

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Parkgate Trikåfabriken Fastighets AB:s konkursbo (org.nr. 559173-7621), nedan kallat **Konkursboet**, har under förutsättning som anges i § 6 nedan träffats följande

## MARKANVISNINGSAVTAL

### § 1

#### BAKGRUND

Parkgate Trikåfabriken Fastighets AB blev 2020 tomträttshavare till fastigheten Trikåfabriken 3 i stadsdelen Södra Hammarbyhamnen, nedan kallad **Fastigheten**. Parkgate Trikåfabriken Fastighets AB försattes den 9 december 2024 i konkurs. Till följd av att Parkgate Trikåfabriken Fastighets AB är försatt i konkurs ingår tomträtten till Fastigheten i Konkursboet.

Tomträtten till Fastigheten är tänkt att överlätas från Parkgate Trikåfabriken Fastighets AB till Parkgate Paketet AB, 559533-5455. Sedan tomträtten till Fastigheten överlåtits till Parkgate Paketet AB är tanken att samtliga aktier i Parkgate Paketet AB överläts till Mengus Twentyseven AB, 559517-0563. Mengus Twentyseven AB ingår i Mengus-koncernen. Mengus-koncernen har för avsikt att utveckla Fastigheten i enlighet med detaljplan med diarienummer 2006-16348, nedan kallad **Detaljplanen**, vilken vann laga kraft den 6 november 2008.

Innan Mengus-koncernens förvärv genomförs har Konkursboet och Mengus-koncernen velat säkerställa att byggnation på Fastigheten får ske i enlighet med sökta bygglov. För att detta ska vara möjligt behöver villkoren i tomträttsavtalet ändras. För att åstadkomma denna ändring av villkoren i tomträttsavtalen tecknas detta markanvisningsavtal mellan parterna.

### § 2

#### MARKANVISNING

Parkgate Trikåfabriken Fastighets AB i konkurs är tomträttshavare till fastigheten Trikåfabriken 3 i stadsdelen Södra Hammarbyhamnen, nedan kallad **Fastigheten**. Tomträtten ingår i Konkursboet.

Fastigheten får enligt Detaljplanen användas för industriändamål och kontor. Enligt gällande tomträttsavtal får Fastigheten användas för industri och kontor.

Konkursboet önskar att befintlig byggrätt för kontor och industri inom Fastigheten utökas.

R  
Bdk  
GK

Exploateringsnämnden har 2026-02-19 beslutat att genom en markanvisning till Konkursboet möjliggöra att marken inom Fastigheten kan provas för utökad byggrätt för kontor.

Denna markanvisning innebär att Konkursboet, under en tid av två år från och med ovan angivna datum, har en option att ensam förhandla med Staden om överenskommelse om exploatering inklusive tillägg till tomträttsavtal för Fastigheten.

Mengus Investment 2019 AB (org. nr 559154-8564) åtar sig gentemot Staden att solidariskt med Konkursboet ansvara för fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser enligt detta avtal och enligt sådan överenskommelse om exploatering som Staden och Konkursboet kan komma att ingå för Fastigheten.

### § 3

#### AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Konkursboet och Staden ska tillsammans verka för att det inom det ovan angivna området tillskapas ny bebyggelse för kontor genom tillbyggnad och påbyggnad på befintlig byggnad om cirka 6800 kvm ljus BTA.

Följande huvudprinciper ska gälla:

- Tillkommande byggrätt för kommersiellt ändamål (kontor) ska regleras i tilläggsavtal till tomträttsavtalet.
- Bilparkering ska lösas inom kvartersmarken i underjordsgarage.
- Brandutrymning ska lösas inom kvartersmarken till exempel genom brandsäkra trapphus.
- Konkursboet är medvetet om att allmänna anläggningar till exempel elnätstation kan behöva inrymmas inom kvartersmarken.
- Konkursboet ska följa bifogade hållbarhetskrav (Bilaga 1). Konkursboet förbinder sig att redovisa efterfrågade uppgifter för verifiering av kravuppfyllnad i av Staden anvisat system för uppföljning. Konkursboet godkänner att Staden får tillgång till redovisade uppgifter samt att staden får publicera resultatet från uppföljningen.

### § 4

#### EKONOMI

##### 4.1. Utredningskostnader

Konkursboet står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för att parterna ska kunna träffa en överenskommelse om exploatering inklusive tillägg till tomträttsavtal. Staden står dock för kostnaderna för egen personal på exploateringskontoret.

*Handwritten signature and initials:*  
A  
SH  
GK

#### 4.2. Bygg- och anläggningskostnader

##### *Kvartersmark*

Konkursboet ska ansvara för och bekosta erforderliga evakueringar och rivningar inom Fastigheten. Konkursboet ska även ansvara för och bekosta erforderliga ledningsomläggningar inom Fastigheten samt omläggningarnas följdkonsekvenser utanför Fastigheten.

Konkursboet utför och bekostar erforderlig hantering av eventuella markföroreningar inom Fastigheten i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanen.

Konkursboet ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmarken.

##### *Gatu- och parkmark*

Konkursboet ska svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid kvartersmarken, till följd av Konkursboets bygg- och anläggningsarbeten på kvartersmarken. Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard.

Huvudregeln i övrigt är att Staden ska svara för och bekosta projektering samt byggande av kommunala anläggningar inom allmän platsmark. Parterna kan överenskomma om annat.

#### 4.3. Fortsatt tomträttsupplåtelse

Staden ska medge den utökade byggrätten i tilläggsavtal till gällande tomträttsavtal för Fastigheten. Parterna ska träffa överenskommelse om exploatering senast 2028-02-19.

Parterna ska teckna ett tilläggsavtal till tomträttsavtalet efter parterna har tecknat överenskommelse om exploatering.

Avgälden för tillkommande kontor, är bestämd till 351 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA i prisläge 2025-12-01 och ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdesdagen med 100 % av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, värdeförändring, kontor Stockholms Innerstad, framtaget av MSCI Norden AB\* (MSCI). Detta index visar värdeförändring per kalenderår för bebyggda fastigheter och tas fram senast under april månad nästföljande år.

Per 2024-12-31 (indextal för år 2024) är indextalet 610,2 enheter (1983-12-31=100). När indextalet för år 2025 har publicerats beräknas indextalet per 2025-12-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2024 och 2025. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex. Ovan angivet indexantal för år 2024

6  
sh  
6h

kan över tid komma att justeras. Vid tidpunkt för beräkning används alltid senast publicerat indextal för angivet år.

Vid tillträde beräknas tomträttsavgälden enligt följande:

1. *Om startindex enligt ovan kan beräknas:*

Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tillträdestidpunkten av MSCI senast framtagna indextalet omräknat med förändringen av statistiska centralbyråns konsumentprisindex (KPI) för december månad det år detta MSCI:s indextal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet.

Avgälden vid tillträde beräknas som avgälden i prisläge 2025-12-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

2. *Om startindex enligt ovan inte kan beräknas:*

Avgälden vid tillträde beräknas som avgälden i prisläge 2025-12-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för december månad 2025.

*\*före detta IPD*

## § 5

### RIKTLINJER FÖR MARKANVISNING MED MERA

Konkursboet ska följa samtliga villkor i bilagda riktlinjer för markanvisning (Bilaga 2), beslutad i kommunfullmäktige den 4 november 2024. Detta innebär bland annat att Konkursboet ska följa av kommunfullmäktige eller exploateringsnämnd beslutade generella krav. Exempel på sådana krav är att integrera olika former av bostäder för särskild service, lokaler för förskola, social omsorg och service, att arbeta med socialt värdeskapande stadsutveckling, att göra ute- och inomhusmiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättning, att uppfylla vissa krav avseende avfallshantering och byggnation i anslutning till allmän platsmark med mera.

## § 6

### GILTIGHET

Detta markanvisningsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte överenskommelse om exploatering enligt § 2 och § 4.3 ovan träffats mellan Staden och Konkursboet senast 2028-02-19.

Konkursboet är medvetet om

- att detta avtal inte är bindande för kommunens organ, med undantag för exploateringsnämnden.

*Handwritten signatures and initials:*  
A  
Sh  
G6

\* \* \* \* \*

Detta avtal har upprättats i tre likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

Stockholm den 2025-12-19

För Stockholms kommun  
genom dess exploateringsnämnd

För Parkgate Triksåfabriken  
Fastighets AB:s konkursbo

.....  
( )

  
.....  
( GUSTAV KLING )

.....  
( )

.....  
( )

För Mengus Investment 2019

  
.....  
( GUSTAF KROLL )

  
.....  
( BJÖRN LINDAHL )

## BILAGOR

1. Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm
2. Riktlinjer för markanvisning

