

Mellan Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Niam VI Neapel 3 AB (org.nr. 559029-9045), nedan kallad **Bolaget**, samt Niam V1 Holding AB (org. nr. 556993–6031), har under de förutsättningar som anges i § 8.2 nedan träffats följande

Överenskommelse

§ 1

BAKGRUND M.M

1.1 Bakgrund

Staden är ägare till fastigheten Neapel 3 i Stockholm, nedan kallad **Fastigheten**, och har i denna upplåtit tomträtt, nedan kallad **Tomträtten**. Bolaget har den 20 april 2016 förvärvat Tomträtten. Tomträtten innefattar 35.740 kvm BTA kontor och 16.900 kvm BTA hotell. Bolaget vill utveckla bebyggelsen inom Fastigheten och vill att Fastigheten ska ingå i den påbörjade detaljplanen för Södra Värtan.

1.2 Solidariskt ansvar

Niam VI Holding AB ansvarar gentemot Staden solidariskt för det rätta fullgörandet av samtliga de åtaganden och förpliktelser som åligger Bolaget enligt denna överenskommelse.

§2

DETALJPLAN

Staden förbinder sig att verka för att Fastigheten ska ingå i den påbörjade detaljplanen för Södra Värtan (dnr 2015-08816).

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för Södra Värtan antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag (dnr 2015-08816), nedan kallad **Detaljplanen**. Illustrationsplan för förslaget till Detaljplanen bifogas, bilaga 1. Bolaget förbinder sig att inte överklaga Detaljplanen.

§ 3

INSKRÄNKNINGAR AV TOMTRÄTTEN OCH FASTIGHETSILDNING

3.1 Inskränkning av tomträttsavtalet för Fastigheten

Parterna ska träffa tilläggsavtal till tomträttsavtalet enligt vilket den del av Fastigheten som ej är bebyggd inte längre ska omfattas av tomträttsupplåtelsen. Omfattningen av den del av Fastigheten som inte ska omfattas av tomträttsupplåtelsen framgår av bilaga 2.

Tilläggsavtalet träder ikraft när fastighetsbildning enligt punkten 3.2 vunnit laga kraft.

Bolaget garanterar att det markområde som framgår av bilaga 2, senast vid tiden då fastighetsbildningen enligt punkten 3.2 vinner laga kraft, inte besvärar av inteckningar, servitut, inskrivningar, nyttjanderätt eller andra rättigheter som utan inskrivning kan göras gällande.

3.2 Fastighetsbildning

Staden kommer att ansöka om erforderlig fastighetsbildning för att föra över den mark som markerats i bilaga 2 till en av Staden ägd fastighet och svarar för kostnaden för denna förrättning. Bolaget ska biträda Stadens ansökan.

Skulle vid blivande fastighetsbildningsförrättning gränserna för det angivna markområdet - i mindre utsträckning - ändras i förhållande till vad som framgår av bilaga 2, ska avtalet i stället avse de vid förrättningen bestämda området.

3.3 Ersättning för minskad tomträtt

Staden ska ersätta Bolaget för den minskade tomträtten med 7.000.000 kr. Ersättningen ska betalas ut till Bolaget direkt efter det att fastighetsbildningen enligt denna punkt har vunnit laga kraft.

Ersättningens storlek är bestämd i prisläge 2016-05-01

För byggrätt för kontor skall ersättningen regleras – upp eller ner – fram till betalningstidpunkten med 100% av förändringen av IPD Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Kontor Stockholms innerstad (innerstaden utom CBD) framtaget av IPD Norden AB (IPD). Detta index visar värdeförändring för bebyggda fastigheter under kalenderår och tas fram senast under april månad nästföljande år. Per 2015-12-31 (indextal för år 2015) är indextalet 373 enheter (1983-12-31=100).

När indextalet för år 2016 har publicerats beräknas indextalet per 2016-05-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2015 och 2016. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Vid betalningstidpunkten beräknas ersättningen enligt följande:

1. *Om ett startindex enligt ovan har kunnat beräknas:*

Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid betalningstidpunkten av IPD senast framtagna indextalet omräknat med förändringen av statistiska centralbyråns konsumentprisindex (KPI) för december månad det år detta IPDs indextal avser och KPI för den månad som infaller två månader före betalningstillfället. Ersättningen vid betalningstillfället beräknas som ersättningen i prisläge 2016-05-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

Om ett startindex enligt ovan inte har kunnat beräknas:

Ersättningen vid betalningstillfället beräknas som köpeskillingen i prisläge 2016-06-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för maj månad 2016.

§ 4

FRAMTIDA EXPLOATERING INOM TOMTRÄTTEN

4.1 Till- och ombyggnad inom Tomträten

Under förutsättning att ny detaljplan medger detta avser Bolaget att riva delar av befintlig kontorsbebyggelse och ersätta den med

- (i) Om- och tillbyggnad av kontorsbebyggelse i kvarterets norra delar mot Värtapiren, se illustration i bilaga 3.
- (ii) Ny bostadsbebyggelse om ca 13 000 kvm BTA (avser att ersätta befintlig kontorsbebyggelse om ca 11 000 kvm BTA), se illustration i bilaga 3.

De tillkommande kvadratmetrarna kontorsanvändning i tillbyggnaden enligt punkten (i) ska vara avgäldsbefriade under max 20 år.

För bostäderna enligt punkten (ii) avser Bolaget att upplåtelseformen ska vara bostadsrätt.

4.2 Markanvisning avseende bostadsbebyggelse på Fastigheten

Bolaget önskar friköpa den del av Fastigheten som markerats med rutmönster i illustrationen och avser ”ny bostadsbebyggelse” i bilaga 3, vilket är en del av Fastigheten som enligt Detaljplanen kan bebyggas med bostäder. Parterna ska träffa markanvisningsavtal avseende ett sådant friköp och avseende uppförandet av bostadsbebyggelsen ifråga.

4.3 Framtida fastighetsbildning

Det är Bolagets avsikt att någon gång i tiden efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft, och en fastighetsreglering enligt 3.2 genomförts, renodla de verksamheter som bedrivs inom Fastigheten. Bolaget önskar därför att genom fastighetsbildning dela upp Fastigheten i tre mindre fastigheter, en för bostäder, en för kontor och en för hotell eller för annan tillfällig vistelse. Parterna ska gemensamt verka för att en sådan uppdelning ska vara möjlig. Bolaget svarar för samtliga kostnader förenliga med en eventuell fastighetsbildning för att åstadkomma denna uppdelning.

Om Fastigheten enligt föregående stycke ska delas upp i flera fastigheter ska de nya fastigheterna som bildas upplåtas med tomträtt till Bolaget och Tomträtten ska därmed inskränkas i motsvarande utsträckning.

§ 5

AVGÄLDSREGLERING

För Tomträtten gäller avgäldsperioder om tio år. Nästa avgäldsperiod börjar 2017-10-01. Parterna är ense om att den nya avgäld som ska skrivas in enligt tillkommande tilläggsavtal - gällande från 2017-10-01 - är 13.772.000 kr. Avgälden är baserad på 52 640 kvm BTA kontorsanvändning.

Parterna ska senast den 30 september 2016 träffa tilläggsavtal till befintligt tomträttsavtal för tomträtten i huvudsak på de villkor som anges i stycket ovan.

Parterna ska därutöver upprätta sidoavtal som inte ska skrivas in. I sidoavtalet ska framgå att en reduktion på utgående avgäld from 2017-10-01 ska utgå med hänsyn till pågående användning av den aktuella ytan (hotell och kontor). Den reducerade avgäldsnivån är baserad på 35.740 kvm BTA kontorsanvändning och 16.900 kvm BTA hotellanvändning. Reduktionen ska gälla så länge tillåten användning inte ändras enligt Detaljplanen, dock ej längre än avgäldsperiodens längd dvs. fram till 2027-10-01. Den avgäld som bolaget enligt sidoavtalet, med beaktande av reduktionen, ska erlægga från 2017-10-01 är 11.800.000 kr/år. För det fall Detaljplanen medger användning så som annan tillfällig vistelse än hotell kan nytt sidoavtal upprättas utifrån ny medgiven användning.

§ 6

MARKANVISNINGAR UTANFÖR FASTIGHETEN

Parterna ska träffa separata markanvisningsavtal avseende fastighetsförvärv och uppförande av bostadsbebyggelse inom i huvudsak de delar av fastigheterna Hangö 1 och Pireus 1 som markerats i bilaga 4.

Markanvisningsavtalen kommer att behandlas i exploateringsnämnden samtidigt som denna överenskommelse.

§ 7

INGLASAD GÅNGBRO

Från Fastighetens västra gavel och över Stadens fastigheter Hangö 1 och Brest 1 och vidare fram till Södra Hamnvägen sträcker sig en inglasad gångbro som ägs av Bolaget. Gångbronns sträckning framgår av kartbilaga 5.

Bolaget medger härmed att Staden utan ersättning får öppna upp en anslutning i gångbron mellan Södra Hamnvägen och Fastigheten för att skapa en provisorisk gångförbindelse till nya Värtaterminalen samt därefter nyttja denna gångförbindelse så länge Staden behöver. Nyttjandet omfattar en rätt för staden att bereda allmänheten tillgång till gångbron som gångförbindelse till och från nya Värtaterminalen.

§8

ÖVRIGA VILLKOR

8.1 Överlåtelse av Tomträtten

Bolaget förbinder sig vid vite av 7 500 000 kronor i penningvärde 2016-05-20 tillse att vid överlåtelse av Tomträtten tillse att de nya ägarna övertager samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse:

”Köparen förbinder sig vid ett vite av 7 500 000 kronor i penningvärde 2016-05-20, i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholm stad och Bolaget träffad överenskommelse rörande Neapel 3 daterat 2016-06-09. Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av Tomträtten tillse att varje efterföljande ägare binds vid överenskommelsen, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Sker ej detta ska köparen utge vite till Stockholms stad med 7 500 000 kronor i penningvärde 2016-06-09. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.

Vitet ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma ersätta det.”

Om Bolaget ska utge vite enligt denna paragraf ska vitet omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma ersätta det.

8.2 Avtalets giltighet

Detta avtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte exploateringsnämnden 2016-06-09 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft,

Bolaget är medvetet om detta avtal inte är bindande för kommunens organ, med undantag för exploateringsnämnden, vid prövning av förslag till detaljplan.

* * * * *

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

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Niam VI Neapel 3 AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

För Niam VI Holding AB

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Illustrationsplan för förslaget till Detaljplan
2. Den del av Fastigheten som inte längre ska omfattas av tomträttsupplåtelsen
3. Exploatering inom tomträtten
4. Markanvisning utanför Fastigheten.
5. Inglasad gångbro