



Handläggare: Urban Edvardson
Region Innerstad
Markbyrå
Tel: 508 262 27
urban.edvardson@gfk.stockholm.se

2001-11-22

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Köp av mark från Landstinget inom kvarteren Södersjukhuset och Sabbatsberg m m.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. GFN godkänner föreliggande förslag till avtal avseende köp av mark från Landstinget inom kvarteren Södersjukhuset och Sabbatsberg.
2. GFN beslutar att ca 300 m2 av fastigheten Sabbatsberg 16 vidareförsäljs till Stockholm Vatten AB.
3. GFN godkänner förslag till avtal avseende köp av 97 bostadsrättslägenheter för gruppboende från Landstinget.
4. GFN bemyndigar kontoret att vidta erforderliga åtgärder för att genomföra köpeavtalen
5. Beslut i detta ärende justeras omedelbart

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Lars Callemo

SAMMANFATTNING

Ärendet avser förvärv av mark inom kvarteren Södersjukhuset och Sabbatsberg samt ett antal bostadsrättslägenheter för gruppboende. Förvärvet är ett fullföljande av en principöverenskommelse mellan staden och Landstinget om reglering av Landstingets pensionsskuld till staden.

\\web01\inetpub\gfk.yourvoice.se\work\2001-12-11\Tjut\12.doc

- Bilaga 1 Köpeavtal Södersjukhuset 10 (ca 6500m2)
2 Köpeavtal Södersjukhuset 10 (ca 5000 m2)
3 Köpeavtal Sabbatsberg 16 (ca 300m2)
4 Köpeavtal Sabbatsberg 16 (ca 7500 m2)
5 Köpeavtal 97 bostadsrättslägenheter

UTLÅTANDE

Bakgrund

Kontoret har 2001-11-06 för gatu- och fastighetsnämnden redovisat ärendet "Reglering av pensionsskuld med Stockholms läns landsting med anledning av Ädelreformen. Remiss från kommunstyrelsen." Landstingets pensionsskuld skall enligt en principöverenskommelse regleras på så vis att landstinget till staden bl a överlåter ett antal bostadsrätter för gruppboende samt fyra markområden om sammanlagt ca 20 000 m² inom Sabbatsbergsområdet och intill Södersjukhuset för framtida bostadsbebyggelse. Principöverenskommelsen är villkorad av att den godkänns av landstingsfullmäktige och kommunfullmäktige före den 31 december 2001.

Förslag till köpeavtal

Förslagen nedan är villkorade av att principöverenskommelsen godkänns före 2001-12-31. Köpeskillingarna skall erläggas på tillträdesdagen den 31 december 2001 såsom en amortering av Landstingets pensionsskuld till staden.

1. Södersjukhuset 10 (del av vid entrétorget)

Förslaget innebär att Landstinget till staden överlåter ca 6500 m² av fastigheten Södersjukhuset 10 för en överkommen köpeskillning om 115 Mkr. Landstinget skall ha rätt att anlägga trappa eller annan kommunikationsförbindelse mellan Södersjukhusets entréplan och Ringvägen/Rosenlundsgatan. Landstinget skall vidare tillförsäkras minst 150 parkeringsplatser inom den tillämnade nya fastigheten. Skulle antalet parkeringsplatser inte kunna inrymmas inom den fastigheten skall resterande platser inrymmas inom den s k Tvätteritomten (se punkt 2 nedan). För avtalsförslagets närmare innebörd hänvisas till **Bilaga 1**.

2. Södersjukhuset 10 (del av, den s k Tvätteritomten)

Förslaget innebär att Landstinget till staden överlåter ca 5000 m² av fastigheten Södersjukhuset 10 för en överkommen köpeskillning om 60 Mkr. På området finns ett parkeringsdäck, som Landstinget får nyttja intill dess området skall exploateras för annat ändamål. För avtalsförslagets närmare innebörd hänvisa till **Bilaga 2**.

3. Sabbatsberg 16 (del invid Sabbatsberg 24)

Förslaget innebär att Landstinget till staden överlåter ca 300 m² av fastigheten Sabbatsberg 16 för en överkommen köpeskillning om 10 Mkr. För avtalsförslagets närmare innebörd hänvisas till **Bilaga 3**.

4. Sabbatsberg 16 (del invid Vasaparken)

Förslaget innebär att Landstinget till staden överlåter ca 7500 m² av fastigheten Sabbatsberg 16 för en överkommen köpeskillning om 154 Mkr. Köpeskillingen baserar sig på en antagen bygggrätt om 17100 m² bruttoarea ovan mark. För avtalsförslagets närmare innebörd hänvisas till **Bilaga 4**.

5. Bostadsrättslägenheter för gruppboende

Förslaget innebär att Landstinget till staden överlåter 97 bostadsrättslägenheter för gruppboende för en överkommen total

köpeskilling om 80 Mkr. För avtalsförslagets närmare innebörd hänvisas till **Bilaga 5**.

Kontorets synpunkter

I och med pensionsuppgörelsen med efterföljande köpeavtal erhåller staden mark som förutsätts komma att nyttjas för bostadsändamål. Ett undantag är den del om ca 300 m² mark inom Sabbatsberg 16, vilken avses sammanläggas med Stockholm Vatten AB:s kontorsfastighet Sabbatsberg 24. Kontoret har gjort en värdebedömning av de områden som ingår i uppgörelsen. De överenskomna köpeskillingarna stämmer väl överens med de bedömda värdena.

Södersjukhuset 10 (invid entrétorget)

Markområdet har enligt gällande plan en användning för sjukhusändamål. Byggrättens omfattning har diskuterats i samband med detaljplanläggningen av kvarteret Bylingen vid Ringvägen. Kontoret redovisar i annat ärende förslag till markanvisning för området. Enligt principöverenskommelsen avsågs ca 7000 m² av fastigheten Södersjukhuset 10 övergå till staden. Det har dock bedömts lämpligare att ca 500 m² mot Marmorgatan kvarblir i Landstingets ägo. Om marken vid kommande detaljplanläggning utläggs till allmän gata skall dock Landstinget överlämna markområdet utan ersättning till staden.

Södersjukhuset 10 ("Tvätteritomten")

Området bedöms lämpligt för bostadsändamål. Dock måste förutsättningarna härför närmare studeras med hänsyn till närheten till vissa tekniska anläggningar på sjukhuset. Kontoret redovisar i annat ärende förslag till markanvisning för området.

Sabbatsberg 16 (område invid Sabbatsberg 24)

Marken ligger i anslutning till Stockholm Vatten AB:s kontorsfastighet (huvudkontoret) Sabbatsberg 24. Enligt programmet för Sabbatsbergsområdet som nyligen godkänts av stadsbyggnadsnämnden bör området införlivas i fastigheten Sabbatsberg 24. Kontoret delar den uppfattningen och förslår att området vidareförsäljs till Stockholm Vatten AB.

Sabbatsberg 16 (område invid Vasaparken)

Området är enligt program för Sabbatsbergsområdet avsett för bostadsändamål med lokaler i bottenvåning. Kontoret avser återkomma till nämnden med förslag till markanvisning i denna del under år 2002.

Bostadsrättslägenheterna

De bostadsrättslägenheter som staden nu förvärvar av Landstinget hyrs idag av stadens stadsdelsförvaltningar. Bostadsrättslägenheterna kommer att placeras på gatu- och fastighetskontorets fastighetsförvaltning. Med nuvarande hyressättning och principer för kapitalkostnader kommer lägenheterna att medföra ett betydande underskott för fastighetsförvaltningen. Kontoret återkommer med en redovisning till nämnden när förvaltningen erhållit allt underlag för att göra en fullständig bedömning av de ekonomiska konsekvenserna.

SLUT

Bilaga 1

KÖPEKONTRAKT

Säljare:	Stockholms läns landsting, Org. nr 232100-0016 gm Locum AB, Box 17201, 104 62 Stockholm Nedan benämnd Säljaren
Köpare:	Stockholms kommun Org.nr 212000-0142 gm dess Gatu- och Fastighetsnämnd Box 8311, 104 20 Stockholm Nedan benämnd Köparen
Köpeobjekt:	Del av fastigheten Södersjukhuset 10 Stockholms kommun inom Stockholms län Den försålda fastighetsdelen omfattar c:a 6.500 kvm och har på bifogad karta utmärkts med heldragen begränsningslinje, område A. (Bilaga 1) Köpeobjektet, såsom det här definierats benämns i fortsättningen Fastigheten.
Köpeskillning:	ETTHUNDRAFEMTONMILJONER KRONOR (115.000.000:-)
Tillträdesdag:	Den 31 december 2001 eller den tidigare dag varom parterna enas

§ 1. Köpeskillningens erläggande

Köpeskillningen erläggs på tillträdesdagen. Summa kr. 115.000.000:-
Köpeskillningen erlägges såsom en amortering av Säljarens skuld till
Köparen i enlighet med den "Principöverenskommelse" daterad
2001-10-03 som träffats mellan parterna.

§ 2. Avtal och andra rättsliga belastningar

Säljaren garanterar att Fastigheten på tillträdesdagen inte belastas av
inskränkningar som medför att fastigheten inte kan nyttjas på avsett vis.
Säljaren garanterar vidare att Fastigheten inte heller i övrigt är belastad med icke
inskrivna nyttjanderätter.
Säljaren garanterar att Fastigheten är fri från inteckningar.
Säljaren garanterar vidare att tvist med tredje man rörande Fastigheten ej
föreligger.

§ 3. Ansvar för Fastigheten

Säljaren ansvarar för Fastigheten intill tillträdesdagen. Fastigheten
omfattas av Stockholms läns landstings skadekonto, som motsvarar en
fullvärdesförsäkring.

Skulle Fastigheten eller del därav av skada försämrats före tillträdesdagen skall detta fall regleras genom en nedsättning av ersättningen. Nedsättningen skall motsvara skadans värde.

Från och med tillträdesdagen övertar Köparen ansvaret för Fastigheten.

§ 4. Utgifter och inkomster.

Säljaren erlägger skatter, avgifter och kostnader samt uppbär all avkastning från Fastigheten som belöper på tiden före tillträdesdagen varefter Köparen övertar ifrågavarande skyldigheter och rättigheter.

§ 5. Fastighetsbildning.

Det åligger Köparen och Säljaren att omgående gemensamt ansöka om avstyckning eller annan fastighetsbildningsåtgärd i enlighet med detta köpekontrakt och verka för att förrättningen handlägges skyndsamt.

Köparen skall svara för samtliga kostnader som sammanhänger med fastighetsbildningen.

Fastighetens slutliga omfattning fastställs vid fastighetsbildning. Parterna är införstådda med att de slutliga fastighetsgränserna därvid kan genomgå smärre förändringar. Dylika förändringar skall ej påverka köpeskillingens storlek.

§ 6. Servitut m.m.

Parterna är överens om att tillskapa de nyttjanderätter, servitut och övriga avtal, som erfordras för att Fastigheten skall kunna avstyckas på ett ändamålsenligt sätt. Fastigheten skall vederlagsfritt kunna nyttja del av fastigheten Södersjukhuset 10 (entrétorget m m) för tillfart till fastigheten.

Fastigheten Södersjukhuset 10 skall såsom härskande fastighet tillförsäkras servitutsrätt till kommunikationsstråk från Södersjukhusets entréplan till Ringvägen/Rosenlundsgatan.

En framtida nybyggnad, på den genom detta köpekontrakt försålda Fastigheten, skall uppföras så att verksamheten i byggnad S48 kan bedrivas på sätt som nu sker.

En framtida nybyggnad, på den genom detta köpekontrakt försålda Fastigheten, skall uppföras så att det befintliga parkeringsdäcket på Södersjukhuset 10 flyter ut i den nya byggnaden. Härigenom skall Säljaren till självkostnadspris tillförsäkras minst 150 parkeringsplatser i den nya byggnaden. Denna rätt får intecknas som servitut i Fastigheten eller tillförsäkras på annat lämpligt sätt. Säljaren förbinder sig att ta parkeringsplatserna i anspråk så snart dessa färdigställs.

Parterna är överens om att Säljaren skall äga rätt att nyttja Fastigheten för kommunikationsändamål intill dess bygglov för ny bebyggelse på Fastigheten beviljats. Säljaren ansvarar för drift och skötsel under nyttjandetiden.

Om det vid kommande detaljplaneläggning av Fastigheten skulle visa sig lämpligt att överföra det å Bilaga 1 med B angivna området till gatumark skall detta överlåtas till staden utan ersättning. Om området inte överförs till gatumark skall Fastigheten som härskande fastighet genom servitut tillförsäkras rätt att nyttja området för tillfart m m till Fastigheten.

§ 7. Köpebrev, överlämnande av handlingar

Vid köpeskillingens erläggande skall Säljaren till Köparen för dennes undertecknande överlämna kvitterat köpebrev.

Köparen äger ej rätt att söka lagfart på detta köpekontrakt.

Säljaren skall vidare till Köparen överlämna kopia på kartor och andra handlingar, vilka är i Säljarens ägo och som är av betydelse för Köparen som ägare av Fastigheten.

§ 8 Förutsättningar för köpets genomförande.

Förutsättningar för köpets genomförande är att Kommunfullmäktige och Landstingsfullmäktige godkänner Principöverenskommelsen, 2001-10-03, mellan Stockholms stad och Stockholmsläns landsting före den 31 december 2001 genom beslut som senare vinner laga kraft

Skulle ovannämnda godkännanden ej föreligga på angivna tider återgår detta köp utan rätt till skadestånd eller annan ersättning för någondera parten.

§ 9. Överlåtelseförklaring

Med iakttagande av, i detta köpekontrakt, överenskomna villkor överlåtes härmed Fastigheten på Köparen.

Detta köpekontrakt har upprättats i två likalydande exemplar av vilka säljare och köpare tagit var sitt.

Stockholms 2001- -
För Stockholms Läns Landsting
gm Locum AB

Stockholm 2001- -
För gatu-och fastighetsnämnden

.....
(Ingemar Ziegler)

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

Bevittnas:

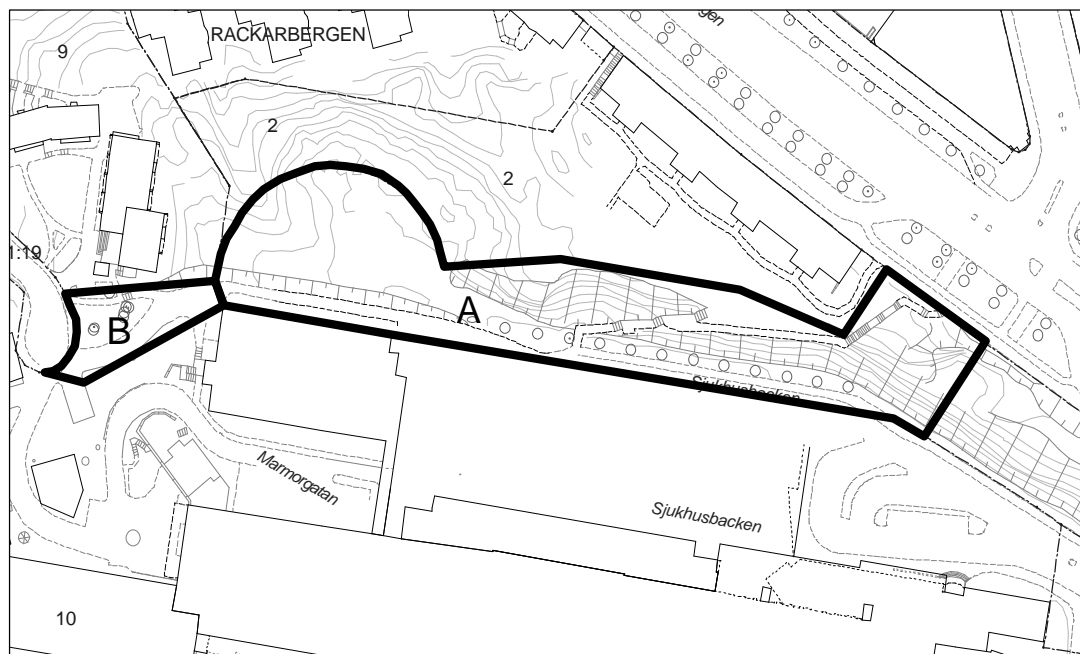
.....

.....

.....

.....

Delar av fastigheten Södersjukhuset 10, cirka 6500 + 500 kvm



- A** Del av fastigheten Södersjukhuset 10, cirka 6500 kvm, som överlåtes till staden.
- B** Del av fastigheten Södersjukhuset 10, cirka 500 kvm, som skall överlåtas till staden om marken framgent skall överföras till gatumark.

Bilaga 2

KÖPEKONTRAKT

Säljare: Stockholms läns landsting,
Org. nr 232100-0016
gm Locum AB, Box 17201, 104 62 Stockholm
Nedan benämnd Säljaren

Köpare: Stockholms kommun
Org.nr 212000-0142
gm dess Gatu- och Fastighetsnämnd
Box 8311, 104 20 Stockholm
Nedan benämnd Köparen

Köpeobjekt: Del av fastigheten Södersjukhuset 10
Stockholms kommun inom Stockholms län

Den försålda fastighetsdelen omfattar c:a
5.000 kvm och har på bifogad karta utmärkts
med heldragen begränsningslinje. (**Bilaga 1**)
Köpeobjektet, såsom det här definieras
benämns i fortsättningen Fastigheten.

Köpeskilling: SEXTIOMILJONER KRONOR
(60.000.000:-)

Tillträdesdag: Den 31 december 2001 eller den tidigare dag
varom parterna enas

§ 1. Köpeskillingens erläggande

Köpeskillingen erläggs på tillträdesdagen. Summa kr. 60.000.000:-
Köpeskillingen erlägges såsom en amortering av Säljarens skuld till
Köparen i enlighet med den "Principöverenskommelse" daterad
2001-10-03 som träffats mellan parterna.

§ 2. Avtal och andra rättsliga belastningar

Säljaren garanterar att Fastigheten på tillträdesdagen inte belastas av
inskränkningar som medför att fastigheten inte kan nyttjas på avsett vis.
Säljaren garanterar vidare att Fastigheten inte heller i övrigt är belastad med icke
inskrivna nyttjanderätter.

Säljaren garanterar att Fastigheten är fri från in-teckningar.

Säljaren garanterar vidare att tvist med tredje man rörande Fastigheten ej
föreligger.

§ 3. Ansvar för Fastigheten

Säljaren ansvarar för Fastigheten intill tillträdesdagen. Fastigheten
omfattas av Stockholms läns landstings skadekonto, som motsvarar en
fullvärdesförsäkring.

Skulle Fastigheten eller del därav av skada försämras före tillträdesdagen
skall detta fall regleras genom en nedsättning av ersättningen.
Nedsättningen skall motsvara skadans värde.

Från och med tillträdesdagen övertar Köparen ansvaret för Fastigheten.

§ 4. Utgifter och inkomster.

Säljaren erlägger skatter, avgifter och kostnader samt uppbär all avkastning från Fastigheten som belöper på tiden före tillträdesdagen varefter Köparen övertar ifrågavarande skyldigheter och rättigheter.

§ 5. Fastighetsbildning.

Det åligger Köparen och Säljaren att omgående gemensamt ansöka om avstyckning eller annan fastighetsbildningsåtgärd i enlighet med detta köpekontrakt och verka för att förrättningen handlägges skyndsamt.

Köparen skall svara för samtliga kostnader som sammanhänger med fastighetsbildningen.

Fastighetens slutliga omfattning fastställs vid fastighetsbildning. Parterna är införstådda med att de slutliga fastighetsgränserna därvid kan genomgå smärre förändringar. Dyliga förändringar skall ej påverka köpeskillingens storlek.

§ 6. Servitut m.m.

Parterna är överens om att tillskapa de nyttjanderätter, servitut och övriga avtal, som erfordras för att Fastigheten skall kunna avstyckas på ett ändamålsenligt sätt.

Parterna har denna dag undertecknat köpekontrakt avseende ett markområde i den norra delen av fastigheten Södersjukhuset 10. I detta köpekontrakt har Säljaren i en framtida nybyggnad tillförsäkrats rätt till minst 150 parkeringsplatser. I den mån dessa parkeringsplatser ej kan tillgodoses i den byggnad som där avses så skall återstående parkeringsplatser anordnas i den genom detta köpekontrakt överlåtna Fastigheten.

Köparen påtar sig ansvaret att tillförsäkra Säljaren motsvarande parkeringsplatser under tiden intill dess parkeringsplatser enligt ovan färdigställts.

Säljaren får nyttja parkeringsanläggningen på fastigheten tills dess köparen behöver ta anläggningen i anspråk för uppförande av ny bebyggelse. Som ersättning för nyttjandet skall Säljaren svara för drift och underhåll av parkeringsanläggningen så länge säljaren nyttjar den.

§ 7. Köpebrev, överlämnande av handlingar

Vid köpeskillingens erläggande skall Säljaren till Köparen för dennes undertecknande överlämna kvitterat köpebrev.

Köparen äger ej rätt att söka lagfart på detta köpekontrakt.

Säljaren skall vidare till Köparen överlämna kopia på kartor och andra handlingar, vilka är i Säljarens ägo och som är av betydelse för Köparen som ägare av Fastigheten.

§ 8 Förutsättningar för köpets genomförande.

Förutsättningar för köpets genomförande är att Kommunfullmäktige och Landstingsfullmäktige godkänner Principöverenskommelsen, 2001-10-03, mellan Stockholms stad och Stockholmsläns landsting före den 31 december 2001 genom beslut som senare vinner laga kraft

Skulle ovannämnda godkännanden ej föreligga på angivna tider återgår detta köp utan rätt till skadestånd eller annan ersättning för någondera parten.

§ 9. Överlåtelseförklaring

Med iakttagande av, i detta köpekontrakt, överenskomna villkor överlåtes härmed Fastigheten på Köparen.

Detta köpekontrakt har upprättats i två likalydande exemplar av vilka säljare och köpare tagit var sitt.

Stockholms 2001- -
För Stockholms Läns Landsting
gm Locum AB

Stockholm 2001- -
För gatu-och fastighetsnämnden

.....
(Ingemar Ziegler)

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

Bevittnas:

.....

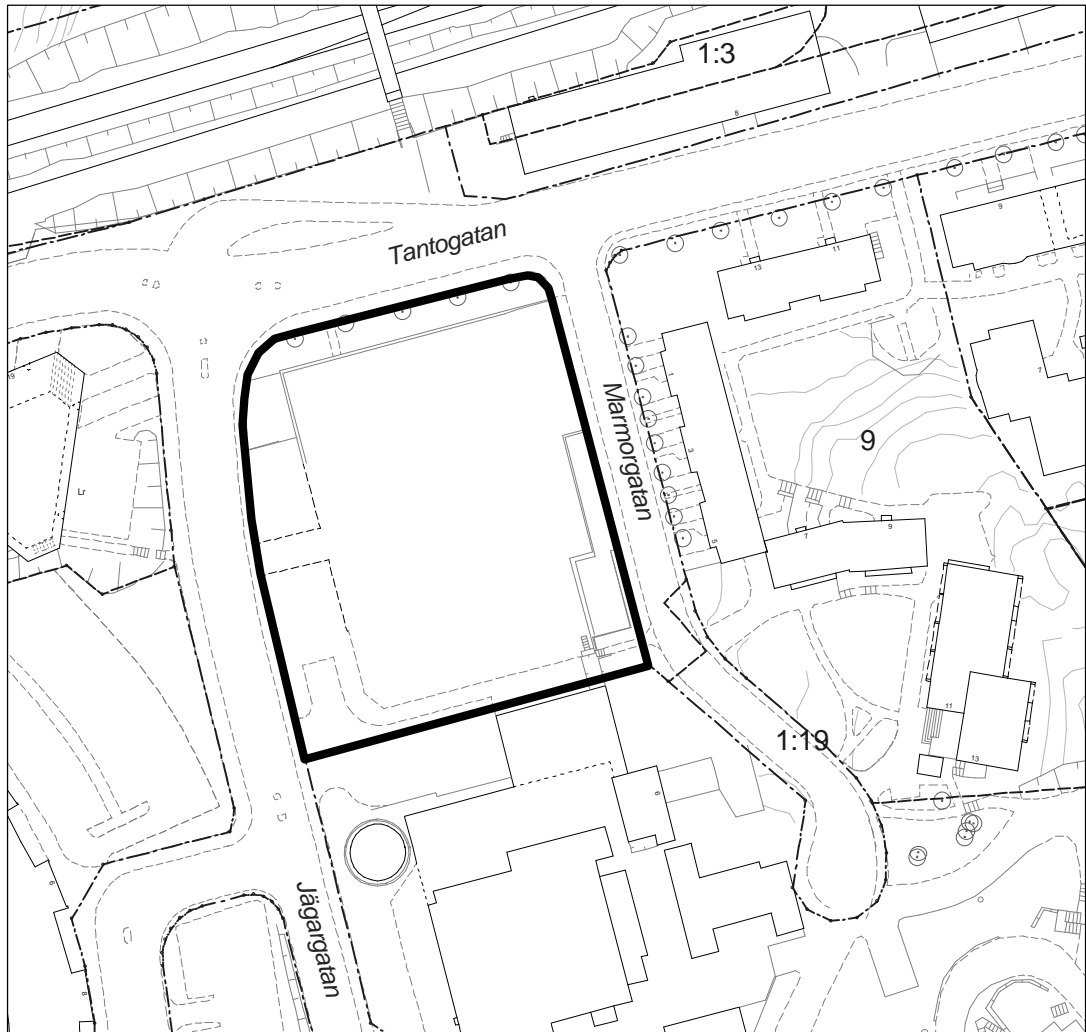
.....

.....

.....

Bilaga 1

Del av fastigheten Södersjukhuset 10, cirka 5000 kvm, som överläts till staden.



Bilaga 3

KÖPEKONTRAKT

Säljare:	Stockholms läns landsting, Org. nr 232100-0016 gm Locum AB, Box 17201, 104 62 Stockholm Nedan benämnd Säljaren
Köpare:	Stockholms kommun Org.nr 212000-0142 gm dess Gatu- och Fastighetsnämnd Box 8311, 104 20 Stockholm Nedan benämnd Köparen
Köpeobjekt:	Del av fastigheten Sabbatsberg 16 Stockholms kommun inom Stockholms län Den försålda fastighetsdelen omfattar c:a 300 kvm och har på bifogad karta utmärkts med heldragen begränsningslinje. (Bilaga 1) Köpeobjektet, såsom det här definieras benämns i fortsättningen Fastigheten.
Köpeskillning:	TIOMILJONER KRONOR (10.000.000:-)
Tillträdesdag:	Den 31 december 2001 eller den tidigare dag varom parterna enas

§ 1. Köpeskillningens erläggande

Köpeskillningen erläggs på tillträdesdagen. Summa kr. 10.000.000:-
Köpeskillningen erläggs såsom en amortering av Säljarens skuld till
Köparen i enlighet med den "Principöverenskommelse" daterad
2001-10-03 som träffats mellan parterna.

§ 2. Avtal och andra rättsliga belastningar

Säljaren garanterar att Fastigheten på tillträdesdagen inte belastas av
inskränkningar som medför att fastigheten inte kan nyttjas på avsett vis.
Säljaren garanterar vidare att Fastigheten inte heller i övrigt är belastad
med icke inskrivna nyttjanderätter.
Säljaren garanterar att Fastigheten är fri från inteckningar.
Säljaren garanterar vidare att tvist med tredje man rörande Fastigheten ej
föreligger.

§ 3. Ansvar för Fastigheten

Säljaren ansvarar för Fastigheten intill tillträdesdagen. Fastigheten omfattas av Stockholms läns landstings skadekonto, som motsvarar en fullvärdesförsäkring.

Skulle Fastigheten eller del därav av skada försämras före tillträdesdagen skall detta fall regleras genom en nedsättning av ersättningen. Nedsättningen skall motsvara skadans värde.

§ 4. Utgifter och inkomster.

Säljaren erlägger skatter, avgifter och kostnader samt uppbär all avkastning från Fastigheten som belöper på tiden före tillträdesdagen varefter Köparen övertar ifrågavarande skyldigheter och rättigheter.

§ 5. Fastighetsbildning.

Det åligger Köparen och Säljaren att omgående gemensamt ansöka om avstyckning eller annan fastighetsbildningsåtgärd i enlighet med detta köpekontrakt och verka för att förrättningen handlägges skyndsamt.

Köparen skall svara för samtliga kostnader som sammanhänger med fastighetsbildningen.

Fastighetens slutliga omfattning fastställs vid fastighetsbildning. Parterna är införstådda med att de slutliga fastighetsgränserna därvid kan genomgå smärre förändringar. Dylika förändringar skall ej påverka köpeskillingens storlek.

§ 6. Servitut m.m.

Parterna är överens om att tillskapa de nyttjanderätter, servitut och övriga avtal, som erfordras för att Fastigheten skall kunna avstyckas på ett ändamålsenligt sätt.

§ 7. Köpebrev, överlämnande av handlingar

Vid köpeskillingens erläggande skall Säljaren till Köparen för dennes undertecknande överlämna kvitterat köpebrev.

Köparen äger ej rätt att söka lagfart på detta köpekontrakt.

Säljaren skall vidare till Köparen överlämna kopia på kartor och andra handlingar, vilka är i Säljarens ägo och som är av betydelse för Köparen som ägare av Fastigheten.

§ 8 Förutsättningar för köpets genomförande.

Förutsättningar för köpets genomförande är att Kommunfullmäktige och Landstingsfullmäktige godkänner Principöverenskommelsen, 2001-10-03, mellan Stockholms stad och Stockholmsläns landsting före den 31 december 2001 genom beslut som senare vinner laga kraft

Skulle ovannämnda godkännanden ej föreligga på angivna tider återgår detta köp utan rätt till skadestånd eller annan ersättning för någondera parten.

§ 9. Överlåtelseförklaring

Med iakttagande av, i detta köpekontrakt, överenskomna villkor överlåtes härmed Fastigheten på Köparen.

Detta köpekontrakt har upprättats i två likalydande exemplar av vilka säljare och köpare tagit var sitt.

Stockholms 2001- -
För Stockholms Läns Landsting
gm Locum AB

Stockholm 2001- -
För gatu-och fastighetsnämnden

.....
(Ingemar Ziegler)

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

Bevittnas:

.....

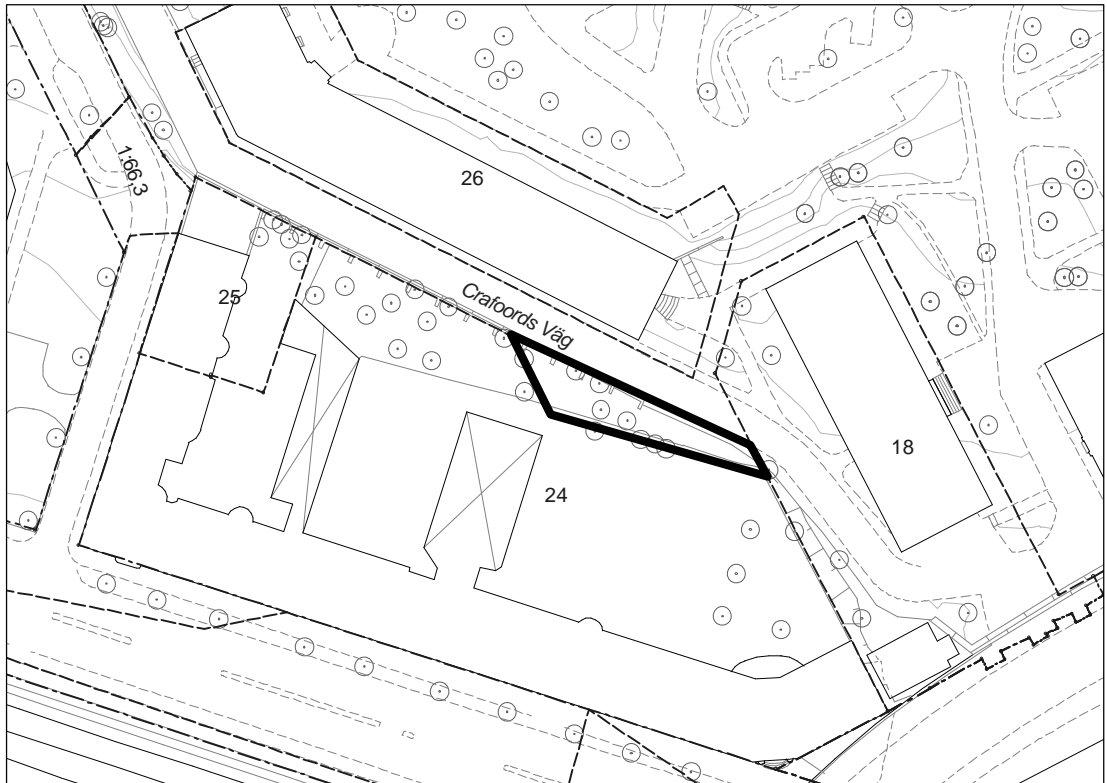
.....

.....

.....

Bilaga 1

Del av fastigheten Sabbatsberg 16, cirka 300 kvm, som överlåtes till staden.



Bilaga 4

KÖPEKONTRAKT

- Säljare:** Stockholms läns landsting,
Org. nr 232100-0016
gm Locum AB, Box 17201, 104 62 Stockholm
Nedan benämnd Säljaren
- Köpare:** Stockholms kommun
Org.nr 212000-0142
gm dess Gatu- och Fastighetsnämnd
Box 8311, 104 20 Stockholm
Nedan benämnd Köparen
- Köpeobjekt:** Delar av fastigheten Sabbatsberg 16
Stockholms kommun inom Stockholms län
- De försålda fastighetsdelarna omfattar c:a 7.500 kvm och har på bifogad karta utmärkts med heldragen begränsningslinje. (**Bilaga 1**)
Köpeobjektet, såsom det här definierats, benämns i fortsättningen Fastigheten.
- Köpeskillning:** ETTHUNDRAFEMTIOFYRAMILJONER
KRONOR
(154.000.000:-)
Köpeskillingen baserar sig på en antagen byggrätt om 17.100 kvm BTA. Om den slutligt fastställda detaljplanen medför att byggrätten över- eller understiger 17.100 kvm BTA med mer än 5 % skall ersättningen för hela avvikelsen regleras med 9.000:- kr per kvm BTA.
- Tillträdesdag:** Den 31 december 2001 eller den tidigare dag varom parterna enas.

§ 1. Köpeskillningens erläggande

Köpeskillningen erlägges på tillträdesdagen. Summa kr 154.000.000:-
Köpeskillningen erlägges såsom en amortering av Säljarens skuld till Köparen i enlighet med den "Principöverenskommelse" daterad 2001-10-03 som träffats mellan parterna.

§ 2. Avtal och andra rättsliga belastningar

Säljaren garanterar att Fastigheten på tillträdesdagen inte belastas av inskränkningar som medför att fastigheten inte kan nyttjas på avsett vis.
Säljaren garanterar vidare att Fastigheten inte heller i övrigt är belastad med icke inskrivna nyttjanderätter.
Säljaren garanterar att Fastigheten är fri från inteckningar.
Säljaren garanterar vidare att tvist med tredje man rörande Fastigheten ej föreligger.

§ 3. Befintliga parkeringsplatser, byggnader och anläggningar

Säljaren äger rätt att utan ersättning nyttja parkeringsplatserna på Fastigheten intill dess ny detaljplan fastställts och bygglov beviljats.

Köparen skall ansvara för och bekosta förvaltande, drift, underhåll, evakuering och rivning av samt uppbära all avkastning från befintlig flygel till Klockhuset, i Bilaga 1 markerad med X. All retroaktiv hyra för nämnda flygel är reglerad.

Köparen skall ansvara för och bekosta förvaltande, drift, underhåll, evakuering och rivning av samt uppbära all avkastning från inom Fastigheten befintlig daghemsbyggnad, i Bilaga 1 markerad med Y.

Säljaren skall ansvara för och bekosta förvaltande, drift, underhåll, evakuering och rivning av samt uppbära all avkastning från befintliga byggnader och anläggningar i Bilaga 1 markerade med Z. Dessa byggnader och anläggningar skall vara rivna senast då ny detaljplan fastställs (för att senare vinna laga kraft), om inte Köparen dessförinnan meddelat ett senare datum för rivningen.

Säljaren har fram till dess fastighetsbildningen vinner laga kraft rätt att nyttja befintliga kulvertar och andra tekniska anläggningar inom Fastigheten enligt servitutsliknande förhållanden. Om dessa kulvertar och tekniska anläggningar, vid bibehållande eller borttagande, innebär fördyringar vid kommande grundläggning av ny bebyggelse skall Säljaren ersätta Köparen härför.

§ 4. Ansvar för Fastigheten

Säljaren ansvarar för Fastigheten intill tillträdesdagen. Fastigheten omfattas av Stockholms läns landstings skadekonto, som motsvarar en fullvärdesförsäkring. Skulle Fastigheten eller del därav av skada försämrats före tillträdesdagen skall detta fall regleras genom en nedsättning av ersättningen. Nedsättningen skall motsvara skadans värde.

Från och med tillträdesdagen övertar Köparen ansvaret för Fastigheten.

§ 5. Utgifter och inkomster

Säljaren erlägger skatter, avgifter och kostnader samt uppbär all avkastning från Fastigheten som belöper på tiden före tillträdesdagen varefter Köparen övertar ifrågavarande skyldigheter och rättigheter. Befintliga byggnader och anläggningar på Fastigheten regleras i § 3 ovan.

§ 6. Fastighetsbildning

Det åligger Köparen och Säljaren att i samband med framtagandet av detaljplan för Fastigheten gemensamt ansöka om avstyckning eller annan fastighetsbildningsåtgärd i enlighet med detta köpekontrakt och verka för att förrättningen genomförs i samband med att ny detaljplan för Fastigheten vinner laga kraft.

Köparen skall svara för samtliga kostnader som sammanhänger med fastighetsbildningen.

Fastighetens slutliga omfattning fastställs vid fastighetsbildning. Parterna är införstådda med att de slutliga fastighetsgränserna därvid kan genomgå smärre förändringar. Dylika förändringar skall ej påverka köpeskillingens storlek.

§ 7. Servitut m.m.

Parterna är överens om att tillskapa de nyttjanderätter, servitut och övriga avtal, som erfordras för att Fastigheten skall kunna avstyckas på ett ändamålsenligt sätt.

§ 8. Köpebrev, överlämnande av handlingar

Vid köpeskillingens erläggande skall Säljaren till Köparen för dennes undertecknande överlämna kvitterat köpebrev.

Köparen äger ej rätt att söka lagfart på detta köpekontrakt.

Säljaren skall vidare till Köparen överlämna kopia på kartor och andra handlingar, vilka är i Säljarens ägo och som är av betydelse för Köparen som ägare av Fastigheten.

§ 9. Förutsättningar för köpets genomförande

Förutsättningar för köpets genomförande är att Kommunfullmäktige och Landstingsfullmäktige godkänner Principöverenskommelsen, 2001-10-03, mellan Stockholms stad och Stockholmsläns landsting före den 31 december 2001 genom beslut som senare vinner laga kraft

Skulle ovannämnda godkännanden ej föreligga på angivna tider återgår detta köp utan rätt till skadestånd eller annan ersättning för någondera parten.

§ 10. Överlåtelseförklaring

Med iakttagande av, i detta köpekontrakt, överenskomna villkor överlåtes härmed Fastigheten på Köparen.

Detta köpekontrakt har upprättats i två likalydande exemplar av vilka säljare och köpare tagit var sitt.

Stockholms 2001- -
För Stockholms Läns Landsting
gm Locum AB

Stockholm 2001- -
För gatu-och fastighetsnämnden

.....
(Ingemar Ziegler)

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

Bevittnas:

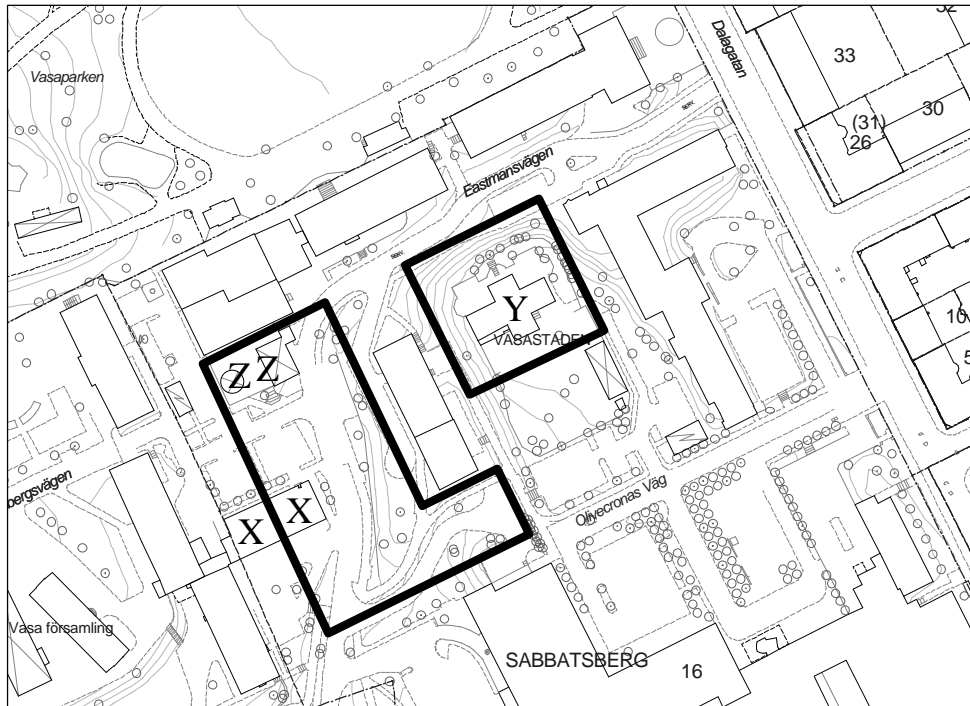
.....

.....

.....

.....

Delar av fastigheten Sabbatsberg 16, cirka 7500 kvm, som överlåtes till staden.



Bilaga 5

Mellan Stockholms kommun (Staden) och Stockholms läns landsting (SLL) har den 3 oktober 2001 träffats en principöverenskommelse om reglering av pensionsskuld m.m, nedan kallad Principöverenskommelsen. Enligt § 5 i Principöverenskommelsen skall SLL till Staden överlåta i bilaga till Principöverenskommelsen specificerade bostadsrättslägenheter för gruppboende för en köpeskillning om 80 Mkr. Till fullföljd av Principöverenskommelsen träffas härmed mellan samma parter följande

ÖVERLÅTELSEAVTAL AVSEENDE BOSTADSRÄTTER

Säljare: Stockholms läns landsting, org. nr. 232100-0016, gm Locum AB, Box 17201, 104 62 Stockholm, nedan kallad Säljaren

Köpare: Stockholms kommun genom dess Gatu- och fastighetsnämnd, Box 8311, 104 20 Stockholm, nedan kallad Köparen

- § 1 Objekt**
Säljaren överlåter härmed till Köparen på nedanstående villkor bostadsrätterna till de 97 lägenheter, nedan kallade lägenheterna, som anges i **bilaga 1.**
- § 2 Köpeskillning**
Den sammanlagda köpeskillningen uppgår till 80 miljoner (80 000 000) kronor. Köpeskillningen fördelar sig på respektive bostadsrätt enligt bilaga 1.
- § 3 Tillträdesdag**
Tillträde skall äga rum senast den 31 december 2001, eller den tidigare dag varom parterna enas.
- § 4 Köpeskillningens erläggande**
Köpeskillningen erläggs på tillträdesdagen såsom en amortering av Säljarens skuld till Köparen i enlighet med Principöverenskommelsen.
- § 5 Pantsättning mm**
Säljaren garanterar att lägenheterna inte är pantförskrivna på tillträdesdagen.
- § 6 Ansvar för lägenheterna**
Säljaren ansvarar för lägenheterna fram till tillträdesdagen.
- § 7 Övertagande av rättigheter och skyldigheter**
Köparen övertar från och med tillträdesdagen Säljarens samtliga rättigheter och skyldigheter gentemot respektive bostadsrättsförening. Årsavgift och andra utgifter rörande bostadsrätterna betalas av Säljaren i den mån de belöper på tiden före tillträdesdagen och för tiden därefter av Köparen. Säljaren garanterar att det på tillträdesdagen inte föreligger några skulder till

bostadsrättsföreningarna eller tvist med dessa eller tredje man vad avser bostadsrätterna.

Säljarens andelar i föreningarnas inre reparationsfonder ingår i överlåtelsen.

Säljaren överlämnar på tillträdesdagen de handlingar Säljaren innehar som är av betydelse för Köparen som ägare till bostadsrätterna.

§ 8 Medlemskap i föreningarna

Genom överlämnande av kopia av detta avtal till respektive bostadsrättsförening ansöker Köparen om medlemskap i bostadsrättsföreningen med samma rättigheter och skyldigheter som Säljaren, och under förutsättning att överlåtelsen fullbordas, begär Säljaren sitt utträde ur respektive förening.

Det antecknas att kommun som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet inte får vägras inträde i föreningen.

§ 9 Avtalets giltighet

Detta avtal är till alla delar förfallet utan rätt till skadestånd eller annan ersättning för någondera parten om inte såväl Kommunfullmäktige som Landstingsfullmäktige godkänner Principöverenskommelsen före den 31 december 2001 genom beslut som senare vinner laga kraft.

Skulle avtalet ej komma att genomföras avseende någon eller några av lägenheterna skall detta ej medföra avtalets ogiltighet i sin helhet utan frågan skall regleras enligt § 14 i Principöverenskommelsen.

Detta köpekontrakt har upprättats i två likalydande exemplar av vilka säljare och köpare tagit var sitt.

Stockholms 2001- -
För Stockholms Läns Landsting
gm Locum AB

Stockholm 2001- -
För gatu-och fastighetsnämnden

.....
(Ingemar Ziegler)

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

Bevittnas:

.....

.....

.....

.....