

Landstingsstyrelsens förslag till beslut

Försäljning av del av Beckomberga 1:1, Stockholms kommun

Föredragande landstingsråd: Catharina Elmsäter-Svärd

Ärendet

Locum AB föreslår att del av Beckomberga 1:1 vid Bromma sjukhus säljs till Riksbyggen ekonomisk förening.

Förslag till beslut

Landstingsstyrelsen föreslår landstingsfullmäktige besluta

att godkänna och uppdra åt Locum AB att för köpeskillingen 343 000 000 kronor försälja del av fastigheten Beckomberga 1:1, Stockholms kommun till Riksbyggen ekonomisk förening.

Enligt landstingets lokalpolicy skall Stockholms läns landsting äga fastigheter vars verksamheter landstinget har det ekonomiska huvudmannaskapet för och som bedöms som strategiskt viktiga. Fastigheter som inte fullgör detta kan lämnas till försäljning.

I fastigheten Beckomberga 1:1 bedrivs inte sådan verksamhet som kan anses vara strategiskt viktig. Locums styrelse beslöt därför vid ett styrelsemöte i maj 2007 att ändra fastighetsbeteckningen för Beckomberga 1:1 vid Bromma sjukhus från strategisk fastighet till marknadsfastighet. Detta gjordes för att kunna sälja fastigheten. Anbud på fastigheten har inkommit från Riksbyggen ekonomisk förening på ett belopp av 343 000 000 kronor.

Att äga fastigheten Beckomberga 1:1 innebär inte några fördelar för Stockholms läns landsting, varför en avyttring heller inte kommer få några konsekvenser för landstinget och dess verksamhet, varför försäljning kan ske.

Bilagor

- | | | |
|---|--|------------|
| 1 | Locum-förvaltningens tjänsteutlåtande | 2008-05-20 |
| 2 | Landstingsdirektörens tjänsteutlåtande | 2008-08-25 |

Behandling i landstingsstyrelsen

Landstingsrådsberedningen behandlade ärendet den 1 oktober 2008.

Landstingsstyrelsen behandlade ärendet den 14 oktober 2008.

Ärendet och dess beredning

Locum AB:s styrelse har den 29 maj 2008, enligt förvaltningens förslag, föreslagit landstinget besluta *att* godkänna försäljningen av del av Beckomberga 1:1, till Riksbyggen ekonomisk förening, till en köpeskillning av 343 000 000 kronor.

Locum-förvaltningens tjänsteutlåtande den 20 maj 2008 bifogas (bilaga).

Ärendet har remitterats till landstingsdirektören.

Landstingsdirektören har i tjänsteutlåtande den 25 augusti 2008 (bilaga) föreslagit landstingsstyrelsen föreslå landstingsfullmäktige besluta *att* godkänna och uppdra åt Locum AB att för köpeskillingen 343 000 000 kronor försälja del av fastigheten Beckomberga 1:1, Stockholms kommun till Riksbyggen ekonomisk förening.

2008-05-20

LOC 0707-0832

Styrelsen för Locum AB

Försäljning av del av Beckomberga 1:1, Stockholms kommun

Ärendet

I ärendet föreslås att del av Beckomberga 1:1 vid Bromma sjukhus säljs till Riksbyggen ekonomisk förening,

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta

att för egen del godkänna försäljningen av del av Beckomberga 1:1, till Riksbyggen till en köpeskilling om 343.000.000 kronor (trehundrafyrtiotremiljoner kronor)

föreslå landstinget att godkänna försäljningen av del av Beckomberga 1:1 till Riksbyggen till en köpeskilling om 343.000.000 kronor (trehundrafyrtiotremiljoner kronor)

Bakgrund

Styrelsen beslöt att vid sammanträde i maj 2007 ändra kategoritillhörighet för del av fastigheten Beckomberga 1:1, från strategisk- till marknadsfastighet i syfte att försälja denna del.

Locum AB har annonserat ut den aktuella fastighetsdelen och fick in totalt sju anbud varav två anbud avsåg den utbudna fastighetsdelen i sin helhet. Riksbyggen lämnade det högsta anbudet och förhandlingarna har avslutats med denne anbudsgivare.

Köparen avser att efter upprättande av ny detaljplan bygga om befintliga byggnader till bostäder samt nyuppföra ca 9000 kvm BTA för bostäder.

Bilagor

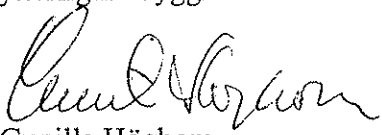
1. Kontrakt
2. Illustration



2008-05-20

LOC 0707-0832

Kvar i landstingets ägo efter redovisad försäljning är Bromma sjukhus, parkeringsgarage och ett markområde som bedöms kunna rymma ytterligare byggrätter.



Gunilla Högbom

LOC 0711-1265

KÖPEAVTAL

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

Köpare: Riksbyggen ek.för.
Org. nr. 702001-7781
106 18 Stockholm
Nedan benämnd Köparen

Köpeobjekt: Del av fastigheten Beckomberga 1:1 ,
Stockholms kommun och län,

Fastighetsdelen har på bifogad karta utmärkts med röda begränsningslinjer, Bilaga 1.
Köpeobjektet, såsom det här definierats benämns i fortsättningen Fastigheten.

Köpeskillning: TREHUNDRAFYRTIOTREMILJONER KRONOR
(343.000.000:-)

Den överenskomna köpeskillningen förutsätter att 80% av antalet bostadslägenheterna i de befintliga byggnadernas tre huvudplan, d.v.s. exklusive bottenvåning och vindsplan, får förses med balkong. Parterna har överenskommit att Köpeskillningen ska reduceras med 150.000:- kronor för varje balkong som understiger 80% enligt ovan.

Den överenskomna köpeskillningen förutsätter vidare att en ny detaljplan kommer medge en nybyggnadsrätt om minst 9.000 kvm BTA ovan mark. Om den nya detaljplanen medger en mindre nybyggnadsrätt än 9.000 kvm BTA ovan mark ska Köpeskillningen reduceras med 9.100:- per kvm nybyggnadsrätt som understiger 9.000 kvm BTA ovan mark.

De reduceringar av Köpeskillningen som kan aktualiseras i enlighet med vad ovan sägs ska regleras i likvidavräkningen i samband med tillträdet av Fastigheten.

Bilagor

Bilaga 1	Köpeobjektets omfattning
Bilaga 2	Utdrag ut fastighetsregistret
Bilaga 3	Förteckning över hyresavtal för ingående byggnader
Bilaga 4	Separering av media

Sign.  

Tillträdesdag: Fastigheten skall sedan avstyckningsförrättningen vunnit laga kraft av Köparen tillträdas senast en vecka efter det ny detaljplan vunnit laga kraft.

§ 1. Köpeskillingens erläggande

Köpeskillingen erläggs enligt följande:

Handpenning att erläggas efter godkännande av Landstingsfullmäktige i Stockholms läns landsting och Köparens företagsledning	kr. 17.150.000:-
Kontant på tillträdesdagen	kr. 325.850.000:-
Summa	kr. 343.000.000:-

§ 2. Avtal och andra rättsliga belastningar

Säljaren garanterar att Fastigheten på tillträdesdagen och intill dess Köparen erhållit lagfart, inte belastas av andra penninginteckningar, servitut eller nyttjanderätter än de som framgår av bilagt utdrag ur fastighetsregistret, Bilaga 2, eller som fastställs i samband med fastighetsbildningsförrättning.

Säljaren garanterar vidare att Fastigheten inte heller i övrigt är belastad med icke inskrivna nyttjanderätter, som begränsar eller försvårar Fastighetens utnyttjande på avsett vis.

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

Säljaren äger ej rätt att träffa nya avtal utan Köparens godkännande i varje enskilt fall, Säljaren överlämnar förteckning över gällande hyresavtal, Bilaga 3.

§ 3. Ansvar för Fastigheten intill tillträdesdagen

Säljaren ansvarar för Fastigheten intill tillträdesdagen. Skulle Fastigheten eller del därav skadas före tillträdesdagen skall köpet stå fast och ersättningen för försämringen regleras genom en nedsättning av köpeskillingen. Nedsättningen skall motsvara skadans värde. Om värdet av skadan överstiger 20 miljoner kronor äger dock säljaren kräva att köpet går åter utan rätt till skadestånd eller annan ersättning för någondera parten och den erlagda handpenningen återbetalas genast till Köparen. Alternativt äger Säljaren rätt att åtgärda skadan.

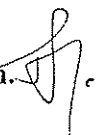

Första stycket äger ej tillämpning för det fall skadan har orsakats av Köparen eller av någon för vilken Köparen svarar.

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 för tiden före tillträdesdagen, varefter Köparen övertar ifrågakvarande skyldigheter och rättigheter.

Köparen betalar lagfartskostnaderna för sitt köp.

Sign.  

§ 5. Fastighetens skick

Köparen har givits tillfälle att noggrant undersöka Fastigheten och byggnader belägna på densamma, varvid bland annat en omfattande miljöbesiktning av byggnaderna har genomförts, och friskriver härmed Säljaren från ansvar för faktiska fel och brister i fastigheten och nämnda byggnader. Friskrivningen omfattar bland annat miljöfarliga ämnen i byggnaderna liksom så kallade dolda fel. Köpeskillingen har satts med beaktande härav. Köparen äger ej rätt att framställa några anspråk mot Säljaren med anledning av dylika fel.

Om det förekommer markföroreningar för vilka myndighet kräver saneringsåtgärder så svarar Säljaren ensam för dessa saneringskostnader ävensom kostnader direkt relaterade till dessa åtgärder såsom undersökningar, anmälan till myndigheter och dylikt.

§ 6. Byggnad 20

Säljaren ansvarar för att byggnad 20 uppfyller de myndighetskrav som vid avtalstillfället gäller för den verksamhet som bedrivs i byggnaden.

§ 7. Detaljplan, Fastighetsbildning

Det åligger Köparen att omgående ansöka om en ny detaljplan för Fastigheten. Köparen skall svara för de kostnader, som följer av planärendet.

Enär Köparen inte är formell ägare till Fastigheten och inte innehar lagfart åligger det Säljaren att lämna Köparen erforderliga fullmakter för att Köparen skall kunna driva i detaljplanearbetet.

Säljaren skall, i erforderlig omfattning, biträda Köparen i dennes kontakter med staden rörande planärendet.

Det åligger Köparen och Säljaren att inom sex månader gemensamt ansöka om fastighetsbildning och verka för att fastighetsbildningsförrättningen handlägges skyndsamt. Kostnaden för fastighetsbildning betalas av Köparen.

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

§ 8. Gatukostnader mm

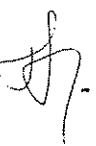

Säljaren garanterar per denna dag att samtliga upplupna kommunala avgifter såsom t.ex. förfallna gatukostnader är betalda.

Köparen påtar sig att ensam bekosta sedvanliga tillkommande kommunala avgifter.

§ 9. Servitut m.m.

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

Det åligger Säljaren att ombesörja separering av media m.m. i enlighet med vad som sägs i Bilaga 4.

Sign.  

§ 10. Villkor

För köpets genomförande krävs att landstingsfullmäktige i Stockholms länds landsting och Köparens företagsledning godkänner affären. Dessa godkännanden skall föreligga senast 2008-12-31.

Förvärvet är också beroende av att fastighetsbildning äger rum i överensstämmelse med köpet, se § 7.

Vidare är förvärvet villkorat av att Fastigheten planläggs för bostadsändamål, senast inom två år från undertecknandet av detta avtal, genom lagakraftvunnen detaljplan.

Skulle ovannämnda villkor ej infrias är detta köpeavtal i alla delar förfallet utan rätt till skadestånd eller annan ersättning för någondera parten och den erlagda handpenningen återbetalas genast till Köparen.

§ 11. 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 köpeavtal.

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.

Säljaren är enligt gällande arkivlag förhindrad att överlämna handlingar och ritningar i original. Kopia skall avse papperskopia.

§ 12. Tvist

Tvist i anledning av detta avtal skall prövas av allmän domstol med Stockholms tingsrätt som exklusiv första instans och med tillämpning av svensk rätt.

§ 13. Hävning - Skadestånd

Om part ej fullgör sina skyldigheter enligt detta avtal äger andra parten, om orsakad skada ej är att betrakta som ringa, rätt att häva köpet och kräva skadestånd motsvarande visad skada.

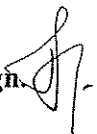

För det fall orsakad skada är att betrakta som ringa och hävningsrätt således inte föreligger skall motpart ändå äga rätt till ersättning motsvarande visad skada.

§ 14. Hänvisning till jordabalken

I övrigt gäller vad i 4 kap jordabalken eller eljest i lag stadgas om köp av fast egendom.

§ 15. Muntliga utfästelser

Detta avtal reglerar uttömmande allt som parterna överenskommit rörande överlåtelsen av Fastigheten. Några muntliga utfästelser härutöver förekommer ej. Ändringar eller tillägg till detta avtal skall upprättas skriftligt för att kunna göras gällande.

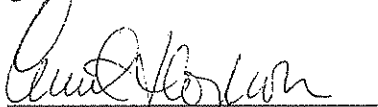
Sign.  

§ 16. Överlåtelseförklaring

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


Detta köpeavtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka Säljaren och Köparen tagit var sitt.

Stockholm 2008-05-05
Stockholms Läns Landsting
gm Locum AB




Gunilla Högbom

Stockholm 2008-05-05
Riksbyggen ek.för.

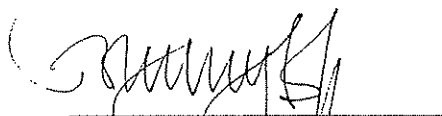



Roger Pohjanen



Sten Åke Karlsson

Egenhändiga namnteckningarna bevitnas:







*Handläggare:
Paul Collins*

Landstingsstyrelsen

Försäljning av del av Beckomberga 1:1, Stockholms kommun

Ärendet

I ärendet föreslås att del av Beckomberga 1:1 vid Bromma sjukhus säljs till Riksbyggen ekonomisk förening.

Förslag till beslut

Landstingsstyrelsen föreslår landstingsfullmäktige besluta

att godkänna och uppdra åt Locum AB att för köpeskillingen 343 Mkr försälja del av fastigheten Beckomberga 1:1, Stockholms kommun till Riksbyggen ekonomisk förening.

Bakgrund

Inom ramen för gällande avtal mellan Stockholms läns landsting och Locum AB genomför bolaget köp och försäljning av fastighetsobjekt. I sitt arbete följer bolaget landstingets lokalpolicy där det anges att fastigheter som används av verksamheter för vilka landstinget har finansiellt huvudmannaskapsansvar och som bedöm strategiska för landstinget ska ägas av landstinget. Övriga fastigheter eller delar av fastigheter ska avsättas på marknaden.

Locum AB:s styrelse beslöt att vid ett sammanträde i maj 2007 ändra kategoritillhörighet för denna del av fastigheten Beckomberga 1:1, från strategisk- till marknadsfastighet i syfte att försälja densamma. Ett anbudsförfarande har legat till grund för försäljningen där Riksbyggen lämnade högsta anbud. Fastigheten ska användas för bostäder.

Bilagor

1. Beslutet av Locum AB styrelse den 29 maj 2008
2. Köpeavtal

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen har inga invändningar mot försäljningen på de villkor som anges på köpeavtalet.

Miljökonsekvenser av beslutet

Miljökonsekvenser har beaktats som särskilda villkor i 5 § köpeavtalet.

Mona Boström
Landstingsdirektör

Anne Rundquist
Chefsjurist