

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad Staden, PrisXtra AB, 556460-9542, nedan kallat PrisXtra, och Axfood Sverige AB, 556004-7903, nedan kallat Axfood, nedan gemensamt benämnda Bolagen, har, under de förutsättningar som anges i punkt 8 nedan, träffats följande

AVTAL

om avflyttning och ersättning m m

1. Allmänt

Staden har beslutat att två nya stadsdelar skall byggas i Norra Station respektive på Norra Djurgården. Stadsdelarna skall innehålla såväl bostadshus som lokaler för kommersiell verksamhet.

PrisXtra och Axfood bedriver idag verksamhet i Norra Stationsområdet och på Norra Djurgården. Verksamheten bedrivs dels i förhyrda lokaler som upplåts av Staden enligt fyra olika lokalhyresavtal, dels på två markområden som Staden arrenderar ut till respektive bolag.

Byggandet av de nya stadsdelarna är komplexa och tidskritiska projekt som bl a förutsätter att befintliga byggnader i stor utsträckning måste evakueras och rivas för att lämna plats åt den nya bebyggelsen. Det är av yttersta vikt för Staden att kunna säkerställa att den planerade rivningen och evakueringen av byggnaderna respektive verksamheterna i området är slutförd senast vid vissa givna tidpunkter.

Den planerade exploateringen av områdena enligt ovan förutsätter att PrisXtras hyres- och arrendeavtal i Norra Stationsområdet upphört och att bolaget avflyttat från lokalerna och området senast den 31 december 2014 samt att Axfoods hyres- och arrendeavtal på Norra Djurgården upphört och att bolaget avflyttat från lokalen och området senast den 31 mars 2013 respektive den 31 mars 2011.

Bolagen har begärt ersättning för avtalens upphörande bl a då de inte anser erbjuden lokal i Norra Stationsområdet helt godtagbar samt att ny lokal i Norra Djurgårdsstaden kan bli aktuell först långt efter hyrestidens utgång. Likaså att ett av arrendeavtalen upphör innan arrendetidens utgång.

Staden å sin sida har invänt att erbjuden lokal i Norra Stationsområdet är godtagbar och att "besittningsskyddsbrytande" grund finns för uppsägning av samtliga avtal som är förenade med "besittningsskydd".

För att slita parternas motstående inställningar samt söka, å ena sidan, reglera Stadens behov av säkra upphörandetidpunkter samt, å andra sidan, Bolagens krav på ersättning och nya lokaler har

- parterna träffat detta avtal innebärande bl a att Bolagen om möjligt ska erbjudas nya lokaler i enlighet med detta avtal samt att Bolagen under förutsättningar enligt detta avtal ska erhålla ersättning i olika form för vissa av avtalens upphörande
- tillägg till hyresavtalen och delar av arrendeavtalen träffats
- överenskommelse om avstående från rätten till uppskov med avflyttningen träffats

Det noteras att Staden har för avsikt att säga upp hyres- och arrendeavtalen till hyres- respektive arrendetidens utgång.

2. Avtalens upphörande m m

2.1 Norra Station

Mellan Staden och PrisXtra (tidigare hyresgäster har genom fusion uppgått i PrisXtra) föreligger tre lokalhyresavtal med nummer 632-1-4347 (avtalet är löpande med 9 månaders uppsägningstid), 632-1-4334 daterat den 29:e och 30:e september 1999 (avtalet är löpande med 9 månaders uppsägningstid) och 632-1-4342 (avtalet är löpande med 9 månaders uppsägningstid) (nedan gemensamt benämnda Lokalhyresavtal Norra Station), bilaga 1-3, omfattande en total yta om 4 039 kvm för butik och kontor m m.

Därutöver föreligger ett arrendeavtal mellan Staden och PrisXtra med nummer 397311-009-01 daterat den 22:a respektive 24:e februari 2005 avseende ett område om totalt 1 500 kvm inom fastigheten Vasastaden 1:16 i Stockholm (nedan benämnt Arrendeavtal Norra Station), bilaga 4. Avtalet löper till och med 2011-06-30 och förlängs med 9 månader om det inte sägs upp sex månader före arrendetidens utgång.

2.1.1 Lokalhyresavtal Norra Station

2.1.1.1 Upphörande och avflyttning

Staden och PrisXtra är överens om att Lokalhyresavtal Norra Station skall upphöra senast den 31 december 2014. Med anledning därav har parterna redan träffat tilläggsavtal, se bilaga 5-7.

PrisXtra förbinder sig därför att ha avflyttat och tomställt lokalerna som förhyrs enligt Lokalhyresavtal Norra Station senast den 31 december 2014. Med tomställt avses att all lös inredning, särskilt frys- och kyldiskar och ställage men ej ledningsdragningar samt fasta kylrum, ska vara borttagen från lokalen samt nycklarna återlämnats till Staden. Parterna ska gemensamt besiktiga lokalen före avflyttning.

2.1.1.2 Avstående från rätten till uppskov med avflyttningen

Staden och PrisXtra är överens om att PrisXtra inte har rätt till uppskov med avflyttningen enligt 12 kap. 59 § Jordabalken, se bilaga 8-10.

2.1.1.3 Förtida avflyttning

För det fall PrisXtra kan flytta in i den av Staden anvisade ersättningslokalen enligt punkten 3.1.1 nedan eller i en annan ersättningslokal före 2014-12-31 är parterna överens om att PrisXtra då skall avflytta i förtid från den lokal bolaget förhyr enligt Lokalhyresavtal Norra Station den första vardagen tre (3) månader efter den dag PrisXtra flyttar in i den nya lokalen, dock kan avflyttningstidpunkten aldrig ligga senare än 2014-12-31 (se dock punkt 4.1). PrisXtra förbinder sig att ha avflyttat och tomställt lokalerna som förhyrs enligt Lokalhyresavtal Norra Station senast på dagen för den förtida avflyttningen och avsäger sig för tiden därefter alla anspråk på hyresrätten till lokalen. Ingen ersättning utöver vad som framgår av detta avtal skall utgå p g a den förtida avflyttningen. Med tomställt avses att all lös inredning, särskilt frys- och kyldiskar och ställage men ej ledningsdragningar samt fasta kylrum, ska vara borttagen från lokalen samt nycklarna återlämnats till Staden. Parterna ska gemensamt besiktiga lokalen före avflyttning.



Med inflyttning förstås i detta avtal tidpunkten 2 veckor efter slutlig tillträdesdag enligt PrisXtras hyresavtal för ersättningslokalen.

2.1.2 Arrendeavtal Norra Station

2.1.2.1 Upphörande och avflyttning

Staden och PrisXtra är överens om att Arrendeavtal Norra Station skall upphöra senast den 31 december 2014. Med anledning därav har parterna redan träffat tilläggsavtal, se bilaga 11.

PrisXtra förbinder sig därför att ha avflyttat och tomställt den av bolaget uppförda byggnaden på arrendeområdet senast den 31 december 2014. Staden ansvarar för och bekostar rivning av byggnaden. Med tomställt avses att all lös inredning, särskilt frys- och kyldiskar och ställage men ej ledningsdragningar samt fasta kylrum, ska vara borttagen från lokalen samt nycklarna återlämnats till Staden. Parterna ska gemensamt besiktiga lokalen före avflyttning.

2.1.2.2 Avstående av besittningsskydd

Parterna är ense om att bestämmelserna i 11 kap 4-6 a §§ jordabalken om rätt för arrendatorn till ersättning med anledning av arrendets upphörande icke skall tillämpas på Arrendeavtal Norra Station.

2.1.2.3 Förtida avflyttning

För det fall PrisXtra kan flytta in i den av Staden anvisade ersättningslokalen enligt punkten 3.1.1 nedan eller i en annan ersättningslokal före 2014-12-31 är parterna överens om att PrisXtra då skall avflytta i förtid från det område bolaget arrenderar enligt Arrendeavtal Norra Station den första vardagen tre (3) månader efter den dag PrisXtra flyttar in i den nya lokalen, dock kan avflyttningstidpunkten aldrig ligga senare än 2014-12-31 (se dock punkt 4.1). PrisXtra förbinder sig att ha avflyttat och tomställt den av bolaget uppförda byggnaden på arrendeområdet senast på dagen för den förtida avflyttningen och avsäger sig för tiden därefter alla anspråk på arrenderätten till det arrenderade området. Ingen ersättning utöver vad som framgår av detta avtal skall utgå p g a den förtida avflyttningen. Med tomställt avses att all lös inredning, särskilt frys- och kyldiskar och ställage men ej ledningsdragningar samt fasta kylrum, ska vara borttagen från lokalen samt nycklarna återlämnats till Staden. Parterna ska gemensamt besiktiga lokalen före avflyttning. Staden ansvarar för och bekostar rivning av byggnaden.

Med inflyttning förstås i detta avtal tidpunkten 2 veckor efter slutlig tillträdesdag enligt PrisXtras hyresavtal för ersättningslokalen.

2.2 Norra Djurgården

Mellan Staden och Axfood föreligger ett lokalhyresavtal med nummer 1003194 daterat den 21 januari 2008, som ersatt ett lokalhyresavtal med samma nummer daterat den 28 mars och 6 april 2006 (nedan benämnt Lokalhyresavtal Norra Djurgården) omfattande en total yta om ca 3 000 kvm för butik, bilaga 12. Avtalet gäller t o m den 31 mars 2013 med 9 månaders uppsägningstid. Därutöver föreligger ett arrendeavtal mellan parterna daterat den 11 juni 2004 samt avtal om ändring och tillägg daterat den 1 januari 2008 avseende ett område om totalt 2 500 kvm för parkeringsändamål inom fastigheten Ängsbotten 6 i Stockholm (nedan benämnt Arrendeavtal Norra Djurgården), bilaga 13. Avtalet gäller t o m den 31 mars 2013 med tre månaders uppsägningstid.



2.2.1 Lokalhyresavtal Norra Djurgården

2.2.1.1 Upphörande och avflyttning

Staden och Axfood är överens om att Lokalhyresavtal Norra Djurgården skall upphöra den 31 mars 2013.

Axfood förbinder sig att ha avflyttat och tomställt lokalerna som förhyrs enligt Lokalhyresavtal Norra Djurgården senast den 31 mars 2013. Med tomställt avses att all lös inredning, särskilt frys- och kyldiskar och ställage men ej ledningsdragningar samt fasta kylrum, ska vara borttagen från lokalen samt nycklarna återlämnats till Staden. Parterna ska gemensamt besiktiga lokalen före avflyttning.

2.2.1.2 Avstående från rätt till uppskov med avflyttningen

Staden och Axfood är överens om att Axfood inte har rätt till uppskov med avflyttningen enligt 12 kap. 59 § Jordabalken, se bilaga 14.

2.2.1.3 Arrendeavtal parkeringsplatser

Staden och Axfood har, som kompensation för det förtida upphörandet av arrendeavtalet enligt punkten 2.2.2.1 nedan, träffat bifogade arrendeavtal, se bilaga 15. Genom arrendeavtalet tillförsäkras bolaget ytterligare 25-35 st parkeringsplatser.

2.2.1.4 Lastbryggan

Axfood har uttryckt önskemål om att få nyttja lastbryggan i husets östra del. Bolaget är medvetet om att lastbryggan är utarrenderad till Trafikverket. Staden förbinder sig att verka för att Axfood kan träffa en överenskommelse med Trafikverket om att få nyttja lastbryggan vid behov.

2.2.2 Arrendeavtal Norra Djurgården

2.2.2.1 Upphörande och avflyttning

Staden och Axfood är överens om att Arrendeavtal Norra Djurgården skall upphöra i förtid och att bolaget skall ha avflyttat från det arrenderade området senast den 31 mars 2011.

Det av bolaget arrenderade området skall vara tomställt från av bolaget tillhörig egendom senast den 31 mars 2011.

2.2.2.2 Besittningsskydd

Det noteras att bestämmelserna i 11 kap 4-6 a §§ jordabalken om rätt för arrendatorn till ersättning med anledning av arrendets upphörande icke skall tillämpas på Arrendeavtal Norra Djurgården.



3. Ersättning

3.1 Lokalhyresavtal Norra Station och Arrendeavtal Norra Station

3.1.1 Ny lokal

Som ersättning för Lokalhyresavtal Norra Stations upphörande anvisar Staden härmed en lokal i en byggnad som avses uppföras av NCC Property Development ("NCC"). För att möjliggöra för PrisXtra att hyra en ersättningslokal i NCC:s nybyggnation har Staden i exploateringsavtal mellan Staden och NCC skrivit in följande åtagande för NCC: "Bolaget förbinder sig att till marknadspris erbjuda lokaler i den nya Fastigheten till hyresgäster i befintlig bebyggelse inom fastigheten Vasastaden 1:16. Därvid skall PrisXtra erbjudas en lokal för livsmedelshandel med en storlek på 3 200 – 4 000 kvm inklusive biutor och med inflyttning senast 2014-12-31"

Med inflyttning förstås i detta avtal tidpunkten 2 veckor efter slutlig tillträdesdag enligt PrisXtras hyresavtal för ersättningslokalen.

PrisXtra förbinder sig att förhandla med NCC om att på marknadsmässiga villkor förhyra lokalen enligt första stycket för att ersätta den lokal som bolag förhyr enligt Lokalhyresavtal Norra Station och som bolaget skall avflytta ifrån senast den 31 december 2014.

Bolaget och Staden skall kontinuerligt hålla varandra informerade om hur förhandlingarna fortskrider samt i andra frågor av vikt för denna överenskommelse. Parterna ska verka för att PrisXtra i så god tid som möjligt före den 31 december 2014 får besked om huruvida den anvisade ersättningslokalen enligt första stycket kommer att bli möjlig att flytta in i.

3.1.2 Hyresreduktion

Som ytterligare ersättning för Lokalhyresavtal Norra Stations upphörande ska den hyra som utgår enligt Lokalhyresavtal Norra Station sättas ned med 50 % fr o m den 1 juli 2010 och t o m dagen för inflyttning i lokalen enligt 3.1.1, dock längst t o m den 31 december 2014. För tiden från inflyttning i lokalen enligt punkten 3.1.1 och fram till avflyttningen från de förhyrda lokalerna utgår dock ingen hyra.

3.2 Lokalhyresavtal Norra Djurgården och Arrendeavtal Norra Djurgården

3.2.1 Ny lokal

Staden förbinder sig att, vid anvisning av mark till byggherre inom samma område som bolagets nuvarande lokal är belägen eller inom annat område i Norra Djurgårdsstaden, i markanvisningsavtal skriva in ett åtagande för byggherren att på marknadsmässiga villkor erbjuda Axfood en lokal för livsmedelshandel med en storlek om ca 3 000 kvm inklusive biutor. I det fall beslut fattas att ej markanvisa enligt föregående mening för livsmedelshandel inom samma område som bolagets nuvarande lokal är belägen eller inom annat område i Norra Djurgårdsstaden förbinder sig Staden att verka för att hitta en annan lokallösning för bolaget inom Norra Djurgårdsstaden.

Om det blir aktuellt så förbinder sig Axfood att förhandla med byggherre, inom samma område som bolagets nuvarande lokal är belägen eller inom annat likvärdigt område i Norra Djurgårdsstaden, om att på marknadsmässiga villkor förhyra lokal enligt första stycket för att ersätta den lokal bolaget förhyr enligt Lokalhyresavtal Norra Djurgården och som bolaget ska avflytta ifrån senast den 31 mars 2013.



3.2.2 Kontant ersättning

Parterna är överens om att Axfood erhåller ett kontant belopp om tjugofemmiljoner (25 000 000) kronor. Den kontanta ersättningen skall Staden utbetala till bolaget två månader efter det att Axfood fullgjort samtliga sina förpliktelser enligt punkt 2.2 ovan, d v s efter det att Lokallyresavtal Norra Djurgården samt Arrendeavtal Norra Djurgården upphört och Axfood avflyttat.

3.2.3 Tillfällig lokal

Stockholms exploateringskontor förbinder sig verka för att ägaren till fastigheten Lybeck 2 eller ägaren till annan liknande fastighet inom Stockholm erhåller ett tidsbegränsat bygglov (5 + 5 år) för livsmedelsbutik vid Tegeluddsvägen i Stockholms kommun inom fastigheten Lybeck 2 eller annan liknande fastighet inom Stockholm under förutsättning att överenskommelse föreligger med Axfood om att få driva livsmedelsbutik inom fastigheten. Det ska noteras att det är Stockholms stadsbyggnadsnämnd som självständigt fattar beslut om eventuella bygglov.

3.3 Anvisning av marknadsplats

Staden förbinder sig att, som ytterligare ersättning för de lokaler PrisXtra och Axfood skall avflytta ifrån, på marknadsmässiga villkor anvisa Axfood ett markområde, se bilaga 16, om ca 14 – 15 000 kvm (tomtarea) med ca 5 000 kvm byggrätt för dagligvaror på del av fastigheten Sköndal 2:1 vid korsningen Nynäsvägen-Örbyleden.

Markanvisningen kommer att göras i ett separat beslut och i enlighet med Stadens gällande markanvisningspolicy samt ska följas av ett markanvisningsavtal mellan parterna.

3.4 Effekten av avtalets fullgörande

3.4.1 Då villkoren är uppfyllda

3.4.1.1 PrisXtra

Parterna är överens om att Staden, då nedanstående tre villkor är uppfyllda:

- NCC eller bolag som trätt i NCC:s ställe erbjudit PrisXtra eller bolag PrisXtra anvisar inom koncern som PrisXtra tillhör en lokal för livsmedelshandel till marknadsmässig hyra med en storlek på ca 3 200-4 000 kvm inklusive biytor och med inflyttning senast den 31 december 2014 enligt punkt 3.1.1 första stycket. Med inflyttning förstås i detta avtal tidpunkten 2 veckor efter slutlig tillträdesdag enligt PrisXtras (eller anvisat bolags) hyresavtal för ersättningslokalen.
- Hyresreduktion har utgått enligt punkt 3.1.2 samt
- Ett markområde har anvisats Axfood i enlighet med punkt 3.3.

har uppfyllt den eventuella ersättningsskyldighet Staden kan ha gentemot PrisXtra enligt avtal eller 12 kap. 57-60 §§ samt 1 i kap 4-6a §§ jordabalken med anledning av att Lokallyresavtal Norra Station och Arrendeavtal Norra Station upphör enligt ovan. Avtalet utgör full och slutlig ersättning för PrisXtras samtliga kostnader och åtaganden med anledning av nämnda lokallyres- och arrendeavtals

upphörande och ingen annan ersättning eller ersättning i annan form skall utgå, dock kan PrisXtra vara berättigad till skadestånd för hinder och men i nyttjanderätten (se punkt 5 nedan).

Om samtliga tre villkor enligt ovan är uppfyllda förbinder sig PrisXtra att inte väcka talan om skadestånd p g a att bolaget sagts upp från sina lokaler.

Om inte samtliga tre villkor i första stycket är uppfyllda senast 2014-12-31 är PrisXtra bibehållen sin rätt att begära ersättning enligt 12 kap 58 b § jordabalken. Någon ersättning ska under alla förhållanden inte utgå p g a att Arrendeavtal Norra Station upphört och bolaget avflyttat från arrendeområdet.

Även om det, trots parternas ansträngningar, inte träffas någon överenskommelse om en ersättningslokal med inflyttning senast 2014-12-31 skall Staden och bolaget ändå fortsätta att verka för att hitta en ersättningslokal.

3.4.1.2 Axfood

Parterna är överens om att Staden, då följande tre villkor är uppfyllda:

- Axfood har träffat en överenskommelse som innebär att bolaget kan tillträda/flytta in i en ersättningslokal enligt punkt 3.2.1 senast 2015-12-31.
- Den kontanta ersättningen är utbetald enligt 3.2.2 samt
- Ett markområde har anvisats Axfood i enlighet med punkt 3.3.

har uppfyllt den eventuella ersättningsskyldighet Staden kan ha gentemot Axfood enligt avtal eller 12 kap. 57-60 §§ samt 11 kap 4-6a §§ jordabalken med anledning av att Lokalhyresavtal Norra Djurgården och Arrendeavtal Norra Djurgården upphör enligt ovan. Avtalet utgör full och slutlig ersättning för Axfoods samtliga kostnader och åtaganden med anledning av nämnda lokalhyres- och arrendeavtals upphörande och ingen annan ersättning eller ersättning i annan form skall utgå, dock kan PrisXtra vara berättigad till skadestånd för hinder och men i nyttjanderätten (se punkt 5 nedan).

Om inte samtliga tre villkor i första stycket är uppfyllda senast 2015-12-31 är Axfood bibehållen sin rätt att begära ersättning enligt 12 kap 58 b § jordabalken. Någon ersättning, utöver vad som avtalats enligt punkt 2.2.1.3 ovan, ska under alla förhållanden inte utgå p g a att Arrendeavtal Norra Djurgården upphört och bolaget avflyttat från arrendeområdet.

Eftersom Staden begärt att de ska medges tid fram till och med 2015-12-31 med att erbjuda nya lokaler som ersättning för att Lokalhyresavtal Norra Djurgården upphört medger Staden, med avsteg från 12 kap 61 § jordabalken, att talan om ersättning enligt 12 kap 58 b § får väckas fram till och med den 30 juni 2016. Parterna är av samma anledning överens om att Axfood tidigast 2016-01-01 får väcka en sådan eventuell talan om ersättning/skadestånd.



3.4.2 Då villkoren inte är uppfyllda

För det fall att villkoren enligt 3.4.1.1 inte uppfyllts är parterna överens om att PrisXtras rätt att begära ersättning enligt jordabalkens regler ska vara oberoende av om ansökan till hyresnämnden om medling gjorts eller ej. Motsvarande skall gälla för Axfood om villkoren enligt punkten 3.4.1.2 inte uppfyllts.

Om något av bolagen är bibehållen sin rätt, i enlighet med ovan, att begära ersättning enligt 12 kap 58b § jordabalken och domstolen finner att bolaget är berättigad till ersättning är parterna överens om att den ersättning respektive bolag erhållit skall gå i avräkning mot den totala ersättning som domstolen kan komma att ålägga Staden att utge till respektive bolag.

4. Vite vid utebliven avflyttning

4.1 Lokalhyresavtal Norra Station och Arrendeavtal Norra Station

Om PrisXtra inte senast den 31 december 2014 (eller vid den tidigare tidpunkt som kan följa av punkterna 2.1.1.3 och 2.1.2.3) tomställt och avflyttat från de lokaler och markområden som omfattas av Lokalhyresavtal Norra Station och Arrendeavtal Norra Station skall bolaget, med undantag enligt stycke två nedan, ersätta Staden med femhundra tusen (500 000) kronor för varje påbörjad vecka till dess avflyttning slutförts. Om Stadens skada överstiger det sammanlagda ersättningsbeloppet enligt denna punkt är bolaget skyldigt att ersätta Staden även för överstigande skada. Vitesbeloppet ska vid förtida avflyttning enligt punkterna 2.1.1.3 och 2.1.2.3 istället vara tvåhundra tusen (200 000) kronor för varje påbörjad vecka. Med tomställt avses att all lös inredning, särskilt frys- och kyldiskar och ställage men ej ledningsdragningar samt fasta kylrum, ska vara borttagen från lokalen samt nycklarna återlämnats till Staden. Parterna ska gemensamt besiktiga lokalen före avflyttning. Om PrisXtra av förbiseende skulle ha kvarlämnat någon lös inredning vid avflyttning och denna endast i obetydlig omfattning påverkar möjligheterna till rivning ska inget vite utgå. Detta gäller dock inte om frys- och kyldiskar eller ställage kvarlämnats.

Om inflyttning i den anvisade lokalen enligt punkt 3.1.1 inte kan ske tidigare än under perioden 2014-09-30 t o m 2014-12-31 medger Staden härmed bolaget rätt att kvarsitta i de lokaler som förhyrs enligt Lokalhyresavtal Norra Station respektive det område som arrenderas enligt Arrendeavtal Norra Station under maximalt tre (3) månader räknat från inflyttningsdatum. Anstånd medges under alla omständigheter inte längre än till 2015-03-31, d v s tre månader från 2014-12-31.

4.2 Lokalhyresavtal Norra Djurgården och Arrendeavtal Norra Djurgården

Om Axfood inte senast den 31 mars 2011 respektive den 31 mars 2013 tomställt och avflyttat från de områden respektive de lokaler som omfattas av Arrendeavtal Norra Djurgården respektive Lokalhyresavtal Norra Djurgården skall bolaget ersätta Staden med femhundra tusen (500 000) kronor för varje påbörjad vecka till dess avflyttning slutförts. Om Stadens skada överstiger det sammanlagda ersättningsbeloppet enligt denna punkt är bolaget skyldigt att ersätta Staden även för överstigande skada. Med tomställning av den lokal som förhyrs enligt Lokalhyresavtal Norra Djurgården avses att all lös inredning, särskilt frys- och kyldiskar och ställage men ej ledningsdragningar samt fasta kylrum, ska vara borttagen från lokalen samt nycklarna återlämnats till Staden. Med tomställning av det markområde som arrenderas enligt Arrendeavtal Norra Djurgården avses att området ska var fritt från av bolaget tillhörig egendom. Parterna ska gemensamt besiktiga lokalen före avflyttning. Om Axfood av förbiseende skulle ha kvarlämnat någon lös inredning vid avflyttning och denna endast i



obetydlig omfattning påverkar möjligheterna till rivning ska inget vite utgå. Detta gäller dock inte om frys- och kyldiskar eller ställage kvarlämnats.

5. Genomförande av exploatering

Staden ska verka för att arbeten som berör Lokalhyresavtal Norra Station, Arrendeavtal Norra Station, Lokalhyresavtal Norra Djurgården och Arrendeavtal Norra Djurgården bedrivs på sådant sätt att minsta möjliga olägenhet uppkommer för PrisXtra respektive Axfood. Staden förbinder sig att kontinuerligt informera och samråda med Bolagen om kommande arbeten inom Norra Stationsområdet och Norra Djurgårdsstaden som kan komma att påverka Bolagens verksamhet. Parterna avser att fortsätta det informations- och samrådsförfarande som redan pågår. Detta avtal reglerar inte PrisXtras respektive Axfoods eventuella rätt till skadestånd till följd av eventuella hinder och men i nyttjanderätten.

6. Säkerhetsöverlåtelser mm

PrisXtra och Axfood försäkrar att Lokalhyresavtal Norra Station, Arrendeavtal Norra Station, Lokalhyresavtal Norra Djurgården och Arrendeavtal Norra Djurgården inte är säkerhetsöverlåtna, pantsatta eller på annat sätt utnyttjade som säkerhet. Bolagen försäkrar vidare att Bolagen inte överlåtit hyres- eller arrenderätt eller upplåtit nyttjanderätt till byggnad eller mark eller förfarit på annat sätt som kan äventyra Stadens rätt till lokalerna eller arrendeställena.

7. Övrigt

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



Bilagor

1. Lokallyresavtal mellan PrisXtra och Staden med nummer 632-1-4347 (32410-010)
2. Lokallyresavtal mellan PrisXtra och Staden med nummer 632-1-4334 (32410-002-01)
3. Lokallyresavtal mellan PrisXtra och Staden med nummer 632-1-4342
4. Arrendeavtal mellan PrisXtra och Staden med nummer 397311-009-01
5. Tilläggsavtal till lokallyresavtal mellan PrisXtra och Staden med nummer 632-1-4347
6. Tilläggsavtal till lokallyresavtal mellan PrisXtra och Staden med nummer 632-1-4334
7. Tilläggsavtal till lokallyresavtal mellan PrisXtra och Staden med nummer 632-1-4342
8. Avstående från rätten till uppskov med avflyttningen avseende lokallyresavtal mellan PrisXtra och Staden med nummer 632-1-4347
9. Avstående från rätten till uppskov med avflyttningen avseende lokallyresavtal mellan PrisXtra och Staden med nummer 632-1-4334
10. Avstående från rätten till uppskov med avflyttningen avseende lokallyresavtal mellan PrisXtra och Staden med nummer 632-1-4342
11. Tilläggsavtal (inklusive avstående av besittningsskydd) till arrendeavtal mellan PrisXtra och Staden med nummer 397311-009-01
12. Lokallyresavtal mellan Axfood och Staden med nummer 1003194
13. Arrendeavtal mellan Axfood och Staden
14. Avstående från rätten till uppskov med avflyttningen avseende lokallyresavtal mellan Axfood och Staden med nummer 1003194
15. Arrendeavtal avseende parkeringsplatser mellan Axfood och Staden
16. Karta utvisande det markområde som avses markanvisas



8. Giltighet

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

- dels Stockholms exploateringsnämnd senast den 31 mars 2011 godkänner avtalet genom beslut som senare vinner laga kraft,
- dels Stockholms kommunfullmäktige senast den 31 mars 2011 godkänner förslag till exploateringsavtal mellan NCC och Staden om del av fastigheten Vasastaden 1:16 genom beslut som senare vinner laga kraft,
- dels Stockholms exploateringsnämnd senast den 31 mars 2011 anvisar mark för handel inom fastigheten Sköndal 2:1 till Axfood genom beslut som senare vinner laga kraft.

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

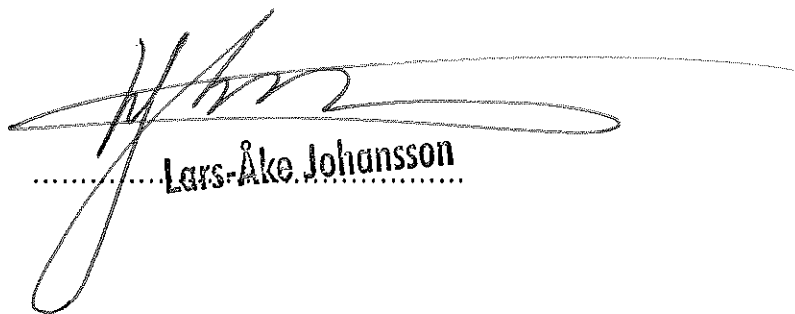
Stockholm den / 2011

Stockholm den 12 2011

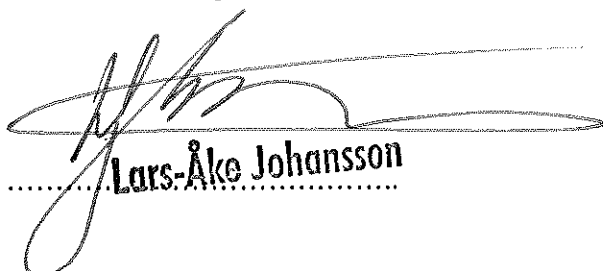
För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

.....

För PrisXtra AB


.....
Lars-Åke Johansson

För Axfood Sverige AB


.....
Lars-Åke Johansson