

AVTAL
OM UPPHÖRANDE AV TOMTRÄTT
SAMT AVFLYTTNING MM

Parter

STOCKHOLMS KOMMUN genom dess exploateringsnämnd, org.nr 212000-0142,
("Staden");

REGION STOCKHOLM, genom förvaltning för utbyggd tunnelbana (FUT) org.nr 232100-
0016 / **SL NYA TUNNELBANAN AB**, org.nr 559318-0770, ("Regionen");

ST1 SVERIGE AB, org.nr. 556308-5942, Box 11057, 161 11 Bromma, ("Bolaget").

Bakgrund

Den 21 april 2017 undertecknades ett avtal mellan bl.a. staten, Regionen och Staden om utbyggnad av kollektivtrafik och nya bostäder, kallat Sverigeförhandlingen. Avtalet innebär bl. a att Regionen ska bygga ut tunnelbana mellan Fridhemsplan och Älvsjö och att Staden ska tillse ett ökat bostadsbyggande om 48 500 nya bostäder. Staden och Regionen har därtill tecknat ett genomförandeavtal vilket reglerar genomförandet av tunnelbanas utbyggnad mellan Fridhemsplan och Älvsjö inklusive samverkan i gränssnitten mellan tunnelbanans utbyggnad och planerad stadsbebyggelse i tunnelbanans närområde.

Bolaget innehar tomträtten till fastigheten Gångaren 7, nedan kallad fastigheten, i Lindhagen i Stockholm. På fastigheten bedriver Bolaget verksamhet i form av bensinmack samt servicebutik till bensinmack.

På fastigheten planeras att anläggas en arbetstunnel till kommande station för tunnelbana vid Fridhemsplan. Arbetstunneln kommer efter stationsbyggets slutförande att bli en permanent servicetunnel till tunnelbaneanläggningen.

Mot bakgrund av ovanstående har Parterna kommit överens om villkor för tomträttens upphörande och Bolagets avetablering av verksamheten och avflyttning från fastigheten samt ersättning mm enligt nedanstående.

Avflyttning från fastigheten Gångaren 7

§ 1

Bolaget förbinder sig att ha avflyttat från fastigheten senast den 1 juli 2026.

Bolaget ansvarar för och bekostar flyttning av Bolagets verksamhet och svarar för evakuering av samtliga nyttjanderättshavare från fastigheten vid avflyttningstidpunkten. Bolaget ansvarar för och bekostar också, till samma tidpunkt, rivning av samtliga byggnader och anläggningar, exempelvis tankar/cisterner och ledningar, på och under mark. Därtill ansvarar Bolaget för och bekostar, till samma tidpunkt, sanering av fastigheten (se vidare § 5 nedan).

Stadens tillträde till tomträtten

§ 2

Staden tillträder fastigheten vid avflyttningstidpunkten enligt § 1 ovan. Staden kommer därefter att vederlagsfritt med nyttjanderätt upplåta fastigheten till Regionen som arbetsområde för byggnation av tunnelbaneanläggningen, samt, när tunnelbaneanläggningen är färdigbyggd, vederlagsfritt med servitutsrätt upplåta del av fastigheten för tillfartstunnel och därtill hörande angöringsväg enligt mellan Staden och Regionen tecknat genomförandeavtal.

Tomträttens upphörande mm

§ 3

Parterna är överens om att tomträtten till fastigheten Gångaren 7 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 tomträtten. Om Stadens så begär ska Bolaget biträda ansökningen. Bolaget ska till Staden överlämna samtliga inteckningshandlingar och pantbrev samt övriga handlingar som kan vara av betydelse för Staden.

Kostnader och intäkter

§ 4

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

Motsvarande ska gälla för intäkterna av fastigheten.

Gy NO
C) GR

Miljöansvar

§ 5

Bolaget utför och bekostar erforderliga markundersökningar och hantering av eventuella markföroreningar inom fastigheten till mindre känslig markanvändning (MKM). Innan markundersökningsarbetet påbörjas och i samband med att Bolaget kontaktar Stadens tillsynsmyndighet (miljöförvaltningen) så ska även exploateringskontorets miljöenhet kontaktas. Slutredovisning av en eventuell sanering ska godkännas av tillsynsmyndigheten och exploateringskontoret.

Bolaget ska därutöver inte ha något ansvar för sanering av fastigheten, vilket även omfattar tiden efter att Staden har tillträtt fastigheten.

Skulle föroreningar påträffas efter Stadens tillträde ansvarar Regionen gentemot Staden för att genomföra och bekosta saneringsåtgärder till MKM avseende dessa i den mån de är orsakade av endera Bolagets eller Regionens verksamhet.

Upplåtelser och inskrivningar mm

§ 6

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.

Kontant ersättning

§ 7

Regionen ersätter Bolaget för tomträttsavtalets förtida upphörande och avetablering av Bolagets verksamhet (bensinmack samt servicebutik) samt Bolagets skyldigheter och åtaganden enligt detta avtal med ett kontant belopp om 106 miljoner kronor.

Betalning

§ 8

Regionen ska utbetala det kontanta beloppet om 106 miljoner kronor senast två veckor efter att Bolaget avflyttat från fastigheten och fullgjort samtliga sina skyldigheter och åtaganden enligt detta avtal.

Betalning ska ske genom inbetalning på Bolagets konto i Danske Bank:

IBAN: SE59 1200 0000 0124 0011 3793

BIC/SWIFT: DABASESX

Arrende för fastigheterna Ulvsunda 1:2, 1:3, 1:46 och 1:48

§ 10

Staden förbinder sig att, som en del av ersättningen för Bolagets förtida avflyttning från Fastigheten, träffa nytt arrendeavtal med Bolaget avseende fastigheterna Stockholm Ulvsunda 1:2, 1:3, 1:46 och 1:48 med löptid om 10 år, dock att Bolaget ensamt har en option att innan löptidens utgång påkalla förlängning av arrendet med 10 år en gång och 5 år en gång därefter. Arrendeavtalet ska i övriga delar spegla det nu befintliga arrendeavtalet mellan Staden och Bolaget. Arrendeavtalet bifogas, **bilaga 1**

Avtalets giltighet

§ 11

Detta avtal är till alla delar förfallet om inte Stadens exploateringsnämnd godkänner avtalet genom beslut som senare vinner laga kraft. Planerat datum för godkännande är den 6 november 2025. Om godkännandebeslut inte fattats senast den 31 december 2025, och Bolaget dessförinnan påbörjat rivning och sanering och därtill hörande kostnader, står Regionen för dessa förgäveskostnader.

Övriga bestämmelser

§ 12

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 ska utgå.

§ 13

Bolaget ska inte anses vara i avtalsbrott eller vara ersättningsskyldigt för dröjsmål eller underlåtenhet att fullgöra sina skyldigheter enligt detta avtal om sådan dröjsmål eller underlåtenhet beror på omständigheter utanför Bolagets rimliga kontroll ("Force Majeure"), innefattande men inte begränsat till:

a) naturkatastrofer, översvämning, brand, jordbävning eller andra naturhändelser; b) krig, terrorism, upplopp, civil oro eller andra våldsamheter; c) myndighetsbeslut, förbud, restriktioner eller andra myndighetsåtgärder som förhindrar eller väsentligt försvårar fullgörande; d) strejk, lockout eller andra arbetskonflikter som påverkar Bolagets verksamhet eller leverantörer; e) brist på arbetskraft, material eller utrustning som inte

7 NB
CS GS

rimligen kunde förutses; f) upptäckt av arkeologiska fynd eller andra oförutsedda markförhållanden som inte rimligen kunnat förväntas och som kräver särskilda åtgärder.

Vid Force Majeure ska Bolaget:

- omedelbart skriftligen underrätta övriga parter om hindret och dess förväntade varaktighet;
- vidta alla rimliga åtgärder för att minimera konsekvenserna och återuppta fullgörandet så snart som möjligt;
- löpande informera om utvecklingen.

Avflyttningsdatumet enligt § 1 ska förlängas med motsvarande tid som Force Majeure-situationen varar, dock längst med tolv (12) månader. Om Force Majeure-situationen varar längre än tolv månader har Bolaget rätt att säga upp avtalet med omedelbar verkan utan ersättningsskyldighet.

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

För Staden

Stockholm den 30/9 2025

Thomas Andersson

För Regionen

Stockholm den 30/9 2025

Niklas Bergman

För Bolaget

Stockholm den 30/9 2025

Christopher Jakobsson

Gustav Staf



Jordägare	Kontraksnummer	
STOCKHOLMS KOMMUN genom dess exploateringsnämnd		
Arrendator	Personnr/Organisationsnr	
St1 Sverige AB	556308-5942	
Postadress	Aviseringsadress (om annan än postadress)	
Box 11057 161 11 Bromma		
Fakturareferens/-märkning		
Fastighetsbeteckning	Fastighetens gatuadress (om sådan finns)	
Del av Ulvsunda 1:2, 1:3 1:46 och 1:48	Ulvsundavägen 69	
Arrendeområdets användning	Arrendeområdets omfattning enligt bifogad karta nr	Areal kvm
Drivmedelsstation	1	ca 3400
Arrendetid	Uppsägningstid	Förlängningstid
2026-07-01 -- 2036-06-30, max till 2051-06-30	12 månader	10 år en gång sen 5 år
Årsarrende, basavgift	Kvartalsarrende	
945 250 kr	236 313 kr	

För detta kontrakt ska indexklausulen enligt punkt 2 i Särskilda bestämmelser på nästa sida gälla

Inbetalning av arrendeavgift ska ske senast sista vardagen före varje kvartals början.
Om avgiften inte betalas på föreskriven tid ska 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**.

Bestämmelserna i jordabalken 11:5-6 a om rätt för arrendatorn till ersättning med anledning av arrendets upphörande ska inte tillämpas (avser anläggningsarrende).

I övrigt gäller lagens bestämmelser om arrende (jordabalken 7-11 kap.). Särskilt ska beaktas bestämmelserna om förverkande av arrenderätten.

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

Stockholm den

För exploateringsnämnden:

Arrendator:

Underskrift

Underskrift

Namnförtydligande

Namnförtydligande

UPPSÄGNING

Härmed uppsäges detta avtal till upphörande den / 20

Stockholm den / 20

För exploateringsnämnden:

Arrendator:

Underskrift och namnförtydligande

Nuvarande adress och tel.nr

Underskrift och namnförtydligande

Underskrift och namnförtydligande

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Arrendatorn är skyldig

- att** mottaga arrendeområdet i befintligt skick;
- 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 tillträde 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 tåla intrång eller olägenhet i anledning härav utan annan rätt till ersättning än skada på arrendatorn tillhörig byggnad eller annan anläggning;
- att** när arrendatorn ska frånträda arrendet, erbjuda exploateringsnämnden att inlösa byggnad eller annan anläggning, som tillhör arrendatorn;
- att** i den mån inlösen inte önskas, vid avflyttning återställa området i tjänligt skick, fritt från arrendatorn tillhöriga byggnader, byggnadsrester och andra anordningar i eller över mark;
- att** på anmodan av exploateringsnämnden och på egen bekostnad ta bort respektive beskära träd och buskar, som utgör en olägenhet för granne, trafik eller dylikt, på av nämnden angivet sätt;
- att** utöver arrendeavgiften även erlägga mervärdesskatt (moms) med vid varje tid gällande skattesats om upplåtelsen innebär att jordägaren är eller blir skattskyldig för moms.

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 ska ansöka om tillstånd av stadsbyggnadsnämnd och övriga berörda myndigheter;
- att** påföra området fyllning eller att därifrån bortföra jord, sand eller annat som tillhör detsamma;
- att** borttaga träd;
- att** använda området eller därpå befintlig byggnad eller inhägnad för skyltning eller annonsering.

I övrigt gäller följande:

Arrenderätten får inte inskrivas.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

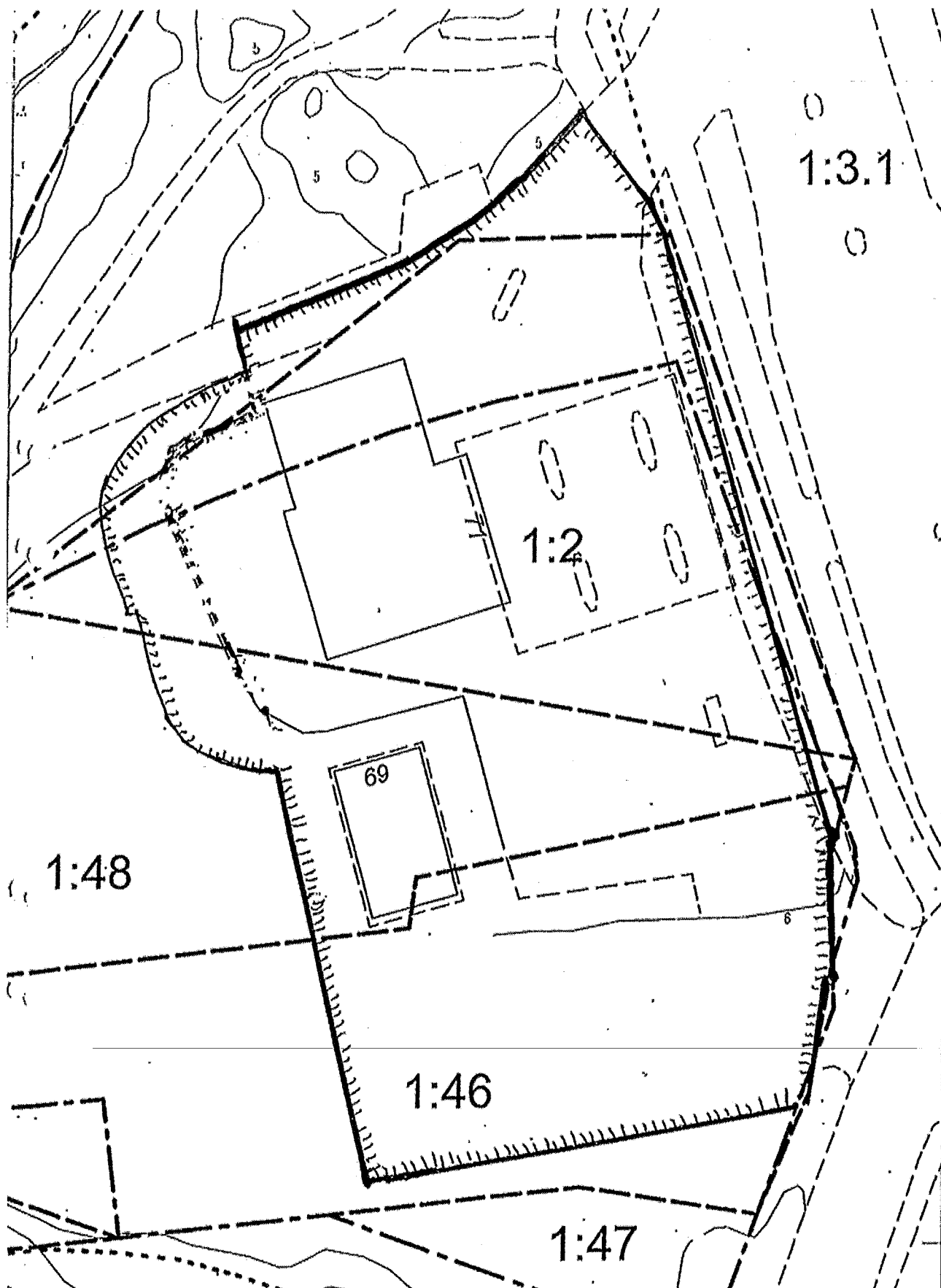
1. Arrendatorn ska se till att det inom området finns tillräckligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon för dem som vistas på området samt för verksamhet som där bedrivs.
2. Arrendeavgiften ska justeras vid varje kalenderårs början med 100 % av förändringen av Statistiska Centralbyråns 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 ska dock aldrig underskrida basavgiften. Arrendeavgiften avrundas till heltal kronor.

3. Vid frånträddandet av arrendet skall arrendatorn för exploateringskontoret samt Stockholms miljöförvaltning uppvisa en markundersökning som utvisar att jordlagren under markytan för arrendeområdet är fria från föroreningar enligt de mål som Stockholms miljöförvaltning kräver.
4. Arrendatorn har rätt att helt eller delvis upplåta en nyttjanderätt i byggnad till återförsäljare.
5. Detta avtal ersätter arrendeavtal 47629.

6. Arrendeavtalet har en löptid om 10 år. Bolaget har ensamt en option att senast 12 månader före löptidens utgång påkalla förlängning av arrendet med 10 år en gång och 5 år en gång därefter. Därefter, dvs. 2051-06-30, eller vid tidigare utebliven förlängning, upphör avtalet att gälla utan föregående uppsägning.



Skala 1:400