

Mellan AB Stadsholmen, org nr 556035-1511 ("Bolaget") och Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, ("Staden"), har träffats följande

ÖVERENSKOMMELSE

om upphörande av tomträtten till fastigheten Stockholm Kista Gård 1 jämte lösen av byggnader inom tomträtten.

§ 1 Bakgrund

Kommunfullmäktige godkände 2001 en framtidsbild för Kista - Kista Science City med ambitionen att i den nya stadsdelen vid Kista gård skapa attraktiva och levande stadsmiljöer med goda förutsättningar för integration mellan Kistas företags- och bostadsområden. Som en del i genomförandet av Kista Science City påbörjas under 2009 en utbyggnad av 470 lägenheter i fyra bostadskvarter norr om Kista. I detaljplanen för bostäderna ingår även att en ny stadspark anläggs. Parken kommer tillsammans med den gamla Kista gårdsbebyggelsen att bli en viktig mötespunkt för de boende i området. För att utveckla Kista Gård till en publik mötespunkt för de planerar Staden för att få till stånd ett värdshus med konferensanläggning inom den samlade bebyggelsen vid Kista Gård.

Den gamla gårdsbebyggelsen förvaltades fram till 2005 av f d gatu- och fastighetskontoret. I enlighet med kommunfullmäktiges beslut 2003 avseende renodling av stadens fastighetsbestånd överfördes huvudbyggnaden med tillhörande annex till Bolaget. Huvudbyggnaden står idag tom medan intilliggande annex hyrs ut som bostad till två familjer. Magasinsbyggnaden och de två f d arbetarbostäderna inom den nybildade fastigheten Kista Gård 2 förvaltas av fastighetskontoret respektive exploateringskontoret. Staden har föreslagit att Staden under projektets genomförande, av praktiska skäl, skall ha ett samlat ansvar för stadsparken och den gamla bebyggelsen vid Kista Gård och att fastigheten Kista Gård 1 därför skall överföras till Staden. Bolaget har ingen erinran mot detta.

§ 2 Upphörande av tomträtt och lösen av byggnader mm

Parterna överenskommer att tomträtten till fastigheten Stockholm Kista Gård 1 ("Tomträtten") skall upphöra den 1 april 2009 ("Tillträdesdagen"). Staden skall på Tillträdesdagen lösa byggnader och annan egendom som utgör tillbehör till Tomträtten, nedan sammantaget kallade "Egendomen", för en överenskommen lösesumma om femmiljonertvåhundrasextusen (5 206 000) kronor ("Lösesumman").

§ 3 Betalning

Staden skall betala Lösesumman kontant på Tillträdesdagen. Bolaget skall på Tillträdesdagen till Staden överlämna de handlingar rörande Tomträtten/Egendomen som är i Bolagets ägo och bör tillkomma Staden i egenskap av ägare till Egendomen.

§ 4 Kostnader och intäkter

Kostnader jämte fastighetsskatt för och intäkter från Tomträten/Egendomen för tiden före Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Bolaget. Kostnader jämte fastighetsskatt och intäkter för tiden från och med Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Staden.

Bolaget skall se till att mätare för förbrukning av el, vatten, värme m.m, blir avlästa på Tillträdesdagen.

En likvidavräkning skall upprättas på Tillträdesdagen. I den skall så mycket som möjligt av Tomträttens/Egendomens kostnader och intäkter fördelas mellan Staden och Bolaget. Om någon av parterna senare åsamkas en kostnad eller uppbär en intäkt som rätteligen skulle bäras av eller tillkomma den andre parten skall reglering ske omgående.

§ 5 Mervärdesskatt

Tomträten/Egendomen är delvis inregistrerad för frivillig skattskyldighet. Staden övertar på Tillträdesdagen Bolagets rättighet och skyldighet att jämka avdrag för ingående skatt hänförlig till sådana ny-, till- eller ombyggnader som avses i 8a kap 2 § mervärdesskattelagen.

Bolaget skall till Staden utfärda och överlämna en med faktura jämförlig handling enligt 8a kap 15 § mervärdesskattelagen. Bolaget äger rätt att även därefter utfärda kompletterande sådan handling om så skulle vara erforderligt.

Bolaget och Staden skall var för sig, omedelbart efter Tillträdesdagen, anmäla överlåtelsen enligt detta avtal till Skatteverket.

§ 6 Farans övergång och försäkring

Bolaget står för faran för att Tomträten/Egendomen skadas eller försämras av våda fram till Tillträdesdagen. Bolaget ansvarar för att Tomträten/Egendomen är fullvärdesförsäkrad till Tillträdesdagen. Om Tomträten/Egendomen drabbas av skada före Tillträdesdagen skall denna överenskommelse ändå fullföljas och Staden skall betala Lösesumman.

§ 7 Egendomens skick m.m.

Före undertecknandet av denna överenskommelse har Staden beretts tillfälle att noga besiktiga Egendomen och förvissa sig om dess skick samt tagit del av avtal och andra handlingar rörande Egendomen. Staden förklarar sig härmed godta Egendomens skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk på grund av fel eller brister (faktiska fel, rättsliga fel och rådighetsfel) i Egendomen, varvid avses såväl sådana fel eller brister som parterna känt till eller Staden bort uppmärksamma vid besiktning som jämväl sådana eventuella fel eller brister som Staden inte märkt eller bort märka vid besiktning (s.k. dolda fel).

§ 8 Hyresavtal

Inom Egendomen gäller två hyresavtal, vilka bifogas, **Bilaga 1 och 2**. Hyresavtalen skall äga fortsatt bestånd mot Staden i egenskap av ägare till Egendomen och fastigheten Stockholm Kista Gård 1.

§ 9 Ersättning till hyresgäster

Staden skall gentemot Bolaget och berörda hyresgäster svara för alla nödvändiga och skäliga ersättningar (inklusive fastställd ersättning för eventuella rättegångskostnader) till hyresgästerna för skada samt hinder eller men i nyttjanderätten sammanhängande med gatu- och exploateringsarbeten som Staden utfört och utför i anslutning till fastigheten Stockholm Kista Gård 1. Staden skall vidare, i förekommande fall, till Bolaget utge skälig ersättning för Bolagets rättegångskostnader sammanhängande med eventuell rättslig prövning av hyresgäst/hyresgästers krav på ersättning som här avses.

§ 10 Förhandlingsordning

Mellan Bolaget och Hyresgästföreningen Region Stockholm föreligger ett avtal om förhandlingsordning, som bland annat omfattar Tomträten och de lägenheter som avses i § 8. Avtal om förhandlingsordning gäller även för ny hyresvärd enligt 8 § hyresförhandlingslagen (1978:304).

Denna överenskommelse har upprättats i två (2) exemplar, varav Bolaget och Staden har tagit var sitt.

Stockholm den

För AB Stadsholmen

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd



Sign.	Ord.deb.	Till.deb.	U-datum
-------	----------	-----------	---------

HYRESKONTRAKT

Hyresvärd STOCKHOLMS KOMMUN Fastighetsnämnden		Kontraksnummer 04 186 004	
Hyresgäst Pettersson Kersti Margareta		Personnummer/ Registreringsnummer 530327-6686	
Gatuadress/trappor Kista Gård, Oddegatan 14		Fastighetsbeteckning Kista gård 1	
Postadress 164 40 KISTA		Församling Kista	
Lägenhetens omfattning 4 rum och kök		Bruksarea ca 102 m ²	
Lägenhetens användning BOSTAD		(Se särsk best.) cv+tv cv omodern <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Hyrestid 1 november 1989 - tills vidare	Uppsägningstid 3 månader	Förlängningstid	
Årshyra (exkl. värmeavgift) 39 580 kronor	Kvartalshyra	Månadshyra 3 298 kronor	
Aviseringsadress (anges endast om denna är annan än kontraksadress)			

Hyresgästen förbinder sig att under kontraktstiden utan föregående uppsägning erlägga den hyra och iakttä de övriga hyresvillkor som kan komma att överenskommas mellan hyresvärderna och organisation av hyresgäster i enlighet med träffad förhandlingsordning.

För värme och varmvatten i centraluppvärmda hus erlägger hyresgästen bränsleavgift beräknad per kvadratmeter upplåten bruksarea enligt grunder fastställda av hyresvärderna. Värmeavgiften är i alla avseenden likställd med hyra. I hus med individuellt eluppvärmda lägenheter bekostas hyresgästen eluppvärmning.

Hyresgästen godkänner lägenheten i befintligt skick.

Hyresgästen äger ej erhålla nedsättning i hyran till följd av arbeten för att sätta lägenheten i avtalat skick eller för att utföra sedvanligt underhåll av lägenheten eller fastigheten i övrigt, ej heller för åtgärder inom lägenheten eller fastigheten i övrigt för att utrota skadedjur.

Bortforsling av allt avfall, som ej är att betrakta som hushållssopor, ombesörjes och bekostas av hyresgästen, i den mån detta icke strider mot bestämmelserna i den kommunala renhållningslagen.

Hyresvärderna äger rätt att inneha reservnyckel till lägenheten.

Beträffande överlåtelse av hyresrätten samt upplåtelse av lägenheten i andra hand erinras hyresgästen om innehållet i Jordabalken 12 kap. 32-41 §§.

Detta kontrakt får icke pantförskrivas eller inskrivas.

Särskilda bestämmelser: Se omstående sida

För detta kontrakt gäller även på omstående sida angivna bestämmelser samt vad som stadgas i 12 kap. Jordabalken (hyreslagen). Detta kontrakt har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt.

För hyresvärderna:

Eva Tell

Stockholm den 89-10-11

Hyresgäst:

Kersti Pettersson

Nuvarande adress och telefonnummer

Randers g. 63

16443 Kista

Vr 530327-6686



GATU- OCH
FASTIGHETSKONTORET

HYRESKONTRAKT
för bostad

BILAGA 2

1995 0101

Kontraktetsnummer
04186002

Mellan följande parter har denna dag träffats följande hyresavtal
(Om ruta finns gäller efterföljande text endast om rutan har kryssats)

1. Hyresvärd	Stockholms Stad, Gatu- och Fastighetsnämnden	
2. Hyresgäst	Namn Lamrhari Ann-Mari	Personnummer 560124-8205
	Utdelningsadress (gatuadress, box, fack etc) Oddegatan 14	Postnummer och postort 164 40 KISTA
3. Lägenhetens adress	Fastighetsbeteckning Kista Gård 1	Lägenhetens omfattning Församling Kista
	Gatuadress Oddegatan 14	Trappor Postnummer och postort 164 40 KISTA
4. Lägenhetens storlek, standard och omfattning	Lägenhetens omfattning framgår av bilagd ritning.	
	Total bruksarea ca: 83 kvm Övriga utrymmen	Lägenhetens standard <input type="checkbox"/> Endast varmvatten <input type="checkbox"/> Centralvärme och varmvatten <input type="checkbox"/> Endast centralvärme <input type="checkbox"/> Se särskilda bestämmelser
5. Lägenhetens användning	Bostad	
6. Hyrestid Uppsägningstid Förlängningstid	Alt 1. <input checked="" type="checkbox"/> Hyrestid från och med 1998-07-01 tills vidare	Alt 2. <input type="checkbox"/> Hyrestid fr.o.m. t.o.m.
	Uppsägning av detta kontrakt kan ske tidigast till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen.	Uppsägning av detta kontrakt skall ske skriftligen minst 3 månader före hyrestidens utgång i annat fall förlängs kontraktet med 0 månader var gång.
7. Hyrans bestämmande	Årshyra utgår med 55 013 kr	Månadshyra 4 584 kr
	<input checked="" type="checkbox"/> På det ovan angivna hyresbeloppet skall ej utgå några tillägg. <input type="checkbox"/> På det ovan angivna hyresbeloppet skall utgå i punkt 8 specificerade hyrestillägg. Hyran jämte tillägg skall erläggas utan anfordran månadsvis i förskott och vara hyresvärdens tillhanda senast sista vardagen före varje kalendermånads början. Betalning skall ske på angivna post- eller bankgiro. postgiro nr 815804-0 bankgiro nr 413-5182	
8. Hyrestillägg	<input type="checkbox"/> Värme och varmvatten <input type="checkbox"/> Avgift för energiförbrukning gällande värme och varmvatten ingår i hyran. <input type="checkbox"/> För energiförbrukning gällande värme och varmvatten debiteras särskild avgift beräknad per kvadratmeter. <input type="checkbox"/> Se särskilda bestämmelser	
	<input checked="" type="checkbox"/> Sophämtning ingår i hyran <input type="checkbox"/> Ombesörjas och bekostas av hyresgästen <input type="checkbox"/> Elström Kostnader för elström ingår i hyran. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	
9. Förhandlingsklausul	Hyresgästen och hyresvärden förbinder sig att utan föregående uppsägning av hyresavtalet följa bestämmelser om hyra eller annat hyresvillkor, lägenheternas och husets skick, gemensamma anordningar i husen samt övriga boendeförhållanden i den mån de rör hyresgästerna gemensamt, varom överenskommelse träffats eller kan komma att träffas på grundval av förhandlingsordning mellan hyresvärden och hyresgästföreningen i Stor-Stockholm.	
För detta kontrakt gäller - förutom vad som stadgas i 12 kap jordabalken - på omstående sida angivna bestämmelser och ordningsregler. Detta kontrakt har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt.		
Datum och underskrifter		
Ort och datum	<i>Stockholm 24/6-98</i>	Ort och datum <i>Stockholm 980624</i>
Underskrifter, (för hyresvärden, förvaltaren och distriktschef)	<i>Ann-Mari Lamrhari</i>	Underskrift, (hyresgästen)
Namnförtydligande		Namnförtydligande <i>Ann-Mari Lamrhari</i>
Hyresvärdens adress och telefonnummer:	Stockholms Gatu- och fastighetskontor, fastighetsförvaltning Box 8311 104 20 Stockholm Besöksadress: Fleminggatan 4 (Tekniska Nämndhuset)	
Telefonnummer:	08-50826000	
Överenskommelse om avflyttning		
På grund av denna dag träffad överenskommelse upphör kontraktet att gälla fr o m		till vilken dag hyresgästen förbinder sig att avflytta.
Ort och datum	Hyresvärden	Hyresgästen
Hyresgästens nya adress:		