

Mellan Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad staden, och AB Karl Ekesiöö, 556020-6194, nedan kallad Bolaget har, under förutsättning som anges i § 16 nedan, träffats följande

## **AVTAL OM UPPHÖRANDE AV TOMTRÄTT SAMT AVFLYTTNING MM**

### **Bakgrund**

Bolaget innehar tomträtten till fastigheten Masugnen 1, nedan kallad fastigheten, i Ulvsunda i Stockholm. Tomträttsavtalet löper till den 30 juni 2022. På fastigheten bedriver Bolaget verksamhet i form av byggvaruhus. Staden avser att ianspråkta fastigheten i samband med utbyggnad av bostadsbebyggelse inom Ulvsunda. Parterna har därför kommit överens om villkor för tomträttens upphörande och Bolagets avetablering av verksamheten och avflyttning från fastigheten samt ersättning mm enligt nedanstående.

### **Genomförande**

#### **§1**

Staden förbinder sig, som en del av ersättningen för Bolagets förtida avflyttning från fastigheten, att på marknadsmässiga villkor anvisa Bolaget ca 20 000 kvm på del av fastigheten Riksby 1:3, nedan kallat markområdet. Markanvisningen kommer att göras i ett separat beslut och i enlighet med Stadens gällande markanvisningspolicy samt ska följas av ett markanvisningsavtal mellan parterna.

Efter att erforderlig fastighetsbildning vunnit laga kraft ska staden upplåta markområdet med tomträtt till Bolaget på villkor som framgår av § 9 nedan. Bolaget ska därefter på markområdet uppföra en ny anläggning för Bolagets verksamhet. Anläggningen ska ersätta den anläggning som Bolaget idag har i Ulvsunda. Bolaget och Staden ska tillsammans verka för att en ny detaljplan för handelsändamål tas fram för markområdet som antas och vinner laga kraft.

### **Detaljplan och bygglov**

#### **§2**

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.

## **Avflyttning från fastigheten Masugnen 1**

### **§ 3**

Bolaget förbinder sig att ha avflyttat från fastigheten senast tolv månader efter det att en detaljplan för markområdet som medger Bolaget rätt att uppföra en anläggning antagits och vunnit laga kraft.

Om detaljplanen för markområdet inte vunnit laga kraft senast den 31 december 2013 medger Staden Bolaget rätt att efter den 30 juni 2022 arrendera fastigheten på samma ekonomiska villkor som följer av tomträttsavtalet till den 30 juni 2024. Bolaget förbinder sig att senast den 30 juni 2024 ha avflyttat från fastigheten utan någon ersättningskyldighet för Staden.

Bolaget ansvarar för och bekostar flyttning av Bolagets verksamhet och svarar för evakuering av samtliga nyttjanderättshavare från fastigheten vid avflyttningstidpunkten.

### **Stadens tillträde till tomträten**

#### **§ 4**

Staden tillträder fastigheten vid avflyttningstidpunkten enligt § 3 ovan och övertar därvid till tomträten hörande befintliga tomställda (evakuerade) byggnader och anläggningar i befintligt skick. Bolaget äger dock rätt att ta bort tältbyggnader enligt bilagda kartsnitt. Staden ansvarar för och bekostar rivning av byggnader och anläggningar och all sanering av fastigheten.

### **Tomträttens upphörande mm**

#### **§ 5**

Parterna är överens om att tomträten till fastigheten Masugnen 1 ska upphöra att gälla den dag då Bolaget avflyttar från fastigheten.

Bolaget ska erlägga tomträttsavgäld fram till den dag då Bolaget avflyttat från fastigheten. Intill dess ska tomträttens avtalsvillkor gälla oförändrade.

Stadens ansvarar för och bekostar dödande av tomträten. Om Stadens så begär ska Bolaget biträda ansökningsen. Bolaget ska till Staden överlämna samtliga in-teckningshandlingar och pantbrev samt övriga handlingar som kan vara av betydelse för Staden.

### **Kostnader och intäkter**

#### **§ 6**

Alla skatter, räntor och andra kostnader för fastigheten som belöper på tiden före tillträdesdagen skall betalas av Bolaget och för tiden därefter av Staden.

Motsvarande skall gälla för intäkterna av fastigheten.

## **Miljöansvar**

### **§ 7**

Staden utför och bekostar erforderlig hantering av eventuella markföroreningar inom fastigheten till den nivå som krävs för att marken skall kunna användas i enlighet med ändamålet i den föreslagna detaljplanens bestämmelser.

## **Upplåtelser och inskrivningar mm**

### **§ 8**

Bolaget försäkrar att fastigheten inte besväras av andra inskrivningar och avtal än de som anges i bifogat utdrag ur fastighetsdatabasen samt att hyresavtal och andra nyttjanderättsavtal inte är säkerhetsöverlåtna, pantsatta eller på annat sätt utnyttjade som säkerhet. Bolaget försäkrar vidare att Bolaget inte överlåtit hyresrätt eller upplåtit nyttjanderätt till byggnad eller mark eller förfarit på annat sätt som kan äventyra Stadens rätt till fastigheten.

Bolaget försäkrar vidare att fastigheten inte belastas av föreläggande från miljö- och hälsoskyddsnämnden eller annan myndighet.

## **Ersättningsfastighet**

### **§ 9**

Staden ska, så snart erforderlig fastighetsbildning vunnit laga kraft, upplåta markområdet med tomträtt i huvudsak enligt bifogade förslag till tomträttsavtal, bilaga x. Tillträde skall ske senast 6 månader efter det att en detaljplan för markområdet som medger Bolaget rätt att uppföra en anläggning antagits och vunnit laga kraft. Om Bolaget behöver nyttja markområdet innan det är möjligt att upplåta den med tomträtt skall Bolaget äga rätt att teckna nyttjanderättsavtal för marken med i princip samma villkor som gäller första året i det blivande tomträttsavtalet.

Bolaget har rätta att friköpa markområdet för 2 300 kr per kvm i 2011 års prisnivå. Priset ska räknas upp med 2 % per år från och med den 1 juli 2011 fram till dagen för friköp.

Fram till tidpunkten för friköp dock längst t.o.m. den 30 juni 2022 ska den årliga avgälden uppgå till 59 800 kronor vilket motsvarar den avgäld som idag utgår för tomträtten för Masugnen 1. Från och med den 1 juli 2022 ska avgälden uppgå till 143 kr/ kvm TA (= 115 kr/ kvm TA i 2011 års prisnivå uppräknat med 2 % per år.)

## **Kontant ersättning**

### **§ 10**

Staden ersätter Bolaget för byggnader, markanläggning samt tomträttsavtalets förtida upphörande och avetablering av Bolagets verksamhet samt Bolagets åtaganden enligt detta avtal med ett kontant belopp om sextiofemmiljoner (65 000 000) kronor.

## **Betalning**

### **§ 11**

Staden skall utbetala det kontanta beloppet till Bolaget vid två tidpunkter. Den första utbetalningen om 25 miljoner kronor skall utbetalas vid Bolagets tillträde till markområdet och den andra utbetalningen om 40 miljoner kronor då Bolaget avflyttat från fastigheten och fullgjort samtliga sina skyldigheter och åtaganden enligt § 3.

Betalning skall ske genom inbetalning på Bolagets konto.....

Om Bolagets åtaganden enligt detta avtal inte uppfyllts ska Bolaget till Staden återbetala erhållen ersättning jämte ränta enligt 2 § andra stycket och 5 § räntelagen.

## **Vite**

### **§ 12**

Om byggnaderna och marken på fastigheten inte är tomställda senast tolv månader efter att detaljplanen för markområdet vunnit laga kraft skall Bolaget ersätta staden med ett vitesbelopp om femhundrausen (500 000) kronor för varje påbörjad kalendermånad till dess byggnaderna och marken tomställts. Om stadens skada överstiger det sammanlagda ersättningsbeloppet enligt denna § är Bolaget skyldigt att ersätta staden även för överstigande skada.

## **Avsiktsförklaring**

### **§ 13**

Bolaget avser att på markområdet, under minst tio år räknat från dag för inflyttning i den nya anläggningen, driva verksamhet med i huvudsak samma omfattning och inriktning som på Masugnen 1.

## **Förgävesprojektering**

### **§ 14**

Om avtalet förfaller av skäl som anges i § 16 nedan skall Staden ersätta Bolaget för styrka kostnader för projektering av den nya anläggningen inklusive underlag för detaljplan och bygglov, för tiden från och med att nämndens beslut om att anta detta avtal och markanvisningsavtalet vunnit laga kraft. För att kostnaden ska ersättas krävs att Bolaget håller Staden löpande informerad om projekterings fortskridande och nedlagda kostnader härför.

## Övrigt § 15

Parterna är överens om att innehållet i detta avtal utgör full och slutlig ersättning för Bolagets samtliga kostnader och åtaganden med anledning av tomträttens upphörande och Bolagets avflyttning från tomträtten och att ingen annan ersättning eller ersättning i annan form skall utgå.

## Avtalets giltighet § 16

Detta avtal är till alla delar förfallet utan ersättning för någondera parten, om inte

- exploateringsnämnden senast den 24 november 2011 genom beslut som senare vinner laga kraft godkänner avtalet,
- exploateringsnämnden senast samma datum genom beslut som senare vinner laga kraft markanvisar Bolaget markområde på del av fastigheten Riksby 1:3,
- stadsbyggnadsnämndens eller kommunfullmäktiges beslut om att anta en ny detaljplan för markområdet senast den 31 december 2013 vunnit laga kraft.
- Avtalet är även till alla delar förfallet utan ersättning för någondera parten om det innan den 1 januari 2013 visar sig att förutsättningar saknas för att ta fram och anta en detaljplan för markområdet.

Om avtalet är förfallet enligt någon av punkterna i denna paragraf kan Bolaget dock ha rätt till ersättning för sådana förgäveskostnader som anges i § 14.

Om avtalet är förfallet enligt p. 3 i denna paragraf har Bolaget rätt till förlängning av upplåtelsen under de förutsättningar och på det sätt som anges i § 3 st. 2.

---

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar och växlats mellan parterna.

Stockholm den     /   2011                      Stockholm den     /   2011

.....

För exploateringsnämnden

För AB Karl Ekesiöö