

Mellan

- (1) Stockholm kommun genom dess exploateringsnämnd, org.nr. 212000-0142 (Staden) och
- (2) Roslagsterminalen Fastighetsutveckling Kommanditbolag, org.nr. 969661-5005 (Bolaget), var för sig benämnd "Part" och gemensamt "Parterna", har träffats följande

## AVTAL

### Bakgrund

Enligt arrendeavtal med kontraktsnummer 48132 (arrendeavtalet) har Bolaget av Staden arrenderat ett område om ca 1 650 kvm på del av fastigheten Norra Djurgården 1:8, tidigare Norra Djurgården 1:1 (arrendeområdet). Enligt arrendeavtalet ska uppsägning ske senast ett år före arrendetidens utgång annars är avtalet förlängt på tio år. Staden har sagt upp arrendeavtalet till arrendetidens utgång den 31 december 2014. Bolaget har invänt att det inte i behörig ordning delgetts uppsägningshandlingen samt att det har en hyresgäst vars hyrestid löper till den 31 december 2017 och att det därför är av vikt för Bolaget att en lösning kan nås för hyresgästen.

Parterna har fört diskussioner om och när delgivning skett och träffat följande

### Överenskommelse

1. Parterna är överens om att arrendeavtal med kontraktsnummer 48132 är uppsagt i rätt tid och har upphört den 31 december 2014.
2. Parterna träffar ett nytt arrendeavtal för arrendeområdet med nya villkor fr.o.m. 2015-01-01, se bilaga 1.
3. Bolaget har inte rätt till någon ersättning med anledning av att arrendeavtal med kontraktsnummer 48132 upphör.
4. Bolagets ansvar att återställa arrendeområdet med anledning av arrendeförhållandets upphörande regleras i det nya arrendeavtalet.
5. Staden åtar sig att under perioden 2015-01-01—2015-12-31 verka för att hitta ett annat lämpligt område som Staden kan upplåta med arrende till Bolaget.
6. Parterna är överens om att någon ersättning enligt punkterna 3 och 4 i de särskilda bestämmelserna i det nya arrendeavtalet inte utgår om arrendatorn erbjuder ett annat lämpligt arrendeområde.
7. Vardera part ska svara för sina egna kostnader med anledning av tvisten.
8. Genom detta avtal är parternas samtliga mellanhavanden med anledning av arrendeavtalets upphörande fullt och slutligt reglerade.

9. Denna överenskommelse förfaller utan ersättningsrätt för någon part om detaljplan för Albano och Norra Djurgården 2:2 m.fl., Dp 2008-21530-54, inte vinner laga kraft senast 2017-03-31.
- 

Detta avtal har upprättats i två exemplar varav parterna tagit var sitt.

Stockholm den \_\_\_\_\_ 2015

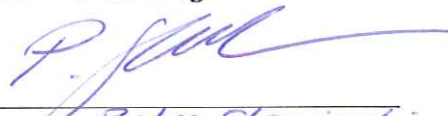
Stockholms kommun genom dess  
exploateringsnämnd

---

---

Stockholm den 4/8 2015

Roslagsterminalen Fastighetsutveckling  
Kommanditbolag

  
Peter Ståuvig  
Enligt fullmakt

---





Markägare	Kontraksnummer	
STOCKHOLMS KOMMUN genom dess exploateringsnämnd		
Arrendator	Personnr/Organisationsnr	
Roslagsterminalen Fastighetsutveckling Kommanditbolag	969661-5005	
Aviseringsadress	Postadress	
Box 3291	103 65 Stockholm	
Fastighetsbeteckning	Församling	Stadsdel
Norra Djurgården 1:8, del av	Engelbrekt	Norra Djurgården
Fastighetens gatuadress	Postadress	
Björnäsavägen 30	Kommun	
	Stockholm	
Arrendeområdets användning	Arrendeområdets omfattning enl bif karta nr	Areal kvm
Lager- och speditjonsverksamhet	1	ca 1700
Arrendetid	Uppsägningstid	Förlängningstid
2015-01-01 – 2015-06-30	6 månader	6 månader
Årsarrende, basavgift	Kvartalsarrende	Månadsarrende
150 000 kronor	37 500 kronor	

För detta kontrakt skall Indexklausulen enligt punkt 2 i Särskilda bestämmelser på omstående sida gälla

Inbetalning av arrende skall ske genom postgiro senast sista vardagen före varje kvartals början.  
Om avgiften ej betalas på föreskriven tid skall dröjsmålsränta utgå på förfallet belopp till dess betalning sker.  
Om dröjsmålsränta gäller vad därom vid varje tidpunkt i lag stadgas.

För detta avtal gäller på omstående sida tryckta allmänna bestämmelser och särskilda bestämmelser.  
1, 2, 3, 4, 5, 6

Bestämmelserna i Jordabalken 11:4-6 a om rätt för arrendatorn till ersättning med anledning av arrendets upphörande skall icke tillämpas (avser anläggningsarrende).  
I övrigt gäller lagens bestämmelser om arrende (jordabalken 7-11 kap.). Särskilt skall beaktas bestämmelserna om förverkande av arrenderätten.

Delta avtal, som upprättats i två likalydande exemplar, godkännes härmed.

Stockholm den 4/8 2015

För exploateringsnämnden:

Arrendator: *Roslagsterminalen Fastighetsutveckling KB*  
*P. J. J. J.*  
*Peter Stawinski enligt fullmakt*

Nuvarande adress och tel.nr

Härmed uppsäges detta avtal till upphörande den / 19

Stockholm den / 19

För exploateringsnämnden:

Arrendator:

Ny adress



## ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

### Arrendatorn är skyldig

- att mottaga arrendeområdet i befintligt skick. Parterna noterar att befintliga anläggningar och byggnader redan ägs av arrendatorn sedan tidigare.
- att hålla området i städat och vårdat skick samt att nyttja området så att minsta möjliga olägenhet orsakas grannar och övrig omgivning;
- att på anmodan av exploateringsnämnden utföra och bekosta inhägnad av området, inbegripet brandmurar, på av nämnden angivet sätt;
- att vidtaga betryggande anordningar för undvikande av stopp eller skador på allmänna ledningar;
- att lämna ombud för exploateringsnämnden tillräde för besiktning, tillsyn eller visning;
- att där så utan avsevärd olägenhet för arrendatorn kan ske, låta Stockholms kommun eller annan, som därtill har exploateringsnämndens tillstånd, utan ersättning inom området anlägga, bibehålla, underhålla, nyttja eller borttaga för allmänt ändamål, avsedda tunnlar och berggrum, ledningar, i eller över mark, och för luftfart erforderliga signalanordningar, med erforderliga ledningsstolpar och infästningsanordningar på byggnad, samt att låta intränga eller olägenhet i anledning härav utan annan rätt till ersättning än skada på arrendatorn tillhörig byggnad eller annan anläggning;
- att när arrendatorn skall frånträda arrendet, erbjuda exploateringsnämnden att inlösa byggnad eller annan anläggning, som tillhör arrendatorn;
- att i den mån inlösen ej sker, vid avflyttning återställa området i tjänligt skick, fritt från arrendatorn tillhöriga byggnader, byggnadsrester och andra anordningar i eller över mark.
- att om återställande inte sker låta exploateringsnämnden utföra återställandet på arrendatorns bekostnad.

### Exploateringsnämndens skriftliga tillstånd erfordras för

- att till annan helt eller delvis upplåta nyttjanderätt till området eller byggnad därpå;
- att till annan överlåta arrenderätten, t ex genom att överföra rätten till bolag vid bolagsbildning;
- att uppföra byggnad, inhägnad eller annan anläggning på området, varvid arrendatorn även skall ansöka om tillstånd av stadbyggnadsnämnd och övriga berörda myndigheter;
- att påföra området fyllning eller att därifrån bortföra jord, sand eller annat som tillhör detsamma;
- att borttaga träd eller buskar;
- att använda området eller därpå befintlig byggnad eller inhägnad för skyltning eller annonsering.

### I övrigt gäller följande:

Arrenderätten får ej inskrivas.

## SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

1. Arrendatorn skall se till att det inom området finns tillräckligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon för dem som vistas på området samt för verksamhet som där bedrivs.
2. Arrendeavgiften skall justeras vid varje kalenderårs början med 100 % av förändringen av Statistiska Centralbyråns konsumentprisindex, enligt följande:

$$\text{Arrendeavgiften} = \text{Basavgiften} \times \left(1 + \frac{(\text{fjölårsindex} - \text{basindex})}{\text{basindex}}\right)$$

Basavgiften är den ursprungliga arrendeavgiften. Med indexförändring avses här skillnaden mellan index för oktober månad året före tillträdet (basindex) och för oktober månad året före respektive regleringstidpunkt (fjölårsindex). Arrendeavgiften skall dock aldrig underskrida basavgiften. Arrendeavgiften avrundas till heltal kronor.

3. Parterna är överens om att exploateringsnämnden ska utge ersättning till arrendatorn om arrendeavtalet upphör p.g.a. uppsägning från nämndens sida samt att arrendatorn avflyttat och själv återställt arrendeområdet i enlighet med vad som anges i detta avtal före 2018-01-01.

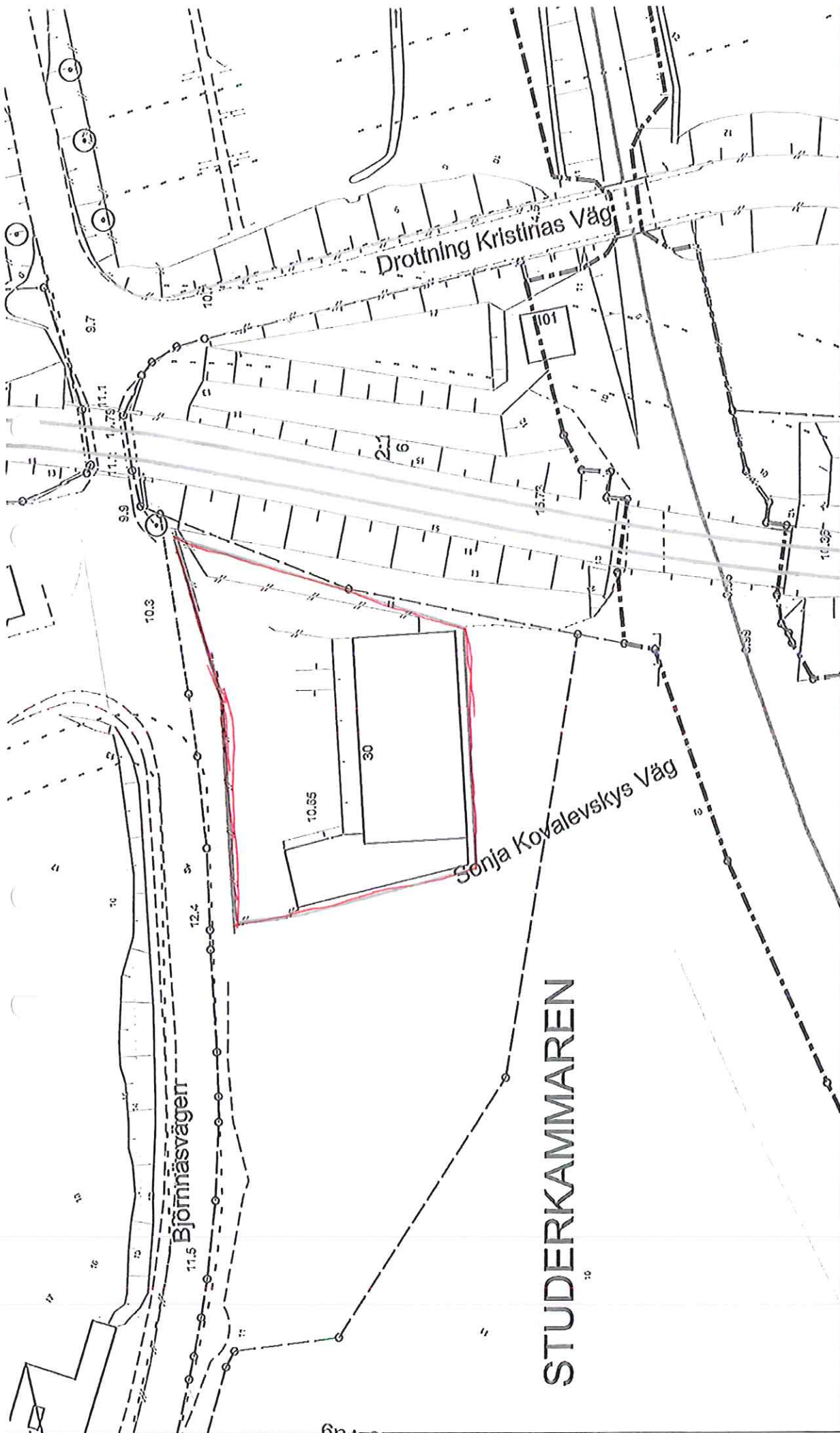
4. Följande ska gälla för den ekonomiska ersättningen som anges i p. 3.

- Är villkoren i p. 3 uppfyllda senast 2016-01-01 ska exploateringsnämnden till arrendatorn erlægga ett kapitalbelopp i ett för allt om 2 000 000 kr.
- Är villkoren i p. 3 uppfyllda senast 2016-07-01 ska exploateringsnämnden till arrendatorn erlægga ett kapitalbelopp i ett för allt om 1 500 000 kr.
- Är villkoren i p. 3 uppfyllda senast 2017-01-01 ska exploateringsnämnden till arrendatorn erlægga ett kapitalbelopp i ett för allt om 1 000 000 kr.
- Är villkoren i p. 3 uppfyllda senast 2017-07-01 ska exploateringsnämnden till arrendatorn erlægga ett kapitalbelopp i ett för allt om 500 000 kr.
- Är villkoren i p. 3 uppfyllda senast 2018-01-01 ska ingen ersättning utgå.

Beloppet ska betalas till arrendatorn senast 30 dagar efter det att arrendatorn avflyttat och återställt arrendeområdet i enlighet med vad som anges i detta avtal.

5. Parterna är överens om att någon ersättning enligt punkterna 3 och 4 inte utgår om arrendatorn erbjuds ett annat lämpligt arrendeområde med anledning av det mellan parterna träffade förlikningsavtalet där exploateringsnämnden åtagit sig att verka för att hitta annat lämpligt område för arrende.

6. Detta avtal förfaller utan ersättningsrätt för någon part om detaljplan för Albano och Norra Djurgården 2:2 m.fl., Dp 2008-21530-54, inte vinner laga kraft senast 2017-03-31



Bilaga 1  
arrendet inom röd begränsningslinje

*[Handwritten signature]*



ADVOKATFIRMA  
ROSLIN SLAWINSKI

## FULLMAKT

För Advokat Peter Roslin-Slawinski, att för Roslagsterminalen Fastighetsutveckling KBs (969661-5005) räkning, genom komplementären Roslagsterminalen AB (556626-2019), vid domstolar, exekutionssäten samt övriga myndigheter i Sverige och utlandet anhängiggöra, utföra och bevaka vår talan i mellanhavande med Stockholms Stad eller den saken i övrigt kan anses beröra, angående tvist om arrendeavtal (arrendekontrakt 48132) avseende del av Norra Djurgården 1:8 ("Söderbrunn"), och att framställa och bemöta ersättnings- eller ansvarsyrkanden, att jämväl inför skiljenämnder eller utom rätta vid alla de tillfällen då vår rätt kan vara ifråga, densamma iakttaga och bevaka, att antaga eller förkasta ackord i eller utom konkurs samt att å våra vägnar ingå förlikning.

Ombudets laga åtgärder godkännes.

Stockholm den 20 januari 2015

**Roslagsterminalen Fastighetsutveckling KB**  
(gm komplementären Roslagsterminalen AB)

Johan A. Gustavsson