



ARRENDEAVTAL

Kontraksnummer 5006193

Jordägare Fastighetskontoret i Stockholms stad
Org nr: 21200001-0142
Box 8312, 104 20 Stockholm

Arrendator Skanska Sverige AB
Asfalt och Betong, Stockholm-Mälardalen
Org nr. 55 60 33-9086
Åldermansvägen 19-21, plan 2
171 48 Solna

Arrendeområde
Kommun: Haninge kommun

Fastighetsbeteckning: Västnora 4:22 och del av Västnora 4:1

Omfattning: Arrendet vid fullt utnyttjande omfattar ett markområde om ca 45 hektar av fastigheterna Västnora 4:22 och Västnora 4:1 i Haninge kommun, Stockholms län, med utbredning och läge som framgår av bifogade karta, bilaga A.

Arrendeområdets användning

Jordägaren upplåter till arrendatorn att med ensamrätt på egen bekostnad och på de villkor som anges i detta avtal nyttja arrendeområdet på följande sätt och för följande ändamål:

1. Bedriva bergtäkt för uttag av bergmaterial och förädling av detta.
2. På egen bekostnad inom området installera och bibehålla utrustning för tillverkning och förädling av ballastprodukter samt anlägga och bibehålla ett asfaltverk och betongfabrik.
3. Uppföra för verksamheten nödvändiga kontors-, personal- och reparations- och förrådsbodar.
4. Bedriva återvinningsverksamhet av schaktmassor och inert material t.ex ren jord, sten, tegel, betong mm.
5. Efterbehandla rena schaktmassor enligt gällande tillstånd.

På arrendestället får ej bedrivas sådan verksamhet som strider mot angivna ändamål.



FASTIGHETSKONTORET

Arrendetid

Upplåtelsen gäller för en tid av 25 år från och med den 1 september 2009 till och med den 31 augusti 2034. Avtalet upphör vid avtalstidens utgång utan att uppsägning behöver ske.

Uppsägning

Arrendatorn har rätt att innan avtalstidens utgång säga upp avtalet med 6 månaders uppsägningstid i följande fall:

- (a) om inte alla erforderliga tillstånd och godkännanden från myndigheter meddelas, eller om villkoren i tillstånden väsentligt förändras under avtalsperioden,
- (b) om Microdeval värdet överskrider 20 och/eller Los Angelstalet överstiger 30, eller berget innehåller lera, glimmer eller andra material som kan inverka menligt på beständigheten hos de produkter materialet skall användas till. Bedömningen av beständigheten sker enligt ATB Väg 2005 (vägverkets skrift),
- (c) om berget på arrendeområdet skulle visa sig innehålla föroreningar av sådan art eller omfattning att de väsentligt fördyrar eller försvårar arrendatorns avsättning av material framställt av berget,
- (d) om omständigheter inträffar efter att avtalet slutits som parterna inte kan råda över och vars konsekvenser de inte heller kan undanröja, såsom krig, naturkatastrof eller liknande, som väsentligt försämrar förutsättningarna för parternas fullgörande av sina åtaganden enligt detta avtal.

Årsarrende

Från kontraktets tecknande till dess att arrendatorn erhållit alla erforderliga tillstånd är arrendeavgiften 120 000 kronor per år. Arrendatorn får tillgodoräkna sig motsvarande värde i berg som inbetald arrendeavgift när tillståndet vunnit laga kraft. När bergtäktillståndet vunnit laga kraft skall följande avgifter gälla:

Arrendeavgiften är 550 000 kronor per år och innefattar en utlastning per år om 100 000 ton. Vid utlastning därutöver debiteras en avgift om 5 kronor per ton. Om mindre än 100.000 ton utlastas ett visst år, får arrendatorn tillgodoräkna sig mellanskillnaden vid reglering under följande ett eller flera år. Fordonsvåg eller lastmaskinsvåg skall användas vid utvägning.

Arrendatorn betalar härutöver en efterbehandlingsavgift om 50 procent av den totala vinsten som efterbehandlingsverksamheten ger på arrendestället till jordägaren, dock lägst 2 kronor per ton. Arrendatorn har enbart rätt att efterbehandla rena schaktmassor enligt gällande tillstånd. Schaktmassor, berg och mineraliska massor som återvinns på anläggningen är avgiftsfria.

Lagstadgad mervärdesskatt eller andra av samhället beslutade pålagor till-



FASTIGHETSKONTORET

kommer.

Arrendeavgiften skall betalas i förskott kvartalsvis. Inbetalning av grundavgiften skall ske genom postgiro senast sista vardagen före varje betalningsperiods början.

Utlastningsavgifter och efterbehandlingsavgifter skall avräknas per den 1 januari till den 31 december. Viktprotokollet skall finnas tillgängligt för jordägaren senast två månad efter avräkningsdatumet.

Betalningen för utlastning av berg utöver 100.000 ton och efterbehandling av massor skall ske i efterskott baserat på viktprotokollet och skriftliga redovisning från efterbehandlingsverksamheten och senast 30 dagar efter jordägarrens fakturadatum. Arrendatorn skall tillställa jordägaren en auktoriserad eller godkänd revisor bestyrkt skriftlig redovisning avseende det gångna kalenderårets totala vinst avseende efterbehandlingsverksamheten.

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.

Omförhandling av arrendeavgiften

Part har rätt att påfordra omprövning av arrendeavgiftens fasta och rörliga delar vart tionde år, där första perioden räknas från avtalstidens början. En begäran om ändring ska delges motparten senast sex månader före varje ny periods början. Om parterna inte kommer överens om en ny avgift har båda parter möjlighet att begära medling hos arrendenämnden. Parterna förbinder sig att godta arrendenämndens medlingsbud såsom avgift för den kommande femårsperioden.

Index

Arrendeavgiftens fasta och rörliga delar skall justeras vid varje kalenderårs början med 100 % av förändringen av Statistiska Centralbyråns konsumentprisindex, enligt följande:

$$\text{Arrendeavgiften} = \text{Basavgiften} \times \left(1 + \frac{1,0 (\text{fjolårsindex} - \text{basindex})}{\text{basindex}}\right)$$

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 (fjolårsindex). Arrendeavgiften skall dock aldrig underskrida basavgiften.

Vid beräkning av arrendeavgiften enligt ovan angiven formel skall för fjolårsindex och bas index endast hela tal användas och omräkning av beloppet skall göras på basis av hela procenttal, varvid höjning respektive sänkning görs till närmast hela tal. Årets totala arrendeavgift avrundas till heltal.



FASTIGHETSKONTORET

Efterbehandling av arrendeområdet

Arrendatorn skall utföra och bekosta efterbehandling av arrendestället i enlighet med gällande täkttillstånd, samt senast 6 månader efter arrendets upphörande avlägsna sin egendom från arrendeområdet. Arrendatorn skall lämna en kopia till jordägaren av den säkerhet avseende efterbehandling som enligt gällande tillstånd ställts till Länsstyrelsen.

Drifts- och underhållskostnader

Arrendatorn svarar för och bekostar samtliga drifts- och underhållskostnader på arrendeområdet inklusive el, brunnar, rör och ledningar i mark. Även andra anläggningar som påfordras av tillsynsmyndigheter bekostas av arrendatorn, t.ex. dagvatten rening.

Skyltar

För att använda området, byggnad eller inhägnad för skyltning eller annonsering krävs jordägarens skriftliga tillstånd. Jordägaren skall dock alltid lämna sådant tillstånd i följande fall:

- (a) om det behövs för att arrendatorn ska kunna bedriva sin verksamhet,
- (b) om det utgör ett krav för att arrendatorn ska erhålla myndighetstillstånd,
- (c) om det föreskrivs i lag, förordning eller av myndighet utfärdad föreskrift.

Växande skog

Jordägaren ansvarar och sörjer för att skogen avverkas genom samråd med arrendatorn och enligt gällande täkttillstånd. Jordägaren tillgodogör sig den avverkade skogen.

Arrendeområdets skick och skötsel

Arrendestället upplåtes, med förbehåll för övriga bestämmelser i detta avtal, i det skick det befinnes på tillträdesdagen. Arrendatorn skall tillse att den verksamhet han bedriver sker enligt samtliga erforderliga myndighetstillstånd.

Arrendatorn är skyldig att alltid hålla arrendestället i vårdat skick. Arrendatorn skall tillse att alltid följa hälso- och miljöskyddslagstiftning samt svara för kostnaderna för de åtgärder som i arrendatorns verksamhet krävs enligt denna lagstiftning.

Arrendatorn är skyldig att tillse att insynsskydd anordnas runt bergtäkten. Växande skog utnyttjas där så är möjligt.

Vägar och stängsel

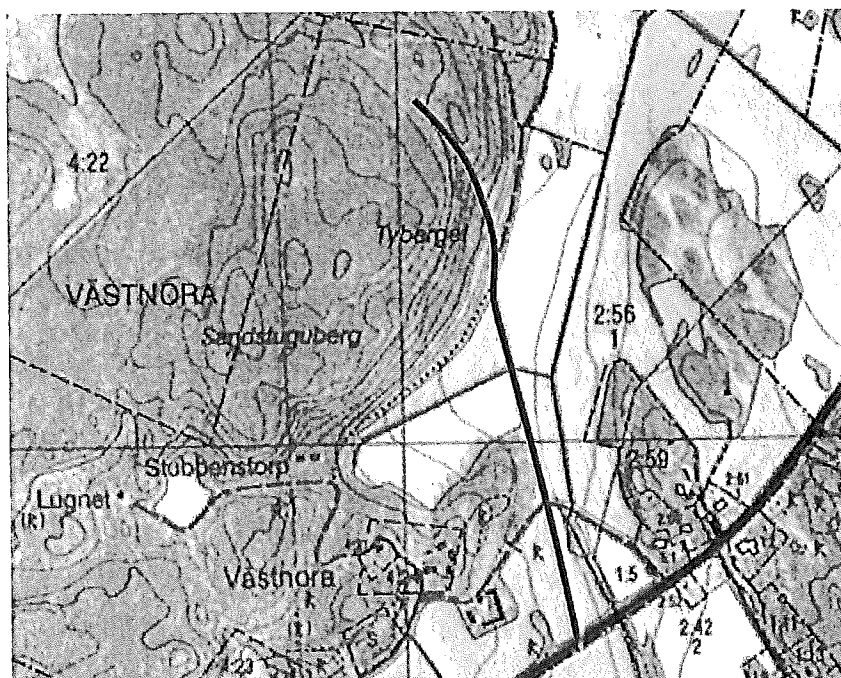
Arrendatorn ombesörjer och bekostar nyanläggning av för sin verksamhet erforderliga vägar och parkeringsplatser inom arrendeställets gränser samt svarar för underhåll av dessa. Arrendatorn har i förhållande till jordägaren

rätt att utföra sådan anläggning m.m. av vägar inom ramen för sin verksamhet enligt detta avtal.

Arrendatorn svarar för underhåll av redan befintliga vägar och parkeringsplatser inom arrendeområdet. Arrendatorn är ej skyldig att svara för vinterväghållning annat än för eget behov.

Arrendatorn är skyldig att från tid till annan följa av myndighet i täkttillstånd lämnade föreskrifter om inhägnad (t.ex. skyddsstängsel och bommar) av arrendeområdet samt bekosta och utföra inhägnaden.

Avtalet förutsätter att arrendatorn kan nyttja väg som ansluter söderut till gamla väg 73 i enlighet med den blå markeringen, se kartan nedan.



Renhållning

Arrendatorn ansvarar för och bekostar all renhållning på och invid arrendeområdet. I den mån jordägaren påförs renhållningsavgifter eller andra avgifter hänförliga till arrendeområdet och dess nyttjande skall arrendatorn ersätta jordägaren med motsvarande belopp.

El

Elektrisk ström ingår inte i arrendeavgiften. Det ankommer på arrendatorn att dra fram el till arrendeområdet och teckna eget abonnemang för elektrisk ström. Om kraftledning måste flyttas på grund av arrendatorns verksamhet påkostas detta av arrendatorn.

Nybyggnad m.m.

För att uppföra byggnad eller annan anläggning på området utöver vad som i



FASTIGHETSKONTORET

övrigt tillåts enligt detta avtal krävs jordägarens skriftliga tillstånd. Arrendatorn är skyldig att inhämta bygglov och andra erforderliga tillstånd från berörda myndigheter för byggnader och anläggningar.

Besiktning

Arrendatorn är skyldig att lämna ombud för jordägaren tillträde för besiktning, tillsyn eller visning. Ombudet ska vid tillträdet så långt det är möjligt undvika att störa arrendatorns verksamhet. Arrendatorn skall i god tid underättas om planerat tillträde.

Intrång

Arrendatorn är skyldig att där så utan avsevärd olägenhet för arrendatorn kan ske, låta Stockholms kommun eller annan med tillstånd, utan ersättning inom området få 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 av detta utan annan rätt till ersättning än skada på arrendatorn tillhörig byggnad eller anläggning.

Myndighetskrav m.m.

Verksamheten skall utföras i enlighet med ansökan om bergtäkttillstånd, godkänt av länsstyrelsen samt i enlighet med av länsstyrelsen och tillsynsmyndigheten anförda övriga villkor.

Arrendatorn är skyldig att skaffa de övriga tillstånd som kan komma att erfordras för verksamheten på arrendeområdet. Han skall följa och bekosta alla de föreskrifter/åtgärder som meddelas av myndighet eller som följer av lag.

PBL-avgifter

Om arrendatorn utan nödvändigt bygglov vidtar ändringar i arrendeområdet och jordägaren enligt reglerna i plan- och bygglagen (1987:10) -PBL till följd av detta tvingas utge byggnadsavgift eller tilläggsavgift skall arrendatorn till jordägaren utge motsvarande belopp.

Oförutsedda kostnader m.m.

Skulle efter avtalets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för arrendeområdet, på grund av införande eller höjning av särskild för fastigheten gällande skatt, avgift eller pålaga varom riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta, skall arrendatorn med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till jordägaren för på arrendeområdet belöpande andel av kostnadsökningen genom höjning av arrendeavgiften.

Skulle efter avtalets tecknande andra oförutsedda kostnadsändringar uppkomma för arrendeområdet, på grund av avskaffande eller sänkning av särskild för fastigheten gällande skatt, avgift eller pålaga varom riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta, skall jordägaren med verkan från inträdd kostnadsminskning betala ersättning till arrendatorn för på arrendeområdet belöpande andel av kostnadsändringen genom sänkning



FASTIGHETSKONTORET

av arrendeavgiften.

Fastighetsskatt

På arrendeområdet belöpande fastighetsskatt ingår i arrendeavgiften. Fastighetsskatt belöpande på av arrendatorn uppförda byggnader och anläggningar skall betalas av arrendatorn.

Om arrendeområdet erhåller eget taxeringsvärde skall den på arrendeområdet belöpande fastighetsskatten dock betalas av arrendatorn.

Moms

Om jordägaren är eller blir skattskyldig för mervärdesskatt (moms) för upplåtelsen skall arrendatorn utöver arrendeavgiften även erlagga moms med vid varje tid gällande skattesats.

Brandskyddsarbete

Arrendatorn är skyldig att bedriva systematiskt brandskyddsarbete och en dokumentation av brandskyddet för den verksamhet/byggnader som omfattas och företa åtgärder och förebygga brandskydd enligt Lagen (2003:778) om skydd mot olyckor och enligt gällande bestämmelser på orten.

Överlåtelse

Arrendatorn får överlåta avtalet till helägt dotterbolag inom koncernen. I annat fall skall arrendatorn erhålla jordägarens skriftliga samtycke för att överlåta arrendet eller annars sätta annan i sitt ställe.

Upplåtelse i andra hand

Arrendatorn måste ha jordägarens skriftliga tillstånd för att till annan helt eller delvis upplåta rättighet till området eller byggnad därpå.

Inskrivningsförbud m.m.

Detta avtal får inte utan jordägarens skriftliga samtycke inskrivas, pantförskrivas eller användas som säkerhet i övrigt.

Ansvar

Arrendatorn skall i alla sammanhang svara för skada som härrör från arrendatorns verksamhet på arrendeområdet. Arrendatorn har ansvar för av honom och hans verksamhet orsakad skada på arrendeområdet även efter avtalets upphörande.

Arrendets upphörande

När arrendatorn skall frånträda arrendet är arrendatorn skyldig att erbjuda jordägaren att inlösa byggnad eller annan anläggning, som tillhör arrendatorn. Närmare bestämmelser finns i jordabalken 8 kap.

Arrendatorn är skyldig att, i den mån inlösen inte sker, 6 månader efter avflyttning återställa arrendets skick, fritt från arrendatorn tillhöriga byggnader, byggnadsrester och andra anordningar i eller över mark utom vägar.



FASTIGHETSKONTORET

Besittningsskydd

Bestämmelserna i jordabalken 11:4-6 a om rätt för arrendator till ersättning med anledning av arrendets upphörande skall inte tillämpas. Övrigt gäller lagens bestämmelser om arrende (jordabalken 7, 8 och 11 kap).

Behandling av personuppgifter

Personuppgifter som lämnas till jordägaren i samband med tecknandet av detta avtal eller senare under avtalsförhållandet kommer att registreras i den utsträckning som behövs för att kunna fullgöra avtalet på ett ändamålsenligt sätt, såsom för avgiftsaviseringar, förhandlingar, information och andra åtgärder som hör till den löpande förvaltningen och för att jordägaren skall kunna fullgöra en rättslig skyldighet. Även personuppgifter som inhämtas från annan än arrendatorn kan komma att registreras. Det kan också förekomma att personuppgifter för angivet ändamål registreras hos entreprenör som utför arbete på jordägarens uppdrag samt hos andra företag och organisationer som jordägaren samarbetar med i och för sin förvaltning.

Enligt personuppgiftslagen (1998:204) har varje registrerad rätt att få information och rättelse av de personuppgifter som registrerats. Ansökan om detta skall ställas till jordägaren.



FASTIGHETSKONTORET

SÄRSKILDA VILLKOR

För arrendet skall härutöver gälla följande villkor:

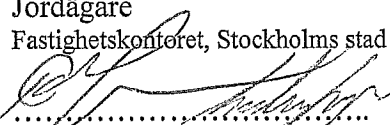
Detta avtal träder inte i kraft förrän fastighetsnämnden i Stockholms stad godkänt detta avtal genom beslut som vunnit laga kraft. Beslutet ska ha vunnit laga kraft senast den 30 oktober 2009.

Det är av synnerlig vikt för jordägaren att arrendatorn fullgör följande förpliktelser:

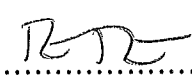
- att arrendatorn inlämnat och instämplat tillståndsansökan inom 18 månader efter det att detta avtal godkänts av fastighetsnämnden och beslutet vunnit laga kraft.
- att avtalad verksamhet i enlighet med detta avtal påbörjas senast sex månader efter meddelat tillstånd.
- att arrendatorn följer utförd ansökan, verksamhetsinriktning, miljökonsekvensbeskrivning och miljöbalk med de föreskrifter som länsstyrelsen och övriga tillsynsmyndigheter utfärdat.
- att arrendatorn redovisar sitt uttag av material och efterbehandling, enligt detta avtal.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, varav jordägaren tar det ena och arrendatorn det andra.

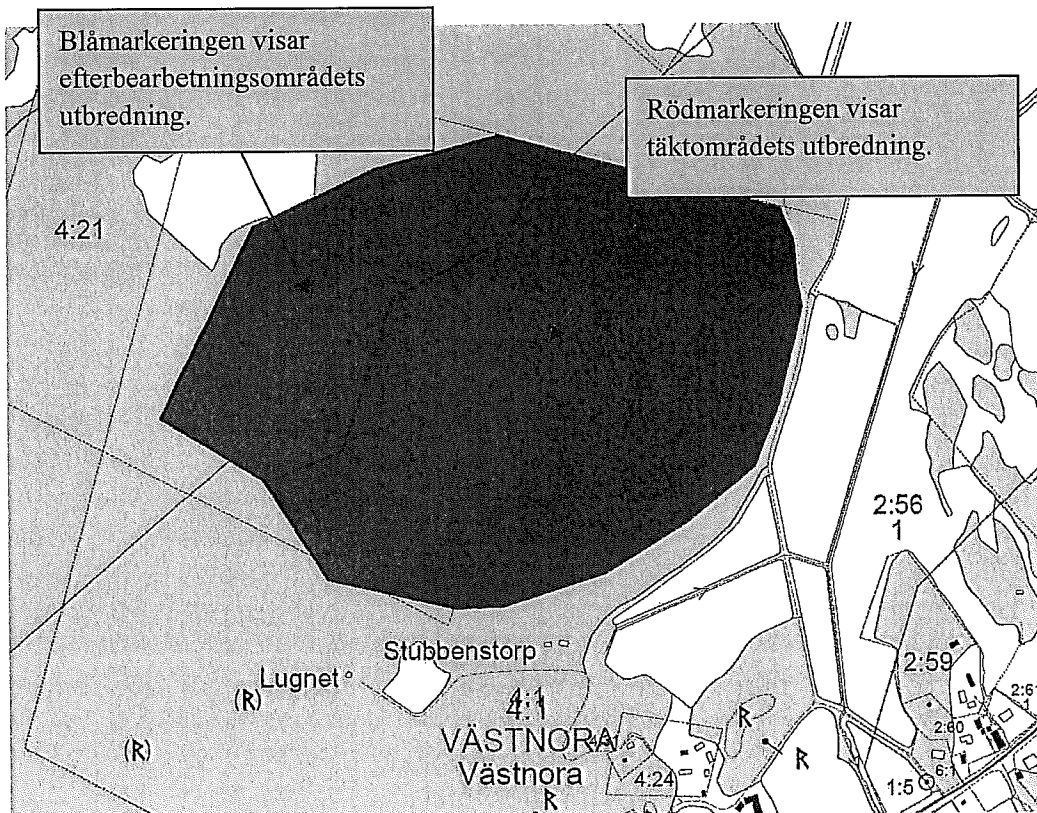
Den 27/5 2009

Jordägare
Fastighetskontoret, Stockholms stad

.....
Torbjörn Johansson, Andreas Jaeger

Den 27/5 2009

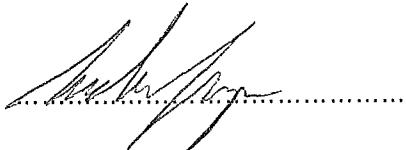
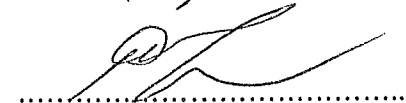
Arrendator

.....
Skanska Sverige AB gm
Daniel Bergström, enl fullmakt

Karta, Bilaga A, bergtäkt på del av Västnora 4:22 och del av Västnora 4:1, avtal 5006193

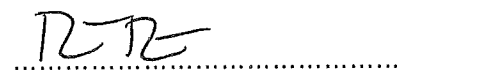


Stockholm den 19/5-2009

För jordägaren:


.....

.....

För arrendatorn:


.....
Daniel Bengtsson enl. bilaga till avtal
.....

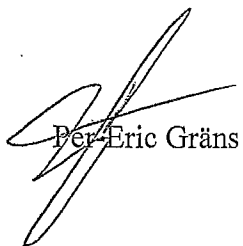
FULLMAKT

Härmed befullmäktigas Daniel Bergström, distriktchef Skanska Sverige AB, region Asfalt och Betong Stockholm/Mälardalen, att för vår räkning ingå avtal angående möjlig täkt och nyttjanderättsavtal gällande fastigheterna Västnora 4:22 och Västnora 4:1 i Haninge kommun och att i samband därmed teckna vår firma.

Ombudets laga åtgärder godkännes.

Solna den 17 december 2008

SKANSKA SVERIGE AB



Per-Eric Gräns



Joakim Månsson