

Mellan

1. Stiftelsen Stockholms Studentbostäder, org. nr 802003-2887, ("**SSSB**") och
2. Nacka kommun, org. nr 212000-0167 ("**Kommunen**")

har denna dag träffats följande

## ÖVERENSKOMMELSE

### 1 Bakgrund

- 1.1 Enligt arrendeavtal med Trafikverket respektive Atrium Ljungberg AB arrenderar SSSB mark inom fastigheterna Nacka Sicklaön 83:3 respektive Nacka Sicklaön 83:32 ("**Fastigheterna**"). På Fastigheterna har SSSB uppfört åtta stycken paviljongbyggnader med totalt 282 studentlägenheter, vilka hyrs ut till studenter.
- 1.2 Kommunfullmäktige i Kommunen antog den 16 juni 2014 en detaljplan för utbyggnad av tvärbanan till Sickla station, via Fastigheterna, bilaga 1. Detaljplanen förutsätter att den paviljongbyggnad inom fastigheten Nacka Sicklaön 83:32 som markerats på ritning, bilaga 2 ("**Hus 20**"), delvis rivs för att ge plats för tvärbanans spårområde. Ansvarig för utbyggnaden av tvärbanan är Trafikförvaltningen.
- 1.3 I syfte att reglera ansvar och kostnader hänförligt till rivningen av del av Hus 20 samt vissa övriga frågor som berör studentlägenheterna med anledning av utbyggnaden av tvärbanan har parterna kommit överens om följande.

### 2 Rivning och tomställning avseende Hus 20

- 2.1 Parterna är överens om att del av Hus 20, omfattande de 28 lägenheter av totalt 44 lägenheter som ligger närmast Uddvägen, se bilaga 2, ska rivas inför ombyggnaden av tvärbanan ("**Rivningen**"). Det antecknas att den beräknade tidsåtgången för att genomföra Rivningen är fyra månader.
- 2.2 Rivningen ska utföras av SSSB och vara genomförd senast den 15 februari 2015. Kommunen har dock, om Kommunen så önskar, rätt att senarelägga sluttidpunkten för Rivningen. Kommunen ska i förekommande fall skicka skriftligt meddelande till SSSB med angivande av den sluttidpunkt för Rivningen som Kommunen önskar ska gälla istället för den 15 februari 2015. Besked om senareläggning av

sluttidpunkten för Rivning ska lämnas till SSSB senast den 15 oktober 2014. SSSB åtar sig att inte påbörja Rivningen innan den 15 oktober 2014. För det fall SSSB inte genomfört Rivningen inom föreskriven tid har Kommunen rätt att själv utföra återstående rivningsåtgärder och erhålla ersättning för uppkommen skada på grund av att Rivningen inte utförts inom föreskriven tid.

- 2.3 I punkten 2.2 ovan angivna tider för Rivningen baseras på en av entreprenör bedömd rivningstid om fyra månader. För det fall det visar sig praktiskt möjligt att genomföra Rivningen snabbare än som nu sagts, och Kommunen så önskar, åtar sig SSSB att verka för att Rivningen genomförs snabbare än som anges i punkten 2.2 ovan.
- 2.4 SSSB har rätt att sälja de lägenheter i Hus 20 som omfattas av Rivningen till extern part, för avhämtning och borttransport innan den tidpunkt då Rivningen ska vara genomförd.
- 2.5 SSSB ska inför Rivningen tomställa samtliga lägenheter i Hus 20, totalt 44 stycken, från boende. SSSB ska därefter, vid den tidpunkt det lämpligen kan ske med hänsyn till pågående arbeten avseende tvärbanan, åter hyra ut kvarvarande lägenheter i Hus 20 som studentbostäder, se vidare punkten 3.2 nedan. SSSB har efter samråd mellan parterna påbörjat tomställande av lägenheterna i Hus 20 till den 1 oktober 2014.

### **3 Ersättningsfrågor**

- 3.1 Kommunen ska ersätta SSSB för SSSB:s kostnader för Rivning av Hus 20, för följande kostnader
  - a) Kostnader för genomförande av Rivningen, inkluderande bland annat kostnad för, etablering, arbete, material, besiktning och teknisk konsult,
  - b) Kostnader för återställning av berört markområde till godtagbart skick innebärande i huvudsak att all grundläggning och fasta installationer tas bort och att håligheter återfylls samt marken jämnas av med jord; samt
  - c) Kostnader för omdragning av ledningar för el-, tele, vatten och avlopp, i den mån

ledningarna berörs av Rivningen och behövs för SSSB:s kvarvarande studentbostäder.

Kommunens ersättningsansvar enligt denna punkt omfattar skäligen kostnader för de åtgärder som anges under a)-c) ovan. Kostnaden för åtgärderna har preliminärt uppskattats till 1 500 000 kr exklusive mervärdesskatt. Ersättning erläggs mot redovisning av faktura eller motsvarande underlag. Kommunen har rätt till insyn i rivningsprocessen för att kunna lämna synpunkter gällande Rivningen och ha möjlighet att påverka rivningskostnaden.

- 3.2 Kommunen ska vidare ersätta SSSB för förlorat täckningsbidrag avseende utebliven hyra för studentlägenheterna i Hus 20 från och med den 1 oktober 2014 till och med den 30 juni 2015, med 100 000 kr per månad. Ersättningen erläggs månadsvis i förskott utifrån verifierat underlag från SSSB. Parterna ska verka för att tomställda lägenheter nyttjas på ekonomiskt gynnsamt sätt under tomställandetiden, exempelvis genom att utgöra byggetablering för bygget av tvärbanan. Eventuella intäkter som SSSB kan erhålla avseende perioden 1 oktober 2014 till och med den 30 juni 2015 ska minska Kommunens ersättningsansvar enligt denna punkt 3.2, med motsvarande belopp. För det fall kvarvarande lägenheter i Hus 20 hyrs ut till studenter i enlighet med punkten 2.5 ovan innan den 30 juni 2015, ska ersättningen till SSSB minskas med 2.273 kr per lägenhet och månad.
- 3.3 SSSB ska verka för att lägenheterna i Hus 20 är uthyrda under så lång tid som möjligt innan den 1 oktober 2014. Parterna är införstådda med att av praktiska skäl kan vissa lägenheter eventuellt behöva tomställas redan innan den 1 oktober 2014. Kommunen ska, utöver ersättning enligt punkten 3.2 ovan, även utge ersättning till SSSB för lägenheter som inför Rivningen tomställs före den 1 oktober 2014 (d v s ersättning ska utgå för lägenheter där hyresavtalen upphör att gälla tidigare än den 30 september 2014) med 3 500 kr per lägenhet och månad. Redovisning och avräkning sker kalendermånadsvis i efterskott.
- 3.4 Kommunen ska ersätta SSSB för följande extraordinära kostnader i anledning av utbyggnaden av Tvärbanan.
  - a) Utrednings- och konsultkostnader med ett engångsbelopp om 100 000 kr; samt
  - b) Flyttersättningsbidrag om 2.500 kr per lägenhet för sådana lägenheter för vilka

hyresavtalet upphör per den 30 september 2014.

Därutöver ska Kommunen på egen bekostnad ombesörja att befintliga förråd/soputrymmen intill Uddvägen, som måste flyttas för att ge plats åt arbets- och spår område för tvärbanan, flyttas alternativt nyuppförs, i motsvarande standard, intill berörd paviljongbyggnad. Åtgärden ska genomföras på sådant sätt att paviljongbyggnaden inte erhåller avbrott i tillgången till förråd/soputrymmen.

- 3.5 SSSB ska i första hand hänvisa klagomål och krav från boende i studentlägenheterna, på grund av störningar från entreprenadarbetena med tvärbanan, vidare till Trafikförvaltningen. För det fall boende i studentlägenheterna, på grund av störningar från entreprenadarbetena med tvärbanan, framställer krav på hyresnedsättning, skadestånd eller annan kompensation enligt hyreslagen av SSSB ska Kommunen svara för sådan kompensation under de förutsättningar som anges nedan i denna punkt 3.5. SSSB ska när krav framställs genast underrätta Kommunen härom och förklara för hyresgästen att sådana krav hanteras gemensamt av Kommunen och SSSB. Kommunen och SSSB hanterar sedan diskussionen med hyresgästen tillsammans. Kommunen har rätt att ingå överenskommelse med hyresgäst om Kommunen anser att skäl föreligger att utge kompensation för eventuell störning. Om sådan överenskommelse inte kan nå krävs att domstol eller hyresnämnd genom dom eller slutligt beslut ålägger SSSB sådan ersättningsskyldighet till hyresgäst för att Kommunen ska vara skyldig att ersätta SSSB härför. Kommunen ska på egen bekostnad ensidigt föra SSSB:s talan i en sådan tvist och SSSB ska utställa fullmakt till Kommunen att få företräda SSSB, för att Kommunen ska bli ersättningsskyldig. Kommunen ska hålla SSSB fullständigt informerad om eventuella pågående tvister. SSSB kan närsomhelst på egen bekostnad ingå frivilliga överenskommelser med sina Hyresgäster på grund av krav enligt ovan, med påföljd att Kommunen då inte blir ersättningsskyldig.
- 3.6 Ersättningar enligt denna punkt 3 ska, om annat inte särskilt anges, erläggas mot faktura till av SSSB anvisat konto. Fakturering får ske först efter att villkoret i punkten 5.2 nedan uppfyllts.

## **4 Tidigare avtal**

- 4.1 Det antecknas att SSSB, Atrium Ljungberg AB och Trafikförvaltningen har träffat

avtal om att Trafikförvaltningen får utföra förberedande ledningsarbeten för tvärbanan i anslutning till Hus 20, under perioden den 16 juni 2014- den 31 oktober 2014. Nacka kommun har tagit del av avtalet.

## 5 Övrigt

- 5.1 Ändringar och tillägg till denna överenskommelse ska, för att vara giltiga, träffas skriftligen och undertecknas av parterna.
- 5.2 Detta avtal är för sin giltighet villkorat av att det godkänns av kommunstyrelsen i Nacka kommun senast den 6 oktober 2014. För det fall detta villkor inte uppfylls inom angiven tid är avtalet utan verkan som om det aldrig ingåtts.

---

Denna överenskommelse har upprättats i två (2) originalexemplar varav parterna tagit var sitt.

---

Ort och datum

STIFTELSEN STOCKHOLMS  
STUDENTBOSTÄDER

NACKA KOMMUN

---

Namnteckning

---

Namnteckning

---

Namnförtydligande

---

Namnförtydligande

### Bilagor

1. Detaljplan för tvärbanan
2. Ritning Hus 20