kommuns försäljning av fastigheten Stockholm Apotekaren 22 till Fabege V 6 AB,
- (ii) att exploateringsnämnden i Stockholms kommun, genom beslut som senare vinner laga kraft, godkänner markanvisningsavtal avseende Stockholms kommuns försäljning av gatumark vid Lästmakargatan till Fabege Lästis AB.

Har inte samtliga ovanstående villkor uppfyllts eller eftergetts per den 30 juni 2008, är detta avtal förfallet i sin helhet, varvid inte någon av parterna skall ha rätt till någon ersättning från den andra parten.

11. Överlämnande av köpebrev samt ansökan om lagfart

Sedan Köparen på Tillträdesdagen erlagt Köpeskillingen på sätt som anges i punkten 3 ovan, skall Säljaren kvittera Köpeskillingen genom att till Köparen överlämna undertecknat köpebrev.

Köparen äger rätt att ansöka om lagfart för Fastigheten efter det att Säljaren utfärdat köpebrev. 

12. Pågående tvist avseende tomträttsavgäld

Parterna skall samtidigt med undertecknandet av detta avtal underteckna ett förlikningsavtal avseende den tvist i Nacka tingsrätt, Fastighetsdomstolen, som för närvarande pågår avseende tomträttsavgälden för tiden efter den 31 mars 2005. Parterna har nu enats om en årlig avgäld om enmiljonsexhundra-trettontusensexhundra (1 613 600) kronor. Fabege förbinder sig att inträda i processen i tingsrätten samt garanterar att jämväl tidigare ägare till tomträtten, vilken kvarstår i processen, påtecknar förlikningsavtalet.

13. Offentliggörande

Parterna skall i anslutning till avtalets undertecknande komma överens om innehållet i eventuella meddelanden avseende affärens offentliggörande första gången.

14. Ändringar och tillägg

Ändringar av och tillägg till detta avtal skall, för att vara bindande, vara skriftligen avfattade och undertecknade av parterna.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna erhållit var sitt.

Stockholm den... 30 oktober 2007

Stockholm den 30 oktober 2007

Stockholms kommun

Fabege Lästis AB


Namnförtydligande:
Kristor Schultz


Namnförtydligande: Christian Herrmelin

Namnförtydligande:

Stockholms kommun och Fabège AB har kommit överens om ett avtalspaket innehållande ett flertal avtal genom vilka Stockholms kommun genom dels dess exploateringsnämnd, dels dess fastighetsnämnd, å ena sidan, och av Fabège AB kontrollerade bolag, å andra sidan, ömsom säljer, ömsom köper fastigheter samt avtalar om upphörande av tomträttsupplåtelse. Som en del av denna överenskommelse har mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Fabège Lästis AB (org.nr. 556683-3801), nedan kallat **Bolaget** under förutsättning som anges i § 6 nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

§ 1

MARKANVISNING

Enligt ett förslag till exploateringsnämnden 2007-11-15 föreslås nämnden besluta att till Bolaget anvisa det på bilagda karta (Bilaga 1) angivna markområdet ("Markområdet"). Markområdet omfattar ca 330 kvm och ligger inom fastigheten Norrmalm 2:62 i stadsdelen Norrmalm. Markområdet utgörs av en del av Lästmakargatan.

Om beslut enligt första stycket fattas av nämnden innebär denna markanvisning att Bolaget, under en tid av två år från och med ovan angivna datum, har en option att ensam förhandla med Staden om överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal för Markområdet.

§ 2

AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Som inledningsvis angivits utgör denna markanvisning en del av en större paketuppställning. Bolaget och Staden skall tillsammans verka för att Markområdet planläggs för både bebyggelse av bostäder, kontor och lokaler.

Följande huvudprinciper skall gälla:

- Bostäderna, kontoren och lokalerna får upplåtas med bostadsrätt.

§ 3

DETALJPLAN

Bolaget och Staden skall tillsammans verka för att en ny detaljplan för området tas fram, antas och vinner laga kraft.

Om stadsbyggnadskontoret så önskar skall planarbetet genomföras med konsultmedverkan. Stadsbyggnadskontoret utser plankonsult.

Bolaget skall efter samråd med stadsbyggnadskontoret utse kvalificerad arkitekt för den husprojektering som behöver göras i samband med detaljplanarbetet.

§ 4

EKONOMI

4.1. Utredningskostnader

Bolaget står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanarbetet och för att parterna skall kunna träffa en överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal för Markområdet. Staden står dock för kostnaderna för egen personal på exploateringskontoret.

Bolaget skall träffa ett avtal med stadsbyggnadskontoret, om stadsbyggnadskontoret så begär.

4.2. Bygg- och anläggningskostnader

Kvartersmark

Bolaget skall svara för erforderliga evakueringar och rivningar inom Markområdet. Vidare skall Bolaget bekosta och utföra den ledningsflytt (både tillfällig och permanent) som kan bli aktuell till följd av exploateringen

Staden beställer, utför och bekostar erforderliga provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom Markområdet, samt tar fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att Markområdet ska kunna användas enligt ändamålet i den blivande detaljplanen. Staden bekostar inga åtgärder enligt förra meningen beställda av Bolaget.

Fördelning av kostnader mellan Bolaget och Staden för eventuella efterbehandlingsåtgärder skall regleras i den överenskommelse om exploatering som enligt § 4.3 nedan skall träffas mellan parterna.

Bolaget skall därefter ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom Markområdet.

Gatu- och parkmark

Bolaget skall svara för och bekosta projektering samt byggande av gator. Bolagets andel för gatukostnader skall baseras enbart på befintlig bygggrätt innan den föreslagna detaljplaneändringen enligt § 3.

4 8

Bolaget skall svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid Markområdet, till följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på Markområdet.

4.3. Överlåtelse

Staden skall till Bolaget med äganderätt överlåta Markområdet. Överlåtelsen skall ske genom att Markområdet överförs genom fastighetsreglering till den av Bolaget ägda fastigheten Stockholm Bocken 35. Parterna skall träffa överenskommelse om exploatering av Markområdet när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast 2010-01-01. Fastighetsregleringsavtal och exploateringsavtal skall undertecknas samtidigt. Bolaget skall tillträda Markområdet när den nya detaljplanen vunnit laga kraft.

Vid försäljningen av Markområdet skall priset baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning skall vara för bostäder och lokaler tjugotusen (20 000) kronor per kvadratmeter ljust BTA.

Köpeskillningens storlek är bestämd i prisläge 2007-12-31.

§ 5

MARKANVISNINGSPOLICY M M

Bolaget skall följa samtliga villkor i bilagda markanvisningspolicy (Bilaga 2), beslutad i Exploateringsnämnden den 19 april 2007. Detta innebär bland annat att Bolaget skall följa Stadens, av kommunfullmäktige, gatu- och fastighetsnämnden, marknämnden eller exploateringsnämnden vid markanvisningar beslutade generella krav.

§ 6

GILTIGHET

Detta markanvisningsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte

- exploateringsnämnden i Stockholms kommun, genom beslut som senare vinner laga kraft, godkänner detta markanvisningsavtal samt överenskommelse om exploatering enligt § 1 och § 4.3 ovan träffats mellan Staden och Bolaget senast 2010-01-01.

kommunfullmäktige i Stockholms kommun, genom beslut som senare vinner laga kraft, godkänner

- överlåtelseavtal avseende Stockholms kommun köp av byggnaderna på tomträtterna Stockholm Visthusboden 1-3 och Stockholm Orgelpipan 5 från Fabege Stockholm AB och Fastighets AB Redlab,
- överlåtelseavtal avseende Stockholms kommuns försäljning av fastigheten Stockholm Bocken 46 till Fabege Lästis AB,
- överlåtelseavtal avseende Stockholms kommuns försäljning av fastigheten Stockholm Apotekaren 22 till Fabege V 6 AB

Bolaget är medvetet om

- att beslut om att anta detaljplan meddelas av stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige. Beslut om att anta detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Bolaget är även medvetet om att sakägare har rätt att anföra besvär mot beslut att antaga detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas av länsstyrelsen och regeringen samt bli föremål för rättsprövning,
- att detta avtal inte är bindande för kommunens organ, med undantag för exploateringsnämnden, vid prövning av förslag till detaljplan.

Har inte samtliga ovanstående villkor uppfyllts eller eftergetts per den (30)juni 2008, är detta avtal förfallet i sin helhet, varvid inte någon av parterna skall ha rätt till någon ersättning från den andra parten.

* * * * *


Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

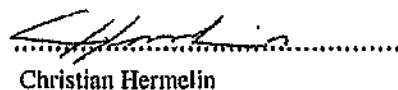
Stockholm den. 30 oktober 2007

Stockholm den 30 oktober 2007

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Fabege Lästis AB


.....
Krister Schultz


.....
Christian Hermelin

.....
()

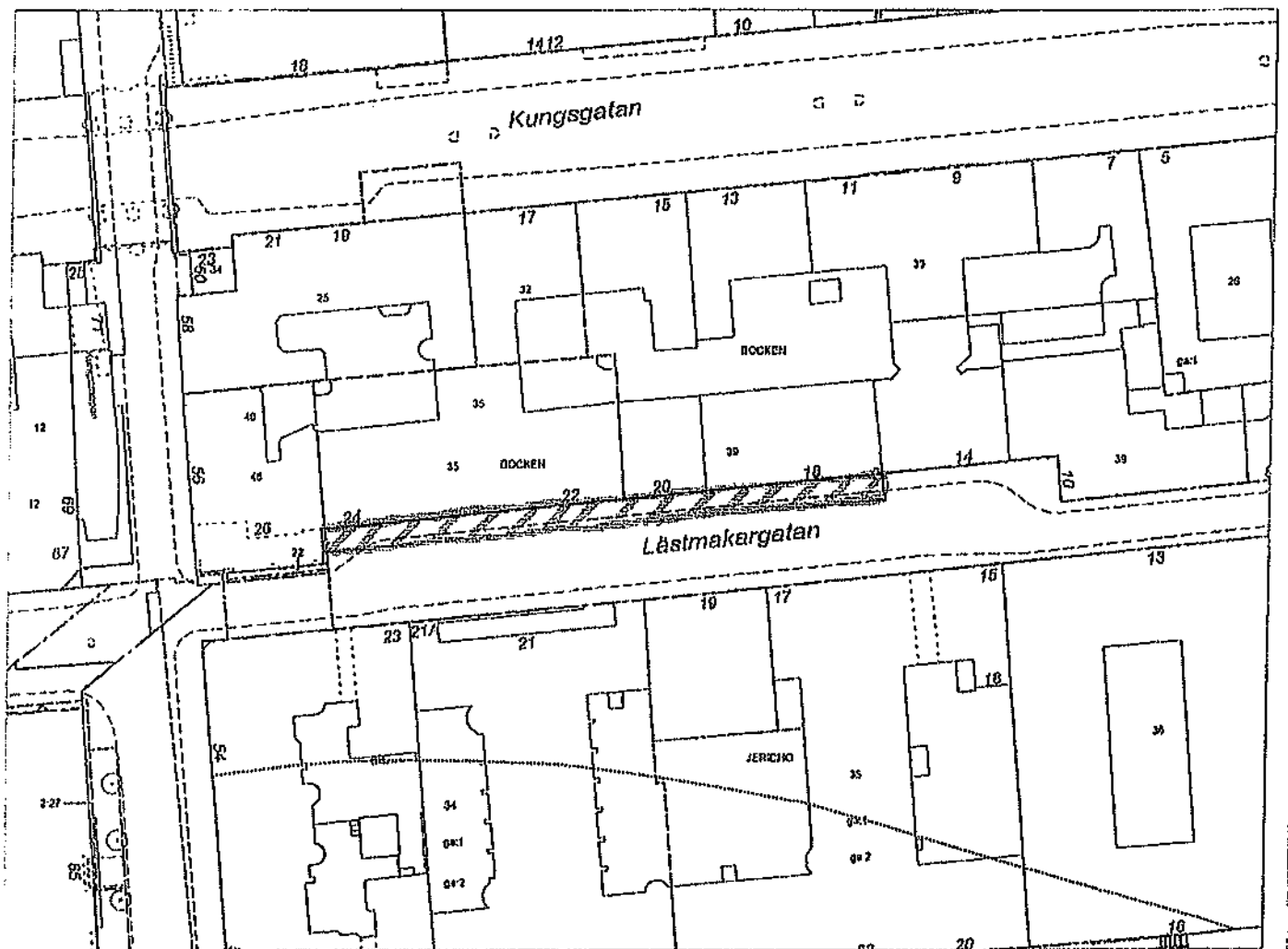
.....
()

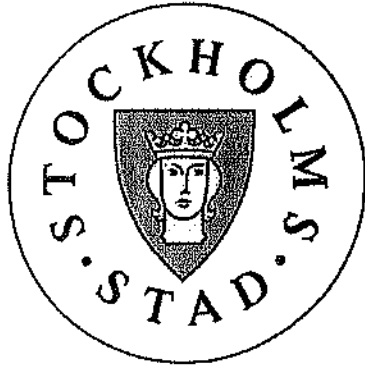
BILAGOR

1. Karta utvisande Markområdet
2. Markanvisningspolicy

BILAGA I
till märkanvisningsavtal mellan Stockholms
kommun och Fabego Lästis AB avseende
del av Norrmalm 2:62 på Norrmalm

ANVISAT OMRÅDE





MARKANVISNINGSPOLICY

För bostadsfastigheter och andra
exploateringsfastigheter

Antagen i exploateringsnämnden 2007-04-19

Definitioner

Inför planeringen av ny bebyggelse fördelar Exploateringsnämnden genom markanvisningsbeslut den mark som staden äger till olika intressenter.

MARKANVISNING

Markanvisning är en option att under viss tid och på vissa villkor ensam få förhandla med staden om förutsättningarna för genomförande av ny bostadsbebyggelse eller annan exploatering inom visst markområde som staden äger". Markanvisning kan ske antingen genom att staden direktanvisar ett område eller genom anbudsförfarande.

I samband med att exploateringsnämnden ger markanvisning till en byggherre upprättar staden ett s k markanvisningsavtal med byggherren för det aktuella projektet. I avtalet ska hänvisning ske till gällande markanvisningspolicy som finns tillgänglig på Stockholm stads webbplats.

MARKANVISNINGSAVTAL

Markanvisningsavtalet är en bekräftelse dels på nämndens beslut, dels på att byggherren accepterar de villkor som gäller för markanvisningen. Avtalet ger en trygghet för den enskilde byggherren att med ensamrätt kunna förhandla med staden om genomförande av ny bebyggelse och därmed vara villig att satsa resurser och kostnader för erforderlig projektering m m i samband med detaljplanearbete och avtalsförhandlingar.

Markanvisningspolicy för bostäder i flerfamiljshus

Markanvisningspolicyen gäller för markanvisningar som görs av exploateringsnämnden från den 19 april 2007. För projekt där mark-/exploateringsnämnden eller kommunfullmäktige tidigare beslutat om markanvisning med tomträttsupplåtelse eller försäljning fullföljs fattade beslut och ingångna avtal. Om en byggherre med tomträtt istället vill köpa marken ska förvärvet ske till marknadspris. Om en byggherre vill upplåta med bostadsrätt istället för hyresrätt och nämnden godkänner bytet av upplåtelseform, skall marken säljas till marknadspris.

Allmänna mål för bostadsbyggandet

Det behövs fler bostäder i Stockholm och ambitionen är att bygga 15 000 bostäder under nuvarande mandatperiod för att under perioden fram till 2030 bygga ytterligare 60 000 lägenheter. För exploateringskontorets del innebär detta i genomsnitt 3 000 lägenheter per år skall föras fram till markanvisning under åren 2007-2010 och att kontoret sedan aktivt samarbetar med byggherrar om detaljplan och genomförande.

Kontoret bör vidare samarbeta med markägarna/byggherrarna till de lägenheter som planeras på icke kommunalt ägd mark, så att dessa byggs.

Ambitionen är att fortsätta att utveckla Stockholm och stockholmsregionen, samt att skapa förutsättningar att erbjuda invånarna en god och hållbar boendemiljö. Exploateringskontoret skall, genom effektiv, ekonomisk och miljövänlig markanvändning bidra till en tillgänglig och trygg stad samt verka för blandade upplåtelseformer i hela staden och en mångfald av boende och boendeformer genom att skapa förutsättningar för ett långsiktigt bostadsbyggande i jämn takt.

Storleken på de enskilda markanvisningarna anpassas efter omgivande bebyggelse, förutsättningarna för arkitektonisk variation, möjligheterna till varierande upplåtelseformer och optimala antalet medverkande byggherrar, för att skapa mångfald.

I dagsläget har drygt 250 byggherrar ansökt om markanvisning i Stockholm. Av dessa är det ett 70-tal företag som fått markanvisning och är aktiva i Stockholm. Fördelningen mellan bostadsrättsbyggare och hyresrättsbyggare är jämn. Den stora mängden byggherrar, varav flera är relativt nya i Stockholm, ställer krav på tydliga rutiner vid markanvisning och den fortsatta processen så att arbetet med exploateringen kan fortlöpa smidigt.

Hyresrätt

Marken för hyresrättslägenheter kan säljas till marknadsvärde eller upplåtas med tomträtt enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar.

Bostadsrätt

Marken för bostadsrättslägenheter ska säljas till marknadsvärde.

Direktanvisning eller anbud

Markanvisning efter anbudsförfarande avseende pris på marken bör ske i en sådan omfattning att staden har goda kunskaper om marknadsvärdet på mark i

stadens olika delar. Anbudet kan också avse idéer om utformningen/ användningen som kan ligga till grund för markanvisningsavtal. Direktanvisning kan göras vid försäljning av mark då markvärdena är kända eller då det finns motiv att välja en viss byggherre.

Vid tomträttsupplåtelse skall i normalfallet direktanvisning göras enligt denna markanvisningspolicy. Avgäldsnyvån skall då följa kommunfullmäktiges beslut om tomträttsavgifter. Även vid tomträttsupplåtelse kan kontoret enligt kommunfullmäktiges beslut tillämpa ett anbudsförfarande.

Val av byggherre

Vid valet av byggherre, både vid anbud och direktanvisning, ska hänsyn tas till dennes ekonomi, stabilitet och intresse av långsiktigt förvaltning av bebyggelsen med avsedd upplåtelseform. Staden bör vid valet av byggherre verka för att konkurrensförhållandena på marknaden främjas t ex genom att uppmantra nya företag att etablera sig i Stockholm.

Vid urvalet beaktas tidigare genomförda bra projekt liksom nytänkande, låga boendekostnader etc. En långsiktig kvalitets- och miljöprofil, liksom att byggherren är villig att uppfylla stadens fastställda generella krav är en förutsättning för att markanvisning ska kunna ges.

Även kostnadsfaktorn är viktig. Stadens invånare är beroende av att det produceras bostäder som alla har råd att efterfråga. I den utsträckning markanvisningen kan användas för att pressa kostnader och gynna producenter som är villiga att producera bostäder av god kvalitet till rimliga priser, är det positivt.

Vidare önskar staden bidra till att underlätta för nya bostadsproducenter att etablera sig på stockholmsmarknaden.

Markanvisningspolicy för småhus

Ovan redovisade markanvisningspolicy för bostäder i flerfamiljshus gäller också för småhus. Marken till gruppbyggda småhus på gemensam tomt som upplåts med hyresrätt kan upplåtas med tomträtt. Marken till äganderättssmåhus och bostadsrättssmåhus skall säljas.

Markanvisningspolicy för andra exploateringsfastigheter

För andra exploateringsfastigheter gäller markanvisningspolicyen i tillämpliga delar. Exempel på sådana exploateringar är hotell, bebyggelse för kultur och undervisning, samt andra former av bebyggelse för näringslivets behov.

Villkor för markanvisning

a) En markanvisning är tidsbegränsad till två år från exploateringsnämndens beslut. Om en bindande överenskommelse om exploatering inte kan träffas inom dessa två år kan staden göra en ny markanvisning. Exploateringskontoret kan medge förlängning. En förutsättning för förlängning är att byggherren aktivt drivit projektet och förseningen inte beror på byggherren.

Staden ska ha rätt att återta en markanvisning under den angivna perioden om det är uppenbart att byggherren inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen eller om staden och byggherren inte kan komma överens om priset. Återtagen markanvisning ger inte byggherren rätt till ersättning.

b) Byggherren står för all ekonomisk risk i samband med detaljplanearbetet. Projektering i samband med detaljplanearbetet ska göras i samråd med staden.

c) Projekt som avbryts till följd av beslut under detaljplaneprocessen ger ej rätt till ersättning eller ny markanvisning som kompensation.

d) På stadens begäran ska byggherren upplåta specialbostäder, lokaler för barn- och äldreomsorg samt vissa kategoribostäder.

e) Markanvisning får ej överlåtas utan stadens medgivande. Detta gäller även överlåtelse till närstående företag.

f) Den som erhåller markanvisning för hyresrätt skall ha avtal eller sluta avtal med Bostadsförmedlingen i samband med anvisningen.

g) Byggherren skall följa beslutade generella krav av Kommunfullmäktige eller exploateringsnämnden. Det kan t ex gälla att integrera olika former av socialt boende och specialbostäder i nya bostadsprojekt och att göra ute- och inomhusmiljön tillgänglig för människor med funktionshinder eller att följa stadens avfallspolicy etc.

4 