

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, Castellum Stockholm AB (org.nr: 556002-8952) och Castellum Stockholm Sorbonne 1 AB (org.nr: 559196-3326), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.3 nedan träffats följande

## **Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för kontorsändamål av fastigheterna Sorbonne 1 och Sorbonne 2, Hagastaden, Vasastaden, Stockholm**

### § 1

#### MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

##### 1.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2019-02-14 lämnat markanvisning till Castellum Stockholm AB, för att uppföra kontor, handel samt bostäder, inom vid tidpunkten för beslutet, del av fastigheten Vasastaden 1:16 i Hagastaden avseende de nu bildade fastigheterna Sorbonne 1, Sorbonne 2, Greifswald 1 och Harvard 1. Castellum Stockholm AB och Staden har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2019-03-27. I enlighet med markanvisningsavtalet har Bolaget tagit in en part som ska utveckla bostadskvarteren Greifswald 1 och Harvard 1, Einar Mattsson Projekt AB, dotterbolag till Einar Mattsson AB. Castellum Stockholm AB och Einar Mattsson Projekt AB har ingått ett samverkansavtal angående de markanvisade delarna.

Denna överenskommelse fullföljer och ersätter ovan nämnda markanvisningsavtal i de delar som berör kvarteret Sorbonne. Fastigheterna redovisas med röd begränsningslinje på Utdrag ur detaljplanekarta, **Bilaga 1**. Castellum Stockholm AB överlåter markanvisningen för fastigheterna Sorbonne 1 och Sorbonne 2 på oförändrade villkor till Castellum Stockholm Sorbonne 1 AB, dotterbolag till Castellum Stockholm AB samt fastigheterna Harvard 1 och Greifswald 1 på oförändrade villkor till Hagaloket I Fastighets AB och Hagaloket II Fastighets AB, som tillsammans med Einar Mattsson Projekt AB ingår i Einar Mattsson-koncernen.

Staden tecknar motsvarande överenskommelser om exploatering med överlåtelse av mark avseende fastigheterna Greifswald 1 och Harvard 1, karta se **Bilaga 2**, med Hagaloket I Fastighets AB respektive Hagaloket II Fastighets AB. Dessa tre överenskommelser om exploatering fullföljer och ersätter markanvisningsavtalet i sin helhet.

## 1.2 Genomförandeavtal

Hagaloket I Fastighets AB och Hagaloket II Fastighets AB å ena sidan och Bolaget å andra sidan, har tecknat ett genomförandeavtal och upprättat en gemensam preliminär arbetsordning, se **Bilaga 3**. Genomförandeavtalet reglerar ansvarsfördelning och samordning under skede 1, den period då ovan nämnda bolag utför grundläggning och uppför källarvåningar, inom det markanvisade området. Syftet med avtalet är att ange principer för samordning kring planering, projektering samt utförande av grundläggning och uppförande av källarvåningar inom markområdet. Avtalet innebär att det är Bolaget som har huvudansvaret för samordning med staden. Vidare anges i avtalet att i det fall försening av grundläggningen inom fastigheterna Harvard 1 och Greifswald 1 gör att Stadens utförande av arbetsgator försenas och detta i sin tur påverkar produktionen för fastigheterna Sorbonne 1 och Sorbonne 2 under skede 2 har Bolaget inte rätt att rikta ersättningsanspråk mot Staden. Eventuell ersättning gällande detta ska istället regleras mellan ovan nämnda Bolag.

## 1.3 Detaljplan

Som grund för denna överenskommelse ligger laga kraft vunnna detaljplan för del av Vasastaden 1:16 med flera (Norra Station), Dp 2009–02013–54, laga kraft 2011-04-07 samt laga kraft vunnna detaljplan för del av Hagaplan och Eugeniavägen, Vasastaden 1:16 med flera i stadsdelen Vasastaden Dp 2017–04313, laga kraft 2020-04-21 nedan kallade **Detaljplanerna**. För det aktuella kvarteret anger detaljplanerna kommersiella lokaler för ändamål centrum, forskning, undervisning, kontor, hotell och konferens. Butiker och/eller publika lokaler ska finnas i bottenvåningen.

Genomförandetiden för Detaljplanerna är tio år från det att Detaljplanerna vunnit laga kraft. Vissa byggprojekt inom Planområdena kommer dock att pågå efter genomförandetidernas utgång. Bolaget är medvetet om att all allmän platsmark inom Planområdena inte kommer att vara iordningställd innan genomförandetidens utgång och att någon rätt till ersättning till Bolaget inte föreligger för detta.

Bolaget kommer att debiteras planavgift enligt Stadens taxa för stadsbyggnadsnämndens verksamhet.

## 1.4 Förutsättningar och definitioner

Parterna är överens om att utbyggnaden av kvarteret och gatorna kring kvarteret ska ske i etapper. I ett första skede utför Bolaget grundläggning och uppför källarvåningar inom fastigheterna Sorbonne 1 och Sorbonne 2. Bolaget lämnar sedan fastigheterna Sorbonne 1 samt Sorbonne 2 och Staden uppför omkringliggande gator till standard som gör de tillgängliga för byggtrafik och genomför ledningsförläggning. Bolaget fortsätter sedan sin byggnation av kontorshuset då gatorna kring kvarteret är färdigställda för byggtrafik.

Med anledning av ovanstående förekommer följande definitioner i detta avtal:

**Överenskommelse:** Avser denna överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för kontorsändamål avseende fastigheterna Sorbonne 1 och Sorbonne 2.

**Byggstart 1:** Den dag då Bolaget startar byggnation av grundläggning och källarvåningar inom fastigheten Sorbonne 1.

**Byggstart 2:** Den dag då Bolaget startar byggnation av grundläggning och källarvåningar inom fastigheten Sorbonne 2.

**Skede 1:** Den tidsperiod då Bolaget utför grundläggning och uppför källarvåningar inom fastigheterna Sorbonne 1 och Sorbonne 2.

**Skede 2:** Tidsperioden mellan Bolagets tillträde av fastigheterna Sorbonne 1 respektive Sorbonne 2 och färdigställande/inflyttning.

**Tillträdesdagen 1 och Tillträdesdagen 2:** Definieras i § 2.3 *Tillträde*.

För perioden mellan Byggstart 1 respektive Byggstart 2 fram till Tillträdesdagen 1 respektive Tillträdesdagen 2 upplåts fastigheterna Sorbonne 1 respektive Sorbonne 2 med arrende till Bolaget, se vidare under § 2.11 *Nyttjanderätt, källararrende*.

**Allmän plats:** Mark som byggts ut av Staden och ska utgöra allmän plats enligt detaljplanen efter att marken har färdigställts och överlämnats från exploateringskontoret till stadens trafikkontor (för drift och underhåll).

**Parterna:** Staden och Bolaget.

## § 2

### MARKÖVERLÅTELSE OCH FASTIGHETSBLDNING

#### 2.1 Överlåtelse

Staden överlåter och försäljer med äganderätt till Bolaget fastigheterna Sorbonne 1 och Sorbonne 2, Stockholms kommun, nedan kallade **Fastigheterna**, för en överkommen preliminär köpeskillning om **fyrhundrasextiomiljoneretthundrafyrtusen** (460 104 000) kronor.

Den totala preliminära köpeskillningen för Sorbonne 1 är 228 171 000 kronor, varav 213 927 000 kronor utgör byggrätt för kontor i Sorbonne 1 och 14 244 000 kronor utgör byggrätt för bottenvåningslokaler i Sorbonne 1.

Den totala preliminära köpeskillningen för Sorbonne 2 är 231 933 000 kronor, varav 218 589 000 kronor utgör byggrätt för kontor i Sorbonne 2 och 13 344 000 kronor utgör byggrätt för bottenvåningslokaler i Sorbonne 2.

Den preliminära köpeskillingen för kontor är baserad på ett bestämt pris i prisläge 2018 -08 -01 om 21 000 kr per m<sup>2</sup> ljus BTA och en beräknad total värdegrundande area om 20 596 m<sup>2</sup>. Den preliminära köpeskillingen för bottenvåningslokaler är baserad på ett bestämt pris i prisläge 2018 -08 -01 om 12 000 kr per m<sup>2</sup> ljus BTA och en total värdegrundade area om 2 299 m<sup>2</sup>. Ytorna avser planenlig byggrätt.

I ovan nämnda köpeskillning ingår gatukostnadsersättning enligt § 2.12 *Gatukostnader och anläggningsavgifter*.

Fastigheterna är markerade med röd begränsningslinje på Utdrag detaljplanekarta, se **Bilaga 1**.

Fastigheterna urholkas av den tredimensionella fastigheten Vasastaden 1:123 för underliggande vägtunnel E4/E20.

Staden garanterar att Fastigheterna på Tillträdesdagen 1 och Tillträdesdagen 2 inte belastas av inskrivningar eller andra rättigheter utöver de som framgår av fastighetsregistret för Fastigheterna, se **Bilaga 4**, och-/eller som tillskapas vid genomförandet enligt detta avtal.

#### *2.1.1 Köpeskillning avseende byggrätt för kontor*

Köpeskillingen för kontor är bestämd till 21 000 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA i prisläge 2018-08-01 och ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100 % av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Kontor Stockholms innerstad utom CBD, 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 2017-12-31 (indextal för år 2017) är indextalet 464 enheter (1983-12-31=100). Per 2018-12-31 (indextal för år 2018) är indextalet 514 enheter. Indextalet per 2018-08-01 har beräknats till 493 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2017 och 2018. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas köpeskillingen för kommersiella lokaler enligt följande:

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 MSCIs indextal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet. Köpeskillingen vid tillträdet beräknas som köpeskillingen i prisläge 2018 – 08 - 01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

#### *2.1.2 Köpeskillning avseende byggrätt för bottenvåningslokaler*

Köpeskillingen för bottenvåningslokaler är bestämd till 12 000 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA i prisläge 2018-08-01 och ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100 % av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Butiker hela Stor-Stockholm, 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 2017-12-31 (indextal för år 2017) är indextalet 449 enheter (1983-12-31=100). Per

2018-12-31 (indextal för år 2018) är indextalet 468 enheter. Indextalet per 2018-08-01 har beräknats till 460 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2017 och 2018. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas köpeskillingen för bottenvåningslokaler enligt följande:

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 MSCIs indextal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet. Köpeskillingen vid tillträdet beräknas som köpeskillingen i prisläge 2018-08-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

### *2.1.3 Tilläggsköpeskillning*

För det fall ljus BTA för kontor i beviljad bygglovshandling överstiger 10 187 m<sup>2</sup> ljus BTA för Sorbonne 1 respektive 10 409 m<sup>2</sup> ljus BTA för Sorbonne 2, ska Bolaget till Staden för Sorbonne 1 respektive Sorbonne 2 utge tilläggsköpeskillning som motsvarar de tillkommande ytorna multiplicerat med 21 000 kr/m<sup>2</sup> reglerad fram till respektive tillträdesdag i enlighet med förändringen av MSCI (Svenskt Fastighetsindex), Kontor Storstockholms innerstad utom CBD på sätt som ovan angivits. Tilläggsköpeskillning ska utan anmaning från Staden erläggas senast 30 dagar efter det att laga kraft vunnet beslut om bygglov föreligger, dock tidigast på respektive Tillträdesdag enligt § 2.3 *Tillträde*.

För det fall ljus BTA för bottenvåningslokaler i beviljad bygglovshandling överstiger 1 187 m<sup>2</sup> ljus BTA för Sorbonne 1 respektive 1 112 m<sup>2</sup> ljus BTA för Sorbonne 2 ska Bolaget till Staden för Sorbonne 1 respektive Sorbonne 2 utge tilläggsköpeskillning som motsvarar de tillkommande ytorna multiplicerat med 12 000 kr/m<sup>2</sup> reglerad fram till respektive tillträdesdag i enlighet med förändringen av MSCI (Svenskt Fastighetsindex), Kontor Storstockholms innerstad utom CBD på sätt som ovan angivits.

Tilläggsköpeskillning ska utan anmaning från Staden erläggas senast 30 dagar efter det att laga kraft vunnet beslut om bygglov föreligger, dock tidigast Tillträdesdagen av Sorbonne 2 enligt § 2.3 *Tillträde*.

Skyldigheten att erlægga tilläggsköpeskillning avser samtliga för Fastigheterna erhållna bygglov. Om byggnation genomförs och denna motsvarar eller underskrider ovan nämnda planerliga byggrättsytor upphör villkoret om tilläggsköpeskillning att gälla för respektive fastighet 1 år efter det att slutbesked lämnats för angivna byggnation.

Villkor om tilläggsköpeskillning ska tas in i köpebrev.

## 2.2 Fastighetsbildning

Staden har ansökt om sådana fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för marköverlåtelsen enligt § 2.1 *Överlåtelse*. Fastighetsbildningen är genomförd och har vunnit laga kraft. Bolaget ska bekosta del av den genomförda fastighetsbildningen. Kostnaderna ska fördelas lika mellan de blivande fastighetsägarna till fastigheterna Sorbonne 1, Sorbonne 2, Harvard 1 och Greifswald 1. Bolaget ska betala 50 % av förrättningskostnaderna.

Bolaget ska även bekosta övriga förrättningar som krävs för genomförandet på kvartersmark i enlighet med detta avtal.

Bolaget ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

### 2.3 Tillträde

Överlåtelse av Sorbonne 1 respektive Sorbonne 2 enligt § 2.1 *Överlåtelse* förutsätter att Bolaget på Tillträdesdagen 1 och Tillträdesdagen 2 erlägger köpeskilling enligt § 2.4 *Betalning m.m.*, varefter Staden ska utfärda köpebrev för respektive fastighet.

Bolaget tillträder Sorbonne 1 den 7 augusti 2023, nedan benämnd **Tillträdesdagen 1**. Tillträdesdagen 1 förutsätter att Staden utfört lednings- och gatuarbeten till nivå då gatan utanför fastigheten är tillgänglig för byggtrafik så att Bolaget kan påbörja byggnation av husets stomme.

Bolaget tillträder Sorbonne 2 den 7 augusti 2023, nedan benämnd **Tillträdesdagen 2**. Tillträdesdagen 2 förutsätter att Staden utfört lednings- och gatuarbeten till nivå då gatan utanför fastigheten är tillgänglig för byggtrafik så att Bolaget kan påbörja byggnation av husets stomme.

Bolaget har rätt att tidigarelägga Tillträdesdagen 1 och Tillträdesdagen 2 i de fall villkoren enligt stycket ovan är uppfyllda och Bolaget inkommer med skriftligt önskemål därom som skriftligen godkänns av Staden, genom exploateringskontoret och dess utsedda projektledare. I det fall lednings- och gatuarbeten enligt stycket ovan inte kommer att vara klara till Tillträdesdagen 1 respektive Tillträdesdagen 2, ska Staden, genom exploateringskontoret och dess utsedda projektledare senast sex månader innan Tillträdesdagen 1 respektive Tillträdesdagen 2 lämna skriftligt besked till Bolaget om nytt datum för tillträde.

Del av Maria Aspmans gata ska underbyggas med garage: Bellmangaraget. Om Staden väljer att frångå huvudalternativet för byggnationen och gatuuppbyggnaden i enlighet med § 3.4.5 *Maria Aspmans gata*, ska i stycke 3 denna punkt nämnda förutsättning för tillträde av Sorbonne 2 ”att Staden ska ha utfört lednings- och gatuarbeten till nivå då gatan att vara tillgänglig för byggtrafik så att Bolaget kan påbörja byggnation av husets stomme” inte gälla beträffande Maria Aspmans gata. Att gatan i denna del inte är utförd på sätt som anges i nämnda stycke och inte är tillgänglig för byggtrafik ska då inte utgöra hinder för Tillträdesdagen 2.

### 2.4 Betalning m.m.

Bolaget ska senast på Tillträdesdagen 1 och Tillträdesdagen 2 betala köpeskilling i enlighet med § 2.1.1 *Köpeskilling avseende byggrätt för kontor* och § 2.1.2 *Köpeskilling avseende byggrätt för bottenvåningslokaler* ovan mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev för respektive fastighet. Tilläggsköpeskilling ska erläggas i enlighet med § 2.1.3.

Staden ska på Tillträdesdagen 1 och Tillträdesdagen 2 överlämna de handlingar rörande respektive fastighet som är i Stadens ägo och som bör tillkomma Bolaget i egenskap av ägare till Fastigheterna.

## 2.5 Kostnader och intäkter

Alla skatter, räntor och andra kostnader för Fastigheterna som belöper på tiden före tillträdet enligt § 2.3 *Tillträde* ska betalas av Staden och för tiden därefter av Bolaget. Motsvarande ska gälla för intäkterna av Fastigheterna.

## 2.6 Lagfartskostnader

Bolaget ska ansöka om och bekosta erforderlig lagfart.

## 2.7 Servitut och övriga rättigheter

Bolaget är medvetet om att Fastigheterna belastas av rättigheter som är inrättade som officialservitut. Dessa redovisas i fastighetsregisterutdraget, se **Bilaga 4**.

### *2.7.1 Avtalsservitut avseende Alfhild Tamms gata*

På del av Alfhild Tamms gata är fastigheten Sorbonne 2 lokaliserad och utgör enligt detaljplanen kvartersmark. Ett avtalsservitut ska upprättas till förmån för Staden som gör att gatan är tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik samt driftfordon. Avtalet ska reglera ansvaret för drift och skötsel samt underhåll, se **Bilaga 5** för utkast.

### *2.7.2 Övriga rättigheter*

Bolaget medger även att nedan angivna rättigheter får inskrivas som servitut till förmån för fastigheten Vasastaden 1:16 om inte rättigheterna säkras i samband med fastighetsbildning enligt § 2.2 *Fastighetsbildning*.

### *Belysning, ledningar m.m.*

Bolaget medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe rätt att på Fastigheterna utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga:

- allmänna ledningar med där till hörande anordningar
- belysning och skyltar för allmänna gator och vägar.

Bolaget förbinder sig att söka, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen som krävs för detaljplanens genomförande samt inom kvarteret såsom för grundläggning, källar- och entréväning, innergård samt för eventuella gemensamma ledningar.

## 2.8 Fastighetens skick m.m.

Bolaget, som har besiktigat Fastigheterna, förklarar sig härmed godta Fastigheternas skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i

respektive fastighet. Bolagets ansvar omfattar ej tunnelkonstruktion som urholkar Fastigheterna.

Beträffande markföroreningar se § 2.9 *Markföroreningar*.

Bolaget är medvetet om att Fastigheterna kan innehålla lämningar från tidigare verksamheter, exempelvis stödmurar, ledningar med mera. Bolaget tar på sig ansvaret att utan ersättning avlägsna dessa anläggningar. Bolaget ska informera Staden, exploateringskontoret, innan så sker.

Bolaget är medvetet om att Fastigheterna är underbyggda av tunnlar och att särskilda förutsättningar och restriktioner följer av detta, se § 3.4.1 *Förutsättningar och restriktioner för byggnation ovan tunnlar*.

## 2.9 Markföroreningar

Staden bekostar inga utredningar eller åtgärder beställda av Bolaget om Staden i förväg inte godkänt detta. Vid riskbedömning av markföroreningar bör parterna i första hand utgå från Storstadsspecifika riktvärden för jord i Stockholm. Om dessa riktvärden inte är tillämpliga kan plats specifika riktvärden utifrån Naturvårdsverkets beräkningsmodell tas fram.

Bolaget ska omgående informera Staden om jord med halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) påträffas. Hantering av förorenade massor ska ske i samband med nödvändig schakt inom Fastigheten. Om halterna överskrider MKM ska hantering ske enligt en av Staden upprättad handlingsplan. Eventuell anmälan om efterbehandling, enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, till tillsynsmyndigheten tas fram av Bolaget. Stadens handlingsplan ska bifogas anmälan.

Bolaget svarar för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av massor med halter upp till och med MKM.

Staden svarar för merkostnader för transport och deponi för massor med halter över MKM som det inte finns någon avsättning för. Staden svarar även för merkostnad för schakt av dessa massor och eventuell återfyllnad, såvida det inte handlar om kostnader kopplat till planerad anläggningsschakt som ändå ska ske oaktat föroreningsgrad.

För att Bolaget ska få ersättning krävs verifikat. Bolaget ska till Staden bland annat redovisa uppgifter om totalt schaktad mängd jord, mängden jord som har omhändertagits på mottagningsanläggning i halter över MKM, andel återanvända massor samt tillförda fyllnadsmassors ursprung.

Staden ersätter inte Bolaget för eventuella stilleståndskostnader e dyl. i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd.

Stadens åtagande avser endast markföroreningar som påträffas i samband med den av detta avtal överenskomna exploateringen och avser enbart sådana föroreningar som uppkommit före Bolagets övertagande av marken.



## 2.10 Gemensamhetsanläggningar

Bolaget ansvarar för erforderliga gemensamhetsanläggningar inom Fastigheterna såsom för grundläggning, källar- och entréväning samt för eventuella gemensamma ledningar.

## 2.11 Nyttjanderätt, källarvåningsarrende

Från Byggstart 1 till och med Tillträdesdagen 1 respektive Byggstart 2 till och med Tillträdesdagen 2 medger Staden Bolaget rätt att nyttja respektive Fastighet för byggnation av källar- och entréväningar i enlighet med detta avtal. Parterna är överens om att arrendeavtal för källarvåningar ska tecknas innan Byggstart kan ske, utkast *Avtal källarvåningsarrende*, se **Bilaga 6**.

Arrendeavgiften ska beräknas enligt nedan:

Bostadsavgäld (kr/m<sup>2</sup> ljus BTA och år, enligt KF:s taxa) \* byggrättsstorleken \* byggtid för källare och grund (år) - byggkostnad för garage och grund (kr) \* ränta (%) \* tid mellan färdigställande av garage och grund och tillträde till fastigheten (år, väntetid).

För information om arrendeavtal för upplåtelse av byggetableringsyta se § 3.9.1 *Upplåtelse av byggetableringsyta inom Stadens mark*.

## 2.12 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta avtal är Bolaget såsom ägare till respektive fastighet befriat från gatukostnadsersättning enligt Detaljplanerna. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

Bolaget svarar för alla övriga kostnader för respektive fastighet så som kostnader för anslutning av vatten och avlopp, el och fjärrvärme med mera inklusive eventuella behov av provisoriska lösningar under byggtiden.

## 2.13 Parkering

### *2.13.1 Parkeringsstrategi*

Bolaget förbinder sig att följa den parkeringsstrategi som är framtagen för Hagastaden, daterad 2016-05-16, **Bilaga 7**.

### *2.13.2 Parkeringsköp*

Då erforderligt antal parkeringsplatser för att uppfylla parkeringsnormen inte går att åstadkomma inom Fastigheterna ska Bolaget teckna avtal med Stockholm Stads Parkerings AB, nedan kallat Stockholm Parkering, om tillkommande parkeringsplatser i P-hus Hagastaden för att kunna uppfylla kraven enligt Hagastadens parkeringsstrategi. Bolaget erlägger en ersättning till Stockholm Parkering för parkeringsplatserna genom en engångskostnad per parkeringsplats, ett så kallat parkeringsköp. Utöver engångskostnaden ska en marknadsmässig hyra betalas till Stockholm Parkering för varje parkeringsköpt parkeringsplats. I avtalen om parkeringsköp ska framgå att angivna rättigheter ska följa

respektive fastighet. Stockholm Parkering ansvarar för att teckna långsiktiga avtal om minst 25 år för respektive fastighet med Bolaget.

För fastigheter med kommersiella lokaler, samt för bilpoolsplatser är kostnaden för köp av parkeringsplats i P-hus Hagastaden 206 500 kr/parkeringsplats exklusive moms. Priset ska vid aktuellt betalningstillfälle indexregleras med juni 2013 som basmånad enligt Entreprenadindex litt115 Betongarbeten.

Bolaget ska teckna avtal med Stockholm Parkering om ca 26 p-platser (1 p-plats/1 000 m<sup>2</sup> BTA). Avtal för parkeringsköp ska vara tecknade med Stockholm Parkering senast vid respektive tillträde enligt § 2.3 *Tillträde*, utkast *Avtal om parkeringsköp*, se **Bilaga 8**.

### § 3

## GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

### 3.1 Bebyggelse inom fastigheterna

Bolaget ska inom Fastigheterna i enlighet med Detaljplanerna uppföra kontorshus med kommersiella lokaler i bottenplan.

### 3.2 Samordning

#### *3.2.1 Samordning Staden och Bolaget*

Staden och Bolaget förbinder sig ömsesidigt att:

- genomföra exploatering på respektive fastighet och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanerna och denna överenskommelse,
- kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder i såväl tid som i utformning och kvalitet. Bolaget är skyldigt att samordna sin projektering och sina entreprenader med Staden och dess entreprenörer, övriga byggherrar inom angränsande utbyggnadsområden, de ledningsdragande bolagen samt med omkringliggande verksamheter. Staden har upprättat en skedesplan som kontinuerligt uppdateras. Se vidare om etablering med mera under § 3.9 *Byggytor och byggetablering*.
- samordna inflyttningsordningen inom respektive fastighet med Staden, se vidare under § 3.3.3 *Tider, inflyttning och finplanering*.

#### *3.2.2 Samordning med utbyggnaden på de angränsade fastigheterna Harvard 1 och Greifswald 1*

Bolaget är medvetet om att särskild samordning kommer att krävas under utbyggnaden av Fastigheterna med utbyggnaden av de angränsade fastigheterna Greifswald 1 och Harvard 1. Se § 1.2 för samordning under skede 1 mellan Bolaget och Hagaloket I Fastighets AB och Hagaloket II Fastighets AB.

### 3.2.3 Samordning med utbyggnad av del av Bellmangaraget

Bolaget är medvetet om att särskild samordning kommer att krävas för Maria Aspmans gata och utbygganden av kvarter Stanford inklusive Bellmangaraget. Staden har samordningsansvaret.

## 3.3 Tider

### 3.3.1 Tidplan

Bolaget ska utföra exploateringen enligt nedanstående preliminära huvudtidplan:

| <b>Skede 1:</b>       | <b>start</b>   | <b>klart</b> |
|-----------------------|----------------|--------------|
| <i>Sorbonne 1</i>     |                |              |
| Källaruppbyggnad      | maj 2021       | maj 2022     |
| <i>Sorbonne 2</i>     |                |              |
| Källaruppbyggnad      | september 2021 | juli 2022    |
| <b>Skede 2:</b>       |                |              |
| Uppbyggnad stomme/hus |                |              |
| <i>Sorbonne 1</i>     |                |              |
| Stomme:               | augusti 2023   |              |
| Inflyttning:          | juli 2025      |              |
| <i>Sorbonne 2</i>     |                |              |
| Stomme:               | augusti 2023   |              |
| Inflyttning:          | juli 2025      |              |

Bolaget tillträder Sorbonne 1 och Sorbonne 2 den 7 augusti 2023 i enlighet med vad som närmare beskrivs i § 2.3 *Tillträde*.

Senast i samband med Byggstart 1 ska Bolaget inlämna en detaljerad produktionstidplan som i huvudsak överensstämmer med den preliminära huvudtidplanen, se **Bilaga 9**. Syftet med produktionstidplanen är att kunna planera och optimera samordningen med Stadens entreprenader och andra byggaktörer under produktionsskedet. Parterna ska även verka för att tidsoptimera respektive produktion i syfte att korta ned produktionstiderna. Tidplanen för Bolagets utbyggnad inom Fastigheterna ska samordnas med utbyggnaden av resten av Hagastaden och då främst med Stadens arbeten på omkringliggande gator samt byggnationerna inom de angränsande fastigheterna Harvard 1 och Greifswald 1 samt kvarter Stanford.

Bolaget ska rapportera status av tidplanen vid varje produktions- och samordningsmöte med Staden. Eventuella förändringar av tidplanen som kan påverka Stadens eller andra aktörers arbeten ska skriftligen redovisas och godkännas av Staden.

I enlighet med genomförandavtalet som har upprättats mellan Bolaget och Hagaloket I Fastighets AB och Hagaloket II Fastighets AB har även en gemensam preliminär arbetsordning för skede 1 mellan Bolaget, Hagaloket I Fastighets AB och Hagaloket II Fastighets AB upprättats, se **Bilaga 3**. Syftet med arbetsordningen är att ovan nämnda Bolag ska visa att det är genomförbart att uppföra källarvåningarna inom Fastigheterna samt Harvard 1 och Greifswald 1 parallellt, då det är en förutsättning för genomförandavtalet.

### *3.3.2 Byggstart och produktionstid*

För definition av Byggstart 1 och Byggstart 2 se § 1.4 *Förutsättningar och definitioner*.

Byggstart 1 och Byggstart 2 kan ske förutsatt att arrendeavtal upprättats samt att bygglov och startbesked erhållits. Vidare krävs att området utanför respektive fastighet är tillgängligt för byggttrafik. Planerad byggstart för Bolagets arbeten inom

Fastigheterna är preliminärt satt till 2021-05-18 inom fastigheten Sorbonne 1 och 2021-09-22 inom fastigheten Sorbonne 2.

Det åvilar Bolaget att tillse att bygglovsansökan är komplett och att begära tekniskt samråd snarast efter detta avtals undertecknande.

Senast 14 månader efter Byggstart 1 ska Bolaget ha färdigställt grundläggning och källarvåningar samt erforderliga konstruktioner så att Staden kan utföra lednings- och anläggningsarbeten. Bolagen ansvarar för och utför håltagning och tätning för inkommande serviser. Tidpunkt för Bolagets håltagning och tätning ska ske i samråd med Staden. Staden meddelar Bolaget senaste tidpunkt för när detta utförande ska ske med en månads varsel.

I samband med färdigställande av grundläggning och källarvåningar för Fastigheterna ska Staden och Bolaget genomföra en gemensam besiktning som fastställer att båda parter anser att grundläggning och källarvåningar är färdigställda på sådant sätt att Staden kan utföra sina lednings- och anläggningsarbeten. Det är Bolagets ansvar att kalla till besiktning.

### *3.3.3 Tider, inflyttning och finplanering*

Vid Tillträdesdagen 1 och Tillträdesdagen 2 ska Bolaget till Staden meddela planerat inflyttningsdatum för olika etapper inom respektive Fastighet. Bolaget ska meddela Staden definitiva inflyttningstider senast 8 månader före första inflytt. Staden kommer att verka för att en samordnad tidplan för finplanering av gator upprättas.

## 3.4 Produktionsförutsättningar och kvartersspecifika förutsättningar

I syfte att identifiera behov av samordning och minimera konflikter har Staden upprättat ett antal PM rörande produktionsförutsättningar

- *Generella områdeskrav, Bilaga 10*
- *Övergripande arbetsmiljöplan, Bilaga 11*
- *Kranregler, Bilaga 12*
- *PM Logistiklösning Hagastaden, Bilaga 13*

Promemoriorna ska vara förutsättningar i de upphandlingar som Parterna gör. Bolaget förbinder sig att vidta åtgärder för att god samordning ska uppnås i enlighet med de regler som gäller för Stockholms stad inom samma arbetsområde. Promemoriorna uppdateras kontinuerligt. Bolaget ansvarar för att informera sig hos Staden om gällande PM.

#### *3.4.1 Förutsättningar och restriktioner för byggnation ovan tunnlar*

Bolaget är medvetet om att särskilda förutsättningar och restriktioner följer av att Bolagets byggnation sker ovan överdäckningen av E4/E20. Bolaget förbinder sig att följa de krav och restriktioner som Staden ställer vid byggnation ovan tunnarna. Förutsättningar framgår av *Hagastaden Inspekterbarhet tunnlar, Bilaga 14* samt

*Förutsättningar och restriktioner för byggnation ovan tunnlar* inklusive bilagor, **Bilaga 15**. Staden kommer att utföra en lastkontroll för att säkerhetsställa att byggnationerna uppfyller kraven. Staden bekostar endast en lastkontroll, behövs ytterligare lastkontroller så ska detta bekostas av Bolaget.

Lastnedföring ska ske inom Fastigheterna med undantag för de servitut för lastnedföring utanför Fastigheterna som har bildats till förmån för Sorbonne 1 och Sorbonne 2, se **Bilaga 4** och Lantmäteriakt 0180K-2019-08803.

På Eugeniavägen och Johanna Hedens gata har servitut för balkar bildats till förmån för Sorbonne 1 och Sorbonne 2, se **Bilaga 4** och Lantmäteriakt 0180K-2019-08803. Bolaget ansvarar för konsekvenser som kan uppstå inom Fastigheterna orsakade av balkarna inom allmän plats, så som oacceptabla vibrationer. Bolaget har därmed både en rättighet och skyldighet att åtgärda problemet.

#### *3.4.2 Tunnelförstärkningar*

Uppkommer behov av förstärkningar av tunnelväggar för lastnedföring, ska Bolaget presentera en lösning som ska godkännas av Staden. Eventuella tunnelförstärkningar bekostas av Bolaget.

#### *3.4.3 Tillträdesväg driftutrymme 261 Vägtunnel*

Inom fastigheten Sorbonne 2 finns utrymningsväg/trappa från driftrum för underliggande vägtunnel. Utrymningsvägen är idag en temporär konstruktion och det åligger Bolaget att projektera och färdigställa den permanenta utrymningsvägen inklusive 2 stycken uteluftsschakt.

Utrymningsvägen är i drift vid Byggstart 1 och Byggstart 2 och måste hållas framkomlig även under produktionstiden. Utrymningsvägen med trapphus ska byggas vidare inom fastigheten så att utgång sker på allmän gata. Bolaget ansvarar för och bekostar fortsatt projektering och utbyggnad i enlighet med denna paragraf och **Bilaga 16**. Bolaget ansvarar för att utrymningsfunktionen är i full funktion utan avbrott från Byggstart 1 och Byggstart 2

och fram till och med färdigställandet av Skede 1, under genomförandet av Skede 2 och därefter vidare under fastighetens livslängd. För perioden mellan Skede 1 och Skede 2 ansvarar Staden för att utrymningsvägens drift och funktion. Vid framtida underhållsarbeten och ombyggnationer av fastigheten ansvarar Bolaget för utrymningsvägens fulla funktion. Bolaget ansvarar således även för de provisorier funktionen kräver under tiden som byggnation pågår inom fastigheten Sorbonne 2.

En insatsplan finns framtagen för att säkerställa Räddningstjänstens framkomlighet till utrymningsvägen. Arrendeavtal kommer att upprättas mellan Staden och Bolaget för att reglera nyttjande av etableringsytor. I arrendeavtalet ska anges att Bolaget är ansvarig att till staden redovisa placering av alla eventuella grindar och vägar fram till utrymningsvägen som påverkar räddningstjänstens tillträdesvägar. Om Bolaget gör några ändringar som t.ex. flytt av grind eller annan åtgärd som kan påverka framkomligheten till utrymningsvägen ska det skriftligen anmälas till Staden minst 10 dagar före ändring sker så att uppdatering av insatsplanen kan ske. Bolaget ska även lämna uppgift till staden om kontaktperson på arbetsplatsen samt eventuell plats för förvaring av explosiva/brandfarliga varor.

Vid utbyggnad av utrymningsvägen ansvarar Bolaget för att samordning sker med Trafikverket för de invändiga installationer som Trafikverket ansvarar för att göra. Senast 6 månader efter byggstart av husstomme ovan mark ska Bolaget informera Staden om tider för när installationer kan ske i utrymningsvägen.

#### *3.4.4 Alfild Tamms gata*

Byggnaderna på respektive fastighet kommer att förbindas ovan och under mark på Alfild Tamms gata. En förbindelsegång ovan mark ska byggas minst 9 meter ovanför gatan. En del av marken mellan Fastigheterna utgör kvartersmark enligt detaljplanen men hela gatan ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik samt driftfordon och ingå i Stadens entreprenad, se *Preliminär huvudtidplan*, **Bilaga 9**. När gatan är byggd ska drift och underhåll skötas av trafikkontoret. Ett avtalsservitut ska tecknas mellan fastigheten Vasastaden 1:16 som ägs av Staden och fastigheten Sorbonne 2 som reglerar detta, utkast avtalsservitut, se **Bilaga 5**.

Då staden ska ansvara och förvalta Alfild Tamms gata så ska konstruktionen projekteras, utföras och kontrolleras enligt Krav Brobyggande och Krav Tunnelbyggande. (Stockholm stad Teknisk handbok del 3). Staden ska granska och godkänna Bolagets bygghandlingar innan Byggstart 1.

#### *3.4.5 Maria Aspmans gata*

Speciella förutsättningar gäller för yta som är en del av Maria Aspmans gata som angränsar mot fastigheten Sorbonne 2. På grund av arbetsmiljöförutsättningar erfordrar ytan speciell samordning. Aktuell del av gatan ska underbyggas med del av det så kallade Bellmangaraget och efter det överbyggas med gata, för vilket staden ansvarar. I denna paragraf är det enbart del av Bellmangaraget under Maria Aspmans gata som avses. Arbeten med stomresning och fasadarbeten inom Sorbonne 2 kan inte pågå samtidigt som arbeten pågår inom aktuell del av Maria Aspmans Gata. Stomresning och fasadarbeten för Sorbonne 2 beräknas till cirka 13 månader.

Huvudalternativet är att del av Bellmangaraget, under Maria Aspmans gata och gatuuppbyggnad anläggs och färdigställs från det att Bolaget avetablerar exploateringsområdet efter grundläggningsarbeten fram till Tillträdesdagen 2. Detta är Parternas huvudalternativ som Parterna gemensamt ska verka för ett genomförande av och i enlighet med den *Preliminära huvudtidplanen*, **Bilaga 9**.

Parterna har enats om möjliga genomförandealternativ om huvudalternativet inte skulle visa sig genomförbart i sin helhet. Anledningen till att frågå huvudalternativet får inte vara förseningar orsakade av Bolaget. Staden ska i så fall besluta att byggnationen av Bellmangaraget samt gatuuppbyggnaden av Maria Aspmansgata ska genomföras genom något av följande alternativ:

- Bellmangaraget byggs enligt huvudalternativet men gatuuppbyggnad sker efter att arbetena med stomresning och fasadarbeten inom Sorbonne 2 har avslutats. Staden ska i sådant fall lämna besked senast 6 månader före Tillträdesdagen 1.
- anläggandet av både Bellmangaraget och gatuuppbyggnaden sker efter att stomresning och fasadarbete inom Sorbonne 2 har avslutats. Staden ska i sådant fall lämna besked senast 16 månader före Tillträdesdagen 1.

Stadens besked angående beslut ska lämnas skriftligen från Hagastaden projektet utsedd projektledare. Mindre avvikelser avseende tider som inte påverkar arbetsmiljön kan överenskommas.

#### *3.4.6 Grundläggning och uppbyggnad av källarvåning*

Bolaget är medveten om att omkringliggande gator inte är utbyggda vid Byggstart 1 och Byggstart 2. Gatorna kan anläggas först efter det att Fastigheternas källarväggar och bärande konstruktioner, inklusive erforderlig tätning, under gatumark har anlagts av Bolaget. Bolaget ansvarar för att uppföra källarväggar upp till gatunivå samt att anlägga eventuella bärande konstruktioner för Fastigheterna i de allmänna gatorna. Stadens utbyggnad av gator sker därefter.

Bolagets ansvarar för att Fastigheternas samtliga källarväggar och bärande konstruktioner i och mot allmän plats ska vara dimensionerade för jordtryck, packning och trafiklast samt att huskroppen klarar valfri byggnadsordning av gator (ensidigt tryck).

Bolagets bygghandlingar för källarväggar med bärande konstruktioner och tätningar i och mot allmän plats ska samrådats med och skriftligen godkännas av Staden före Byggstart 1 och Byggstart 2.

#### *3.4.7 Minimera störningar*

Bolaget är medvetet om att några av de angränsande kvarteren är inflyttade när Bolaget bedriver sina arbeten med uppbyggnad av stomme och under färdigställandet av arbetena inom kvartersmark. Det är av största vikt att arbetena planeras och utförs med hänsyn till att störningar minimeras.

Bolaget förbinder sig att hantera alla klagomål från boende, fastighetsägare och hyresgäster som framförs gällande Bolagets arbeten.

### 3.5 Bygg- och anläggningskostnader m.m.

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheterna. Bolaget ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande, anslutnings- samt tätningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid Fastigheterna och som är en följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på Fastigheterna. Projektering och utförande av alla återställande-, anslutnings- samt tätningsarbeten ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard. Bolaget ska efter projektets färdigställande kalla Staden till besiktning av återställande- och anslutningsarbetena.

Bolaget ansvarar för att inhämta samtliga erforderliga tillstånd som krävs för byggnation inom Fastigheterna.

Staden ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av övriga anläggningar inom allmän platsmark enligt Detaljplanerna.

Parterna ska i samordningssyfte beredas möjlighet att granska varandras projektering. I samband med att Bolaget erhållit godkända bygglov ska Parterna överenskomma om preliminära anslutningspunkter, infästning av linspänd belysning, lastfickor och parkering för rörelsehindrade samt entrélägen och gatuhöjder i anslutning till entréer. Efter godkända bygglov och Parterna är överens ersätts kostnader för omprojektering av Stadens underlag föranledda av Bolagets ändrade önskemål, som Staden kan acceptera, av Bolaget.

#### *3.5.1 Ersättning tillträdesväg driftutrymme 261 Vägtunnel*

Bolaget ansvarar för och bekostar byggnation av tillträdesväg 261 i enlighet med de förutsättningar och krav som framgår i § 3.4.3 *Tillträdesväg driftutrymme 261 Vägtunnel* samt **Bilaga 16**. Staden ska ersätta Bolaget med 700 000 kronor exklusive moms för uppförande av tillträdesvägen. Ersättningen är angiven i ett fast belopp och ska inte indexregleras. Ersättningen ska erläggas på Tillträdesdagen 2.

#### *3.5.2 Utförande underbyggnad under del av Alfhild Tamms gata*

Staden ersätter Bolaget för underbyggnad av del av Alfhild Tamms gata med 1 000 000 kronor exklusive moms. Ersättningen är angiven i fast belopp och ska inte indexregleras. Ersättningen ska erläggas på Tillträdesdagen 2.

#### *3.5.3 Gemensam logistiklösning*

Staden har beslutat att utföra en rad gemensamma logistikåtgärder för Bolaget och andra byggande parter inom projekt Hagastaden. Omfattning av beslutade och planerade åtgärder är beskrivna i *PM Logistiklösning Hagastaden*, **Bilaga 13**. Bolaget ska ersätta Staden för sin andel av de gemensamma kostnaderna i enlighet med *PM Logistiklösning Hagastaden*, **Bilaga 13**. Bolaget accepterar Stadens styrning av de gemensamma åtgärderna. Arbetet ska dock ske i samverkan och dialog mellan Staden, Bolaget och övriga byggande parter inom Hagastaden.



### 3.6 Ledningar

Ledningar invid fastighetsgräns ska beaktas vid Bolagets byggverksamhet. Bolaget måste iaktta försiktighet vid genomförande av byggnation och schaktarbeten i närheten av ledningar i drift. Bolaget ska ta kontakt med respektive ledningsbolag för planering av dessa arbeten.

### 3.7 Bygg och informationsskyltar

Bolaget förbinder sig att utan kostnad för Staden med skyltar på plats informera allmänheten om projektet och byggnadsarbetena. Stadens medverkan i projektet ska anges på byggskylten. Text angående Stadens medverkan i projektet ska utformas efter anvisningar från Staden, vilket bl. a inkluderar stadens logotype. Innan Bolaget ansöker om bygglov för byggskylt ska handlingar delges exploateringskontoret i syfte att samordna placeringar och innehåll. Information om stadens varumärke finns på stadens webbplats:

<http://varumarkesmanual.stockholm.se/>

Bolaget ska ekonomiskt bidra till en för området gemensam byggskylt (stortavla) som ska informera allmänheten om projektet och byggnadsarbetena, om staden så beslutar. Skylten ska följa Stockholms stads grafiska profil och exponera alla medverkande aktörers logotyper. Bolaget ska samverka med områdets övriga byggherrar och Staden kring information om projektet Hagastaden och stå för skälig kostnad därav.

### 3.8 Kommunala anläggningar - linspänd belysning

Stadens linspända belysning över lokalgatorna ska fästas i fasad på Fastigheterna. Bolaget åtar sig att förstärka fasaden vid dessa ytor och Staden ansvarar för infästningen av belysningen i fasad. Rör för belysningen ska anläggas av Bolaget innanför fasad inom Fastigheterna med erforderliga kopplingskåp. Projektering ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard. De handlingar som ska ligga till grund för utförandet av respektive anläggning ska godkännas av Staden. Bolaget ska kalla till övertagandebesiktning senast 4 veckor före första inflyttning. Bolagets åtaganden beträffande utförande av arbeten ska anses vara fullgjorda då Staden efter en övertagandebesiktning godkänner och övertar respektive anläggning. Från och med denna dag garanterar Bolaget att utförda anläggningar är fria från fel i fråga om material och arbetenas utförande under 2 år. Staden ska ersätta Bolaget med följande fasta ersättningsbelopp:

- |   |           |
|---|-----------|
| - Kanalisation, kopplingskåp och väggarm inkl. fäste  | 10 000 kr |
| - Kanalisation, kopplingskåp inkl. fäste för linspänn | 10 000 kr |
| - Enbart fäste linspänn                               | 2 000 kr  |

Ersättningen betalas ut när anläggningarna besiktigats och godkänts av Staden.

### 3.9 Byggytor och byggetablering

Byggetablering ska i första hand ske inom Fastigheterna och i enlighet med vad som närmare redogörs i den *Preliminära utbyggnadsplanen* som Bolaget har tagit fram, underbilaga till

**Bilaga 9.** Skulle Staden och Bolaget bedöma att ytterligare yta behöver tas i anspråk för byggetablering, ska Bolaget tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita en entreprenör, i god tid före Byggstart 1 och Byggstart 2 samråder med projektet om vilka ytterligare ytor som behövs för byggetablering och under hur lång tid dessa behövs. Fastigheterna och den godkända etableringsytan ska avgränsas med ett stabilt minst två meter högt stängsel. Stängslets utformning ska ske i samråd med Staden. Bolagen ansvarar för att gång mellan etableringsyta och Fastigheterna sker på ett säkert sätt.

### *3.9.1 Upplåtelse av byggetableringsyta inom Stadens mark*

Om upplåtelse av byggetablering inom Stadens mark kan godkännas ska arrendeavtal för byggetablering tecknas mellan Bolaget och Staden, exploateringskontoret. Staden tar ut en avgift för mark som arrenderas ut. Bolaget är medveten om att ändring och flytt av etableringsytor kan komma att ske under byggtiden. Bolaget ska på anmodan från Staden på egen bekostnad ändra och flytta sin etablering, uppsägning av arrende ska ske i enlighet med arrendeavtal. Parternas målsättning är att undvika ändring och flytt av etableringsytor under produktionstiden.

### *3.9.2 Upplåtelse av allmän plats*

För definition av allmän plats se § 1.4 *Förutsättningar och definitioner.*

Om upplåtelse av allmän plats kan godkännas så gäller följande:

Upplåtelse av allmän plats för t.ex. byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. Bolaget ska ansöka om polistillstånd för den med trafikkontoret överenskomna etableringsytan. Avstämning ska dock först ske med exploateringskontoret, projekt Hagastaden.

Bolaget ska tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita en entreprenör, håller sig inom Fastigheterna och godkända byggetableringsyta upplåten med polistillstånd enligt ordningslagen.

Trafikkontoret kan komma att göra en polisanmälan och kräva skadestånd om Bolaget eller dess entreprenör olovligen skulle nyttja allmän platsmark utanför Fastigheterna och de godkända byggetableringsytorna. Staden kan även komma att kräva Bolaget på skadestånd enligt skadeståndslagen.

### 3.10 Området vid inflyttning

Bolaget är medvetet om att vid inflyttning i Fastigheterna gäller följande:

- närområdet kommer fortsatt att vara belastat med byggtrafik och etableringar. Framkomlighet för gående och biltrafik/transporter till fastigheterna ska dock fungera, gatorna ska vara funktionella och trygga,
- Staden kommer att utföra arbeten med finplanering efter inflyttning, varvid Staden åtar sig att verka för att sådana arbeten som utförs snarast möjligt i samband med inflyttning.

### 3.11 Åtaganden gällande hållbarhet

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt *Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm, Bilaga 17*.

Bolaget godkänner härmed att Staden får tillgång till energidata från aktuella byggnader inom Fastigheterna samt att Staden får publicera resultat från energiuppföljningen. Bolaget förbinder sig även att lämna godkännande i särskild handling om det erfordras för att få tillgång till energidata.

### 3.12 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2015-03-09) förbinder sig Bolaget att hantera dagvattnet på ett hållbart sätt. Detta innefattar primärt att minimera uppkomsten av dagvatten till ledning och att genom byggnadsmaterialval inte förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Det dagvatten som uppstår ska hanteras och fördröjas lokalt i enlighet med dagvattenstrategin innan avledning från Fastigheterna. Placering av byggnader och höjdsättning inom Fastigheterna respektive mot omgivande ytor, ska göras på ett sätt som minimerar skada vid extrem nederbörd. Är det inte möjligt eller lämpligt att omhänderta dagvattnet inom kvarteretsmark genom t.ex. infiltration, får detta efter fördröjning enligt Stockholm Vatten AB:s anvisningar, avledas från Fastigheterna.

Bolaget förbinder sig även att följa vid varje tid gällande dagvattenstrategi för Hagastaden. Bolaget ansvarar även för att ta fram lösningar som ska granskas och godkännas av Stockholm Vatten och Avfall AB.

### 3.13 Vatten och sprinkler

#### *3.13.1 Sprinkler*

I de fall sprinkleranläggning ska utföras inom Fastigheterna hänvisas Bolaget till att kontakta Stockholm Vatten och Avfall AB. Stockholm Vatten och Avfall AB beslutar om möjlighet att erhålla sprinklerservis samt vilka dimensionsförutsättningar som gäller. Om separat anläggning för sprinkler måste utföras bekostas denna av Bolaget.

#### *3.13.2 Pumpning*

Bolaget är medvetet om att Bolaget kan behöva ombesörja och bekosta pumpning av Fastigheternas avlopp.

#### *3.13.3 Dagvatten/Takavvattning*

Dagvatten från Fastigheterna får inte släppas ut på gatumark.

### 3.14 Tillgänglighet i utemiljö

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande på Fastigheterna följa Stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättning. Stadens riktlinjer innebär bl.a. följande:

- alla entréer till en byggnad ska göras tillgängliga,
- en ramp bör luta högst 1:20,
- en angöringsplats för bilar ska finnas och en parkeringsplats för rörelsehindrade ska kunna ordnas inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus,
- Boverkets föreskrifter och allmänna råd om tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga på allmänna platser och inom områden för andra anläggningar än byggnader (BFS 2011:5 ALM 2) bör även tillämpas på kvartersmark.

Bolaget ska därvid utse en person som ansvarar för att riktlinjerna följs från projektering till färdigt bygge.

Bolagets ska skriftligen anmäla och motivera eventuella önskemål om avvikelser från riktlinjerna. Eventuella avvikelser kräver ett skriftligt godkännande av Staden.

Ytterligare information om utformning av ute- och inomhusmiljön finns i handboken ”Stockholm – en stad för alla”, som finns på Stadens hemsida.

### 3.15 Fiberanslutning

Bolaget åtar sig att installera ett fiberfastighetsnät i bebyggelsen. Vidare ska en operatörsneutral passiv digital fiberinfrastruktur kunna etableras och anslutas till bebyggelsen. Bolaget ansvarar för servisanmälan.

### 3.16 Gestaltning

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i den nya bebyggelsen med utformningen av gator och parker inom Planområdet har Gestaltning- och kvalitetsprogram DP 2009–02013-54 samt *Hagastaden Dp 1 Riktlinjer för arkitektonisk gestaltning och samordning*, **Bilaga 18**, tagits fram. Bolaget förbinder sig att följa *Gestaltningssystem Hagastaden* samt *Hagastaden Dp 1 Riktlinjer för arkitektonisk gestaltning och samordning* vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse på Fastigheterna samt att ha kostnadsansvaret för dess genomförande.

För att underlätta Bolagets arbete med gestaltungsfrågor inför bygglov har en serie samordnande möten hållits *Samordningsprocess gestaltungsfrågor Hagastaden*. Syftet med mötena har varit att säkerställa en god arkitektonisk gestaltning av kvarteret.

### 3.17 Inrapportering av geotekniska utredningar

Bolaget ska överföra resultatet av samtliga geotekniska fält- och laboratorieundersökningar digitalt till Stockholms stads geotekniska databas, [www.stockholm.se/Geoarkivet](http://www.stockholm.se/Geoarkivet), via Geosuite. Plankoordinater ska anges i referenssystemet SWEREF 99 18 00. Z-koordinat ska anges i höjdsystem RH 2000. Mätprotokoll ska innehålla X, Y och Z-koordinat för markytan, samt Z-värde för mätpunktens installationsnivå.

### 3.18 Inlämning av underlag till samordningsmodell

Bolaget ansvarar för att löpande leverera underlag till Stadens samordningsmodell, så att 3D-modellen kontinuerligt kan uppdateras. Bolaget ansvarar även för att löpande leverera underlag för att säkerställa anpassning till Stadens projektering. Exempel på underlag är fotavtryck, entréhöjder, byggnadens volym och utformning. Underlaget ska levereras enligt Stadens anvisningar i samband med system- och relationshandling.

### 3.19 Inmätning och kontroll av underlag

Det åligger Bolaget att löpande tillse att projekteringsunderlag och andra handlingar som erhållits från Staden är aktuella genom att göra egna inmätningar.

Givna lastförutsättningar för belastning av tunnelväggar enligt **Bilaga 15** gäller och Bolaget ska leverera konstruktionsförutsättningar och beräkningar för Stadens granskning och godkännande.

Anslutningspunkter för Bolagets konstruktioner gentemot Stadens konstruktioner ska mätas in och redovisas till Staden.

För de fall Bolaget har fått Stadens godkännande att anlägga grundkonstruktioner inom Stadens mark ska dessa mätas in av Bolaget. Resultatet av inmätningarna ska löpande levereras till Staden. Relationshandlingar ska inlämnas till Staden senast i samband med att slutbevis utfärdas.

### 3.20 Referenssystem

All redovisning till Staden ska enligt följande system i plan och höjd:

Plan: SWEREF 99 18 00  
Höjd: Stadens höjdsystem anslutet till RH2000

Observera att Detaljplanen har följande system i plan och höjd:

Plan: ST74  
Höjd: Stadens höjdsystem anslutet till RH00

### 3.21 Avfallshantering

Bolaget har tagit del av Stockholm stads riktlinjer *Projektera och bygg för god avfallshantering*. I Hagastaden hanteras avfall via en stationär sopsugsanläggning. Bolaget förbinder sig att ansluta Fastigheterna till Hagastadens stationära sopsugsanläggning. Anslutning av kvartersnät till sopsugsanläggningens huvudledning ska ske enligt av Staden upprättade anvisningar och förutsättningar.

Bolaget ska till Staden senast på Tillträdesdagen 1 respektive Tillträdesdagen 2 enligt § 2.3 *Tillträde* erlagga anslutningsavgift för sopsugsanläggningen. Anslutningsavgiften för sopsugsanläggningen är 250 kronor per kvm ljus BTA i 2012 års prisnivå, exklusive moms. För skolor, kontor, lokaler och övriga verksamheter medräknas halva bruttoarean.

Avrundning görs till 100-tal kvm. Angiven kostnad gäller fast utan indexreglering t.o.m. 2012-12-31, därefter uppräknas kostnaden med index enligt Litt 126 Köpcentrum och logistikbyggnader med stomme av stål. Basmånad december 2012. Bolaget eller den Bolaget sätter i sitt ställe ansvarar för drift, service och underhåll för den del av sopsugsanläggningen som ligger inom respektive fastighet, exklusive kommunikationsboxar med från terminalen inkommande signalkabel och tryckluftsslang.

Hagastadens stationära sopsugsanläggningen byggs ut av Staden. Stockholm Avfall AB kommer att äga och ansvara för anläggningens drift och underhåll. Senast inför driftsättning av kvartersnätet ska driftsavtal tecknas med Stockholm Avfall AB för reglering av den fortsatta driften av kvartersnätet. Driftavtal ska tecknas för att över tid säkerställa funktion, kvalitet och tillgänglighet av den del av sopsugsanläggningen som ligger inom respektive fastighet. Avtalet omfattar villkor för användning, ansvarsfördelning för drift, service och underhåll samt villkor vid driftstörning och driftstopp. Avtalet omfattar även bestämmelser om säkerhet samt hantering av eventuellt behov av ändringar av kvartersnätet. Stockholm Vatten och Avfall AB kommer att debitera driftavgift för stationär sopsugsanläggning samt hämtning av avfall enligt av Stockholm stadskommunfullmäktige beslutad avfallstaxa.

Bolaget har önskat att anslutning till sopsugsanläggningen ska ske från Eugeniavägen istället för från Johanna Hedéns gata som Staden projekterat. Bolaget ska ersätta Staden för den merkostnad detta innebär med enmiljon (1 000 000) kronor. Ersättningen avser sopsugsledningsinstallationen i mark, inklusive markarbeten i Hagastaden. Ersättningen ska erlägga i samband med Tillträdesdagen 1 enligt § 2.3 *Tillträde*.

### 3.22 Angöring fastighet

Soprum och miljörum ska placeras med ingång och angöring från Eugeniavägen. På Alfhild Tamms gata kommer fordonstrafik inte att vara tillåten.

### 3.23 Byggnade i anslutning till allmän platsmark m.m.

Bolaget har tagit del av ett dokument benämnt *Planeringsstöd för byggnation i anslutning till allmän platsmark*, som finns på stadens hemsida. Dokumentet redovisar riktlinjer som bör, och krav som ska vara uppfyllda för att säkerställa funktionaliteten för stadens allmänna platsmark. Bolaget förbinder sig att följa dokumentet. Eventuella avsteg från dessa riktlinjer behöver ett godkännande från staden och bedöms utifrån varje enskild plats förutsättningar.

Stockholms stad är mycket restriktiv till att tillåta att privata ledningar eller andra privata anläggningar nedläggs i allmän plats. Om detta ändå skulle vara nödvändigt ska förslaget till förläggning arbetas fram i samråd med Staden och de handlingar som ska ligga till grund för utförandet ska godkännas av staden, genom dess trafikkontor. Bolaget åtar sig att kontakta trafikkontoret för att få möjlighet att teckna ett avtal för nedläggning, underhåll och drift samt därtill utge ersättning för nyttjande av allmän platsmark.

## § 4

## ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Säkerhet

Castellum Stockholm AB (org.nr 556002-8952) ansvarar gentemot Staden såsom för egen skuld solidariskt med Bolaget för rätta fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser enligt denna överenskommelse om exploatering, samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av densamma.

I det fall Fastigheterna eller någon av fastigheterna Sorbonne 1 eller Sorbonne 2 överlåts till annan part svarar Castellum Stockholm AB (org.nr 556002-8952) gentemot Staden såsom för egen skuld solidariskt även med den eller de som förvärvat hela eller delar av respektive Fastighet för rätta fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser enligt denna överenskommelse om exploatering, samt de avtal som Staden och Bolaget eller förvärvare ingår som en följd av densamma. Om Staden godtar att de nya ägarna ensamma svarar enligt denna överenskommelse om exploatering kan Staden, om Bolaget så begär, genom skriftligt besked härom befria Bolaget och Castellum Stockholm AB från sitt åtagande att svara solidariskt med de nya ägarna. Så kan även ske om de nya ägarna ställer säkerhet som Staden skäligen kan godta såsom borgen eller självständig bankgaranti. Vad som här stadgas gäller till och med att Bolaget eller de nya ägarna uppfyllt sina skyldigheter enligt denna överenskommelse, samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av densamma.

4.2 Viten*4.2.1 Motfyllning källarvåning*

Bolaget förbinder sig att, vid löpande vite av etthundratusen (100 000) kronor per påbörjad vecka, senast 14 månader (2022-07-22) efter Byggstart 1 ha uppfyllt åtagandena enligt § 3.3.1 *Tidplan*, färdigställt grund- och källarvåningar så att Staden kan uppföra gatuuppbbyggnad och ledningsförläggning. Om försening uppstår och detta ej beror på Bolaget förskjuts tidpunkten då vite ska börja utgå med tid som motsvarar förseningens omfattning. Förseningen ska därvid definieras enligt AB 04 kap 4 § 3 punkt 2–5. Om Bolaget orsakar försening som innebär att Staden behöver utföra åtgärder inom Fastigheterna såsom till exempel spontning i syfte att hålla tidplan och utbyggnadsordning förbinder sig Bolagen att ersätta Staden för de merkostnader som uppkommer för Stadens anläggningsarbete under förutsättning att dessa kostnader inte täcks av vitet om etthundratusen (100 000) kronor per påbörjad vecka.

*4.2.2 Fullgörande av Bolagets åtaganden*

Bolaget förbinder sig vid vite av sextiotremiljonertvåhundrafyrtiosjutusenåttahundrasextio (63 247 860) kronor, i penningvärde 2020-01-01, att senast fem år efter respektive tillträde enligt § 2.3 *Tillträde* ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse.

Om Bolaget inte håller ovanstående tidsfrist är vitet omedelbart förfallet till betalning. Om försening uppstår och detta inte beror på Bolaget förskjuts tidpunkten då vitet ska utgå med

tid som motsvarar förseningens omfattning. Förseningen ska därvid definieras enligt AB 04 kap 4 § 3 punkt 2–5. Härtill ska tidpunkten förskjutas om Bolaget hindras att hålla tidsfristen till följd av kraftigt förändrade marknadsförutsättningar föranledda av Covid-19, dock med högst ett år, det vill säga till sex år efter respektive tillträde enligt § 2.3. *Tillträde*.

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

Staden ska på Bolagets begäran skriftligen bekräfta att Bolagets samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse har uppfyllts eller, i förekommande fall vilka åtaganden som i Stadens mening kvarstår att uppfylla.

#### *4.2.3 Överlåtelse av överenskommelse*

Bolaget förbinder sig, vid vite av åttiofyramiljonertrehundratrettio tusenfyrahundraåttio (84 330 480) kronor i penningvärde 2020-01-01, att vid överlåtelse av äganderätten till Fastigheterna tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse. Om Fastigheterna delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom respektive sådan fastighet. Vid överlåtelse av sådan fastighet äger Bolaget rätt att i nedanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. Bolaget ska samråda med Staden om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

”Köparen förbinder sig att i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholms stad och Castellum Stockholm Sorbonne 1 AB träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för kontorsändamål avseende fastigheterna Sorbonne 1 och Sorbonne 2, Hagastaden daterad 20..... Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje köpare som följer därefter binds vid överenskommelsen, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Sker inte detta ska köparen utge vite till Stockholms stad med åttiofyramiljonertrehundratrettio tusenfyrahundraåttio (84 330 480) kronor i penningvärde 2020-01-01. 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 att ersätta det.”

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

Om överlåtelse sker ska Bolaget snarast efter det att överlåtelsen skett till Staden översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

#### *4.2.4 Stadens rätt till ersättning för faktisk skada*

Oaktat om rätt till vite föreligger har Staden alltid rätt att erhålla ersättning för faktisk skada som Staden lider på grund av Bolagets avtalsbrott. I sådant fall ska redan erlagt vite avräknas från skadeståndet. Utgivande av vite påverkar inte heller Stadens möjlighet att göra gällande andra påföljder i anledning av Bolagets avtalsbrott.



#### 4.3 Överenskommelsens giltighet

Denna överenskommelse är till alla delar förfallen utan ersättningsrätt för någondera parten om inte

dels kommunfullmäktige senast 2021-05-31 godkänner överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för bostadsändamål av fastigheten Greifswald 1 till Hagaloket I Fastighets AB och överlåtelse av mark för bostadsändamål av Harvard 1 till Hagaloket II Fastighets AB genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels kommunfullmäktige senast 2021-05-31 godkänner denna överenskommelse genom beslut som senare vinner laga kraft.

\* \* \* \* \*

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

Stockholm den

Stockholm den

För Stockholms kommun genom dess  
exploateringsnämnd

För Castellum Stockholm  
Sorbonne 1 AB

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

Bevittnas:

För Castellum Stockholm AB

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

## BILAGOR

1. Utdrag ur detaljplanekarta med Fastigheterna markerade
2. Karta, fastigheterna Greifswald 1 och Harvard 1 markerade
3. Genomförandeavtal mellan Bolaget och Hagaloket I Fastighets AB samt Hagaloket II Fastighets AB
4. Utdrag ur fastighetsdatasystemet
5. Avtalsservitut Alfild Tamms gata - utkast
6. Arrendeavtal källarvåningar - utkast
7. Parkeringsstrategi Hagastaden, 2016-05-16
8. Avtal om parkeringsköp Stockholm Stads Parkerings AB - utkast
9. Preliminär huvudtidplan med bilaga Preliminär utbyggnadsplan
10. Generella områdeskrav
11. Övergripande arbetsmiljöplan
12. Kranregler
13. PM Logistiklösning Hagastaden
14. Hagastaden- Inspekterbarhet tunnlar,
15. Förutsättningar och restriktioner för byggnation ovan tunnlar, 2020-11-04
16. Krav på utrymnings- och angreppsvägar Hagastaden, Utrymningsväg 261
17. Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm
18. Hagastaden Dp 1 Riktlinjer för arkitektonisk gestaltning och samordning