

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, Atrium Ljungberg Impluvium 19 AB u.ä.t Atrium Ljungberg Pisa AB (org.nr. 559299-9709), nedan kallat **Bolaget** och Atrium Ljungberg AB (org.nr. 556175-7047) har under de förutsättningar som anges i § 4.5 nedan träffats följande

## **Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av Vasastaden 1:16 (kvarter Pisa), Hagastaden**

### § 1

#### MARKANVISNING OCH DETALJPLAN MM

##### 1.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2020-02-20 lämnat markanvisning till Bolaget för att uppföra bostäder, kontor samt garageanläggning inom del av Vasastaden 1:16, kvarteren Stanford, Cambridge, Pisa samt garageanläggningen kallad Bellmansgaraget, nedan tillsammans benämnt **Markområdet**, Bilaga 1. Kommunfullmäktige godkände 2020-05-04 markanvisningen. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2020-07-01. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter ovan nämnda markanvisningsavtal i de delar som rör kvarter Pisa.

##### 1.2 Vision för Hagastaden

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekat angeläget stadsbyggnadsprojekt. År 2007 enades Karolinska Institutet, KTH och Stockholms universitet, tillsammans med Stockholms stad, Solna stad, Stockholms läns landsting (nu Region Stockholm) samt representanter från näringslivet om visionen för området runt Karolinska och Norra Station. Den partsgemensamma visionen för det nya området Hagastaden anger att området ska bli en vetenskapsstad med fokus på hälsa där arbetsplatser, forskning och bostäder möter kultur och rekreation. Stockholms del i projekt Hagastaden rymmer ca 3000 nya bostäder, ca 14 000 nya arbetsplatser, nya parker, mötesplatser m.m. Projektet medför en bättre koppling mellan Stockholm och Solna och skapar innovativa miljöer för högre utbildning och forskning. Denna visionsbild är väl förankrad hos Bolaget och Bolaget ska i det fortsatta arbetet delta i förverkligandet av visionen. Bolaget ska sträva efter att kommande verksamheter i kvarter Pisa har koppling till Life Science.

##### 1.3 Detaljplan

För Markområdet gäller idag Dp 2009-02013-54. För kvarter Pisa pågår arbete med detaljplaneändring, Dp 2016-17865.

Som grund för denna överenskommelse ligger detaljplan för del av Vasastaden 1:16 m.fl. (Norra Station), Dp 2009-02013-54, som vann laga kraft 2011-04-07, samt planförslag för Östra Hagastaden Dp 2016-17865. Utdrag ur Dp 2009-02013-54 där

kvarteren Stanford, Cambridge och Pisa är markerade bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanerna benämns nedan **Planområdet**.

För kvarter Pisa tillåter gällande detaljplan bostäder, centrum, forskning, undervisning, kontor, hotell och konferens. Butiker och/eller publika lokaler ska finnas i bottenvåningen. Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att ny detaljplan för kvarter Pisa antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2016-17865. Detaljplanekarta granskningshandling bifogas, Bilaga 2. I det fall Dp 2016-17865, i sin nuvarande omfattning, inte vinner laga kraft äger Bolaget rätt att med Staden diskutera alternativ där den nya byggrätten för Pisa samt garagerampen, i enlighet med Dp 2016-17865, ändå kan antas och vinna laga kraft. Bolaget är medvetet om att stadsbyggnadsnämnden äger frågan om detaljplaneläggning och avgör hur detaljplaneläggning kan ske. Se vidare under 2.14.

Kostnader för detaljplanearbetet för kvarter Pisa fördelas mellan aktörerna inom planområdet. Bolaget ska stå för sin andel av kostnaderna för framtagandet av detaljplanen. Bolaget ska träffa ett avtal med stadsbyggnadskontoret, om stadsbyggnadskontoret så begär.

Genomförandetiden för Dp 2009--02013-54 är tio år från det att detaljplanen vunnit laga kraft. Vissa byggprojekt inom Planområdet kommer dock att pågå efter genomförandetidernas utgång. Bolaget är medvetet om att all allmän platsmark inom Planområdet inte kommer att vara iordningställd innan genomförandetidens utgång och att någon rätt till ersättning till Bolaget inte föreligger för detta. Utgångspunkten för den framtida affären mellan Parterna är dock att all byggrätt som överläts också ska kunna bebyggas.

## § 2

### MARKÖVERLÅTELSE OCH FASTIGHETSILDNING

#### 2.1 Överlåtelse

Staden överlåter med äganderätt till Bolaget ett område om cirka 3 400 m<sup>2</sup> av Vasastaden 1:16, kvarter Pisa, nedan kallad **Fastigheten**, inom Stockholms kommun, för en överenskommen preliminär köpeskilling om fyrahundraåttiofyramiljonersehundratjugofyratusen (484 624 000) kronor, varav 434 304 000 kronor utgör köpeskilling avseende byggrätt för kontor och 50 320 000 kronor utgör köpeskilling för byggrätt avseende bottenvåningslokaler. Den preliminära köpeskillingen är baserad på en beräknad ljus BTA om 18 560 m<sup>2</sup> avseende kontor samt 3 700 m<sup>2</sup> BTA som avser bottenvåningslokaler. Den totala arean har bedömts motsvara den maximala byggrätt som medges enligt detaljplaneförslaget Dp 2016-17865.

Fastigheten är markerad med röd begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 3. Underliggande tunnlar (bergtunneln Karolinertunneln samt tunnelfastigheterna Vasastaden 1:123 och 1:124) med utbredning enligt VÄG2 i detaljplaneförslag för Östra Hagastaden DP 2016-17865, Bilaga 2, ingår inte i Fastigheten.



### 2.1.1 Köpeskillning kontor

Den slutliga köpeskillningen ska baseras på den byggrätt som framgår av laga kraft vunna bygglovhandlingar förutsatt att denna byggrätt inte understiger maximal byggrätt (för kontor och bottenvåningslokaler) enligt Detaljplan, då köpeskillningen ska baseras på den senare. Principer för uträkning av ljust BTA framgår i Bilaga 4.

Köpeskillningen för kommersiell byggrätt enligt detaljplan, är bestämd till 23 400 kr per m<sup>2</sup> BTA i prisläge 2020-02-01 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 2019-12-31 (indextal för år 2019) är indextalet 572 enheter (1983-12-31=100). Per 2020-12-31 (indextal för år 2020) är indextalet 583. Indextalet per 2020-02-01 har beräknats till 573 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2019 och 2020. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas köpeskillningen 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. Köpeskillningen vid tillträdet beräknas som köpeskillningen i prisläge 2020-02-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

### 2.1.2 Köpeskillning bottenvåningslokaler

Den slutliga köpeskillningen ska baseras på den byggrätt som framgår av laga kraft vunna bygglovhandlingar förutsatt att denna byggrätt inte understiger maximal byggrätt enligt Detaljplan, då köpeskillningen ska baseras på den senare.

Köpeskillningen för bottenvåningslokaler är bestämd till 13 600 kr per m<sup>2</sup> BTA i prisläge 2020-02-01 och ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100 % av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Butiker hela Storstockholm, 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 2019-12-31 (indextal för år 2019) är indextalet 479 enheter (1983-12-31=100). Per 2020-12-31 (indextal för år 2020) är indextalet 448. Indextalet per 2020-02-01 har beräknats till 476 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2019 och 2020. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas köpeskillningen 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 2020-02-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

### 2.1.3 Tilläggsköpeskillning

Om värdegrundande total ljus BTA för kontor i laga kraft vunnet bygglov överstiger 18 830 m<sup>2</sup> och/eller värdegrundande total BTA för publika lokaler i bottenvåning överstiger 3 700 m<sup>2</sup> i laga kraft vunnet bygglov ska Bolaget till Staden erlægga tilläggsköpeskillning. Tilläggsköpeskillning ska avse värdegrundande tillkommande m<sup>2</sup> ljus BTA utöver ovan angivna 18 830 m<sup>2</sup> (kontor) och 3 700 m<sup>2</sup> (publika lokaler i bottenvåning) och baseras på det överenskomna priset 23 400 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA för kontor och 13 600 kr/m<sup>2</sup> BTA för publika lokaler bottenvåning. De överenskomna priserna ska indexregleras från 2020-02-01 fram till tidpunkten för ersättningens erläggande enligt principer angivna ovan. Om inte hela bygggrätten utnyttjas får den värdegrundande arean inte bestämmas lägre än den preliminära värdegrundande arean enligt ovan.

### 2.2 Fastighetsbildning

Fastigheten ska inför Tillträdesdagen styckas av från Vasastaden 1:16. Under Fastigheten och angränsande gatumark ska gemensamhetsanläggning för Bellmansgaraget bildas. Garageanläggningens utbredning redovisas i Bilaga 5. Utbredningen kan komma att påverkas beroende på vilken detaljplan som kommer att ligga till grund för fastighetsbildningen

Efter avstyckning av Fastigheten ska Karolinertunneln fortsatt tillhöra Vasastaden 1:16 som således kommer att urholka Fastigheten. Detta utrymme redovisas tillsammans med tunnelfastigheterna Vasastaden 1:123 och 1:124 som allmän platsmark i detaljplaneförslag Dp 2016-17865. Erforderliga servitut kopplat till detta avses bildas vid avstyckning av Fastigheten.

Staden ska ansöka om sådana fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för marköverlåtelsen enligt § 2.1. Genom undertecknandet av detta avtal biträder Bolaget ansökan om fastighetsbildning.

Bolaget ska bekosta fastighetsbildningen samt de förrättningar som krävs för gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter. Bolaget ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

### 2.3 Tillträde

Bolaget ska tillträda Fastigheten 2028-08-17. Det datum då Bolaget tillträder Fastigheten benämns nedan **Tillträdesdagen**.

Tillträdet förutsätter att fastighetsbildning enligt § 2.2 har vunnit laga kraft samt att Staden utfört lednings- och gatuarbeten till nivå då gatan utanför Fastigheten är tillgänglig för byggttrafik.

Bolaget har rätt att tidigarelägga Tillträdesdagen i det fall villkoren enligt stycket ovan är uppfyllda och Bolaget inkommer med skriftligt önskemål därom som skriftligen godkänns av Staden genom exploateringskontoret.

#### 2.4 Betalning m.m.

Bolaget ska senast på Tillträdesdagen betala slutlig köpeskilling i enlighet med § 2.1 ovan mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev.

Staden ska på Tillträdesdagen överlämna till Bolaget de handlingar rörande Fastigheten som är i Stadens ägo och som bör tillkomma Bolaget i egenskap av ägare till Fastigheten.

#### 2.5 Kostnader och intäkter

Alla skatter, räntor och andra kostnader för Fastigheten som belöper på tiden före tillträdet ska betalas av Staden och för tiden därefter av Bolaget.

Motsvarande ska gälla för intäkterna av Fastigheten.

#### 2.6 Inskrivningar

Staden garanterar att Fastigheten på Tillträdesdagen inte belastas av inskrivningar eller andra rättigheter utöver de som framgår av detta avtal eller som tillskapas vid genomförande enligt detta avtal.

#### 2.7 Fastighetens skick m.m.

Bolaget är medvetet om att Fastigheten är underbyggd av tunnlar och att särskilda förutsättningar och restriktioner följer av detta, se § 3.10 *Byggnation ovan tunnlar*.

Bolaget, som har besiktigt Fastigheten, förklarar sig härmed godta Fastighetens skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i Fastigheten. Beträffande markföroreningar se § 2.8.

Bolagets ansvar innefattar erforderliga evakueringar och rivningar inom den blivande kvartersmarken. Bolaget är medvetet om att Fastigheten kan innehålla lämningar från tidigare verksamheter, exempelvis stödmurar, ledningar, spont m.m. Bolaget tar på sig ansvaret för att utan ersättning avlägsna dessa anläggningar. Mellan Värtabanan och P-hus Hagastaden finns en spont som delvis är belägen inom Fastigheten som bedöms kunna finnas kvar med nuvarande utformning.

Bolaget är medvetet om att det inom Fastigheten vid Byggstart kommer att finnas skyddsutfyllning på tunneltak samt att Bolaget övertar den idag befintliga byggvägen/rampen inom Fastigheten. Befintliga skyddsräcken på tunnlar kommer att vara kvar och ska efter Bolagets arbeten tas bort av Bolaget och återlämnas till Staden.

På delar av Värtabanans tak, längs kanterna, saknas tätskikt. Efter grundläggning ska Bolaget komplettera/slutföra tätskikt och skyddsbetong på Värtabanan. I det fall tätskikt eventuellt skulle ha släppt från någon del av tunnelväggarna ansvarar Bolaget för återställande och bekostar detta.

I utrymmet mellan vägtunnlar och järnvägstunnel, galleriet, ligger ca 8 m djup fyll. Här finns även Stadens dräneringsbrunn och ledning till pumpgrop vid kvarter Harvard. Bolaget kan ta bort Stadens brunn och ledning om det inte bedöms kunna ligga kvar. Under Stadens dränering finns dräneringssystem som tillhör Trafikverkets anläggning.

## 2.8 Markföroreningar

Staden bekostar inga utredningar eller åtgärder beställda av Bolaget om Staden i förväg inte godkänt detta. Vid bedömning av åtgärdsbehov bör parterna i första hand utgå från Storstadsspecifika riktvärden för jord i Stockholm. Om dessa riktvärden inte är tillämpliga kan platsspecifika 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.

## 2.9 Lagfartskostnader

Bolaget ska ansöka om och bekosta erforderlig lagfart.

## 2.10 Servitut och övriga rättigheter

Bolaget är medvetet om att Fastigheten belastas av rättigheter som är inrättade som officialservitut. Dessa avser rättigheter till förmån för tunnelfastigheterna Vasastaden 1:123 samt 1:124 och rättigheter till förmån för P-hus Hagastaden fastigheten Vasastaden 1:125 och framgår av Lantmäteriets akt 0180K-2017-08250 (tunnlarna) samt Lantmäteriets akt 0180K-2017-18959 (P-hus).

Rättigheter för lastnerföring till förmån för Fastigheten och belastande tunnelfastigheterna finns inrättade som officialservitut och ska omfördelas från

Vasastaden 1:16 till de nya fastigheterna i samband med fastighetsbildningen enligt § 2.2. Dessa rättigheter framgår av Lantmäteriets akt 0180K-2017-08250L.

Rättigheter som berör den Bellmansgaraget finns bildade till förmån för fastigheterna Sorbonne 2 samt Harvard 1. Dessa avser grundläggningskonstruktioner och framgår av Lantmäteriets akt 0180K-2019-08803.

Utöver ovan ska nedan angivna rättigheter skapas i samband med fastighetsbildningen enligt § 2.2 alternativt inrättas som avtalsservitut.

Avser	Belastar	Förmån
Linspänd beslysning, skyltar	Pisa	Vasastaden 1:16
Bibehållande av gatuanslaggning	Pisa	Vasastaden 1:16
Inspektion av tunneltak	Pisa	Vasastaden 1:123,1:124
Tätskikt	Pisa	Vasastaden 1:123,1:124
Infästning av räcke i fasad vid trappa	Pisa	Vasastaden 1:16
Nyttjande av hiss	Pisa	Vasastaden 1:16
Rätt att erhålla frånluft	Pisa	Vasastaden 1:125
Konstverk (om ALAB ej äger speglar)	Pisa	Vasastaden 1:16
Isolering på källarvägg	Vasastaden 1:16	Pisa
Bärande konstruktioner i allmän plats	Vasastaden 1:16	Pisa
Lastnerföring P-hus Hagastaden	Vasastaden 1:125	Pisa
Gata ovan garage	Bellmansgaraget/Pisa	Vasastaden 1:16
Infästning bärverk grön vägg	Bellmansgaraget/Pisa	Vasastaden 1:16
Fjärrvärme genom garage	Bellmansgaraget/Pisa	Exergi
Spolbrum i garage	Bellmansgaraget/Pisa	Vasastaden 1:16
Ev brandgasventilation i Bellmansterrassen	Vasastaden 1:16	Bellmansgaraget/Pisa
Anslutande konstruktioner	Sorbonne 2	Bellmansgaraget/Pisa
Anslutande konstruktioner	Harvard 1	Bellmansgaraget/Pisa

Parterna är medvetna om att ytterligare rättigheter kan tillkomma och ska medverka till bildandet av ytterligare servitut om detta påkallas av någon av parterna.

### 2.11 Gemensamhetsanläggningar

Bolaget ansvarar för erforderliga gemensamhetsanläggningar inom Fastigheten såsom för grundläggning, källar- och entréväning, innergård samt för eventuella gemensamma ledningar. Bolaget ska även medverka till genomförandet av eventuella andra erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen som krävs för detaljplanens genomförande.

#### 2.11.1 Gemensamhetsanläggning Bellmansgaraget

En gemensamhetsanläggning ska bildas enligt anläggningslagen för en gemensam garageanläggning under mark delvis belägen inom Fastigheten, det så kallade Bellmansgaraget, se Bilaga 5. Gemensamhetsanläggningen kommer att belasta även del av Vasastaden 1:16 samt kvarteren Cambridge och Stanford. Staden upplåter utan ersättning erforderligt utrymme för gemensamhetsanläggningen inom Vasastaden 1:16. Bolaget ska ansöka om bildande av gemensamhetsanläggningen och ta fram nödvändiga utredningar. Staden ska medverka till bildandet av gemensamhetsanläggningen.



### 2.12 Gatukostnader och anläggningsavgifter

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

Bolaget svarar för alla övriga kostnader för Fastigheten så som kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme m.m.

### 2.13 Parkering

Bolaget förbinder sig att lösa parkeringsplatser i enlighet med *Parkeringsstrategi för Hagastaden, 2022-01-24*. Fastighetens parkeringsbehov ska lösas i den gemensamma garageanläggningen Bellmansgaraget.

I det fall erforderligt antal parkeringsplatser för att uppfylla parkeringsnormen inte går att tillskapa i Bellmansgaraget ska Bolaget teckna avtal med Stockholm Parkering om köp av platser i P-hus Hagastaden. Kostnaden uppgår för fastigheter med bostäder till 162 500 kr/parkeringsplats. För fastigheter med kommersiella lokaler, samt för bilpoolsplatser är kostnaden för köp av parkeringsplats i P-hus Hagastaden 206 500 kr/parkeringsplats. Priset är angivet exklusive moms och ska vid aktuellt betalningstillfälle indexregleras med juni 2013 som basmånad enligt Entreprenadindex lit 115 Betongarbeten.

### 2.14 I händelse av att Dp 2016-17865 inte vinner laga kraft

Som framgår av § 1.1 har överlåtelsen enligt denna överenskommelse om exploatering sin grund i en överenskommelse om markanvisning som tecknades 2020-07-01, som avsåg en helhet för kvarteren Stanford, Cambridge, Pisa samt garageanläggningen (Bellmansgaraget). Parterna var i nämnda överenskommelse om markanvisning överens om att betrakta samtliga dessa kvarter och delar som en helhet, eftersom kvarteren är belägna ovan det för kvarteren gemensamma Bellmansgaraget. Parterna var vidare överens om att genomföra en planändring med avseende på kvarter Pisa i syfte att dels ta bort torndelen och dels anpassa kvarteret till byggnation av kontor.

Ursprunglig överenskommelse om markanvisning har delats upp i fem överenskommelser om exploatering med marköverlåtelse (Stanford del 1 och del 2, Cambridge del 1 och del 2 samt Pisa), som tillsammans utgör en mellan parterna överkommen affärsbalans. Denna överenskommelse om exploatering avseende Pisa är för sitt genomförande beroende av erforderlig fastighetsbildning som i sin tur är beroende av att pågående planändring (Dp 2016-17865) vinner laga kraft. Bolaget är utifrån Stadens kravställning bundna av exploateringsåtagandena trots att marköverlåtelsen initialt skulle falla, vilket avviker ifrån normal hantering. En förutsättning för detta åtagande har varit att Staden åtar sig att tillse att en framtida marköverlåtelse bibehåller affärsbalansen.

Mot bakgrund av ovan är parterna överens om att i händelse av att erforderlig fastighetsbildning enligt §2.2 med ny detaljplan som grund inte kan ske, d.v.s om Dp 2016-17865 inte vinner laga kraft i de delar som berör Pisa, skall parterna, med beaktande av ursprunglig helhetsöverenskommelse;

- i första hand driva en s.k. frimärksplan som bygger på samma principer som framgår av ovan nämnda fem marköverlåtelse och som fortsatt syftar till att åstadkomma mellan

*OS*



parterna avtalad ny kontorsbyggrätt för kvarter Pisa inklusive ny garageramp i Eugeniavägen; och

- i andra hand teckna en ny marköverlåtelse, med utgångspunkt i befintlig byggrätt enligt nu gällande detaljplan (Dp 2009-02013-54) med bibehållande av ursprunglig affärsbalans. Befintlig byggrätt bedöms omfatta totalt ca 22 500 m<sup>2</sup> ljus BTA (kontor och lokaler i bottenvåning).

I det fall lagakraftvunnen ny byggrätt inte kunnat komma till stånd senast 6 månader innan Tillträdesdagen enligt § 2.3 ska marköverlåtelse och fastighetsbildning ske utifrån gällande detaljplan (Dp 2009-02013-54) enligt ovan.

### § 3

## GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

### 3.1 Bebyggelse inom Fastigheten

Bolaget ska inom Fastigheten uppföra bebyggelse i enlighet med detaljplanen. Under Fastigheten och angränsande kvarteren Cambridge och Stanford ska Bolaget anlägga garageanläggningen Bellmansgaraget.

Inom Fastigheten ska ca 22 500 m<sup>2</sup> BTA för kontorsändamål med kommersiella lokaler i bottenvåningarna uppföras. Bolaget ska sträva efter att kommande verksamhet i kvarteret ska ha life science-koppling. I gatuplan ska levande bottenvåningar bidra till att skapa liv och rörelse i gaturummet och på Bellmansterrassen.

### 3.2 Förskola

Enligt markanvisningsavtal 2020-07-01 har Staden rätt att förvärva lokaler för en förskola inom något av kvarteren Stanford, Cambridge eller Pisa. Stadens bedömning är att det inte kommer att finnas behov av en förskola inom någon av dessa tre kvarter varför Staden härmed avsäger sig rätten till förskolelokaler enligt markanvisningsavtalet.

### 3.3 Samordning

Bolaget är införstått med att det finns många parallella projekt angränsande till Fastigheten och många inblandade parter. I utbyggnaden av Hagastaden ställs därför stora krav på samverkan.

Staden och Bolaget förbinder sig ömsesidigt att:

- Genomföra exploatering inom Fastigheten och intilliggande allmän plats i enlighet med detaljplanen 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, Stadens olika entreprenörer, övriga byggherrar inom angränsande utbyggnadsområden, de ledningsdragande bolagen samt med omkringliggande verksamheter. Staden har upprättat en skedesplan som kontinuerligt uppdateras.

oh

- Samordna inflyttningsordningen inom Fastigheten, se vidare under § 3.4.3 Tider, inflyttning och finplanering.

### 3.4 Tider

#### *3.4.1 Tidplan*

Parterna har gemensamt upprättat en preliminär huvudtidplan för exploateringen, se Bilaga 6. Huvudtidplanen innehåller tider för Bolagets arbeten samt tidsramar avseende Stadens entreprenader. Förseningar i Bolagets aktiviteter kommer att innebära förseningar i Stadens processer och kan även innebära förskjutning av Bolagets kommande aktiviteter.

Senast tre månader före Byggstart ska Bolaget inlämna en detaljerad tidplan som i huvudsak överensstämmer med huvudtidplanen. Tidplanen för Bolagets utbyggnad av Bellmansgaraget samt inom Fastigheten ska samordnas med utbyggnaden av resten av Hagastaden och då främst med Stadens arbeten på omkringliggande gator samt byggnationerna inom angränsande kvarteren Sorbonne och Harvard.

Bolaget och Staden ska rapportera status av tidplanen vid varje produktions- och samordningsmöte. Eventuella förändringar av tidplanen som kan påverka Stadens, Bolagets eller andra aktörers arbeten ska redovisas och protokollföras i byggherremöten.

#### *3.4.2 Byggstart och produktionstid*

Den dag då Bolaget startar byggnation av garage och grundläggning benämns i detta avtal som **Byggstart**.

Bolagets byggstart för grundläggning kvarter Stanford, Cambridge samt västra delen av Bellmansgaraget fram till kvarter Pisa är preliminärt satt till 2023-03-01. Byggstart kan ske förutsatt att arrendeaftal upprättats samt att området är tillgängligt för byggtrafik. En förutsättning för Byggstart är också att Bolaget erhållit erforderliga lov såsom startbesked och bygglov.

Arbeten med underbyggnation av Maria Aspmans Gata ska ske samordnat med utbyggnaden av kvarteren Sorbonne och Harvard. Bolaget ska utföra sina arbeten under perioden 2022-10-01 till 2023-05-30. Därefter utför Staden grovplanering av Maria Aspmans Gata, preliminärt 2023-06-01 till 2023-07-31. I det fall arbeten inom kvarteren Sorbonne eller Harvard försenas kan tiderna för Bolagets arbeten behöva förskjutas. Bolaget ansvarar för att uppfyllnad av gatan in mot kvarter Stanford är möjlig, antingen genom att källarvägg finns att fylla mot eller genom provisorisk lösning med stödmur. Gatan ska gå att utföra oberoende av hur långt produktionen på kvarter Stanford kommit.

Senast 2025-07-31 ska Bolaget ha färdigställt garagestomme till och med Eva Ekeblads Gata samt grundläggning och källarvåningar inklusive erforderliga konstruktioner för kvarter Stanford och Cambridge så att Staden kan utföra lednings- och anläggningsarbeten. I ovan ingår även färdigställande av garageramp i Eugeniavägen. Rampen ska tåla byggtrafik. Fyllning i rampen utförs och bekostas av Bolaget. Eva Ekeblads Gata mot kvarter Pisa ska avslutas med stödmur så att uppfyllnad av gatan är möjlig. Bolaget ansvarar för och bekostar stödmur vid kvarter Pisa.

I samband med färdigställande av grundläggning och källarvåningar 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.

#### *3.4.2 Grovplanering och ledningsarbeten*

Stadens arbeten med uppfyllnad, servisanslutningar, ledningsförläggning och andra eventuella förberedelser för del av Eugeniavägen samt gatorna Gerda Höjer och Eva Ekeblad utförs då Bolaget färdigställt garage- och grundläggningsarbeten fram till och med Eva Ekeblads Gata.

Bolaget ska senast 6 månader innan färdigställandet av garage- och grundläggningsarbeten fram till och med Eva Ekeblads Gata skriftligen meddela Staden datum då arbetena kommer att vara färdigställda. Utifrån det planerar Staden in tider för uppfyllnadsarbetena. Preliminärt utförs Stadens grovplanering för del av Eugeniavägen under perioden 2025-08-01 till 2026-07-31.

Ytor på Eugeniavägen vid Pisa kan dock inte fyllas förrän Bolaget uppfört husgrund och källarvåning på kvarter Pisa samt garage under Bellmansterrassen. Staden och Bolaget ska inför byggstart på kvarter Pisa överenskomma om när Stadens grovplanering för Eugeniavägen in mot kvarter Pisa samt Bellmansterrassen kan utföras. Bolaget ska bereda tillträde för Staden under den period som överenskomms. Preliminärt behöver Staden 6 månader för dessa arbeten.

Stadens arbeten har företräde framför Bolagets arbeten och Bolaget ska följa Stadens anvisningar för vilka arbeten inom kvarteren som kan pågå parallellt med Stadens arbeten. Bolaget får inte utföra arbeten inom, ovanför eller i direkt anslutning till Stadens arbetsområde.

Anslutningspunkter är belägna ca 0,5 meter utanför fastighetsgräns. Bolaget 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.

Preliminära anslutningspunkter, Bolagets önskade servislägen, redovisas i ritning, Bilaga 7. Bolaget ansvarar för att göra servisanmälan och erhåller då anvisning om definitiva anslutningspunkter från respektive ledningsägare. Staden ersätter inga kostnader för Bolaget orsakade av förändringar mellan preliminära och definitiva anslutningspunkter.

#### *3.4.3 Inflyttning och finplanering*

På Tillträdesdagen ska Bolaget till Staden meddela planerade inflyttningsdatum för olika etapper inom Fastigheten. Bolaget ska meddela definitiva inflyttningstider senast 8 månader innan inflyttning och i samband med detta ska Staden meddela en preliminär tidplan för finplaneringen.

Bolaget är medvetet om att finplanering sker efter inflytt samt att viss finplanering inte kommer att utföras för gator som fortsatt används för byggtrafik. Finplanering utförs inte heller under vintern, december till och med mars. Parternas gemensamma ambition är att möjliggöra en god åtkomst till kvarteren och minimera störningar för boende och

*OK*

verksamheter. I det fall parterna ser ett behov så kan närmare reglering av tider och arbeten ske genom tecknande av samverkansavtal.

#### *3.4.4 Samverkansavtal*

Samverkansavtal kan komma att upprättas mellan Staden och Bolaget för att fastställa detaljerad tidplan och indelning för Stadens entreprenader för grovplanering, ledningsarbeten och finplanering. Samverkansavtalet ska även reglera viten för Bolaget om överlämning av ytor inte sker enligt fastställd tidplan mellan Staden och Bolaget samt kostnader för hinder och störningar. Uppkommer kostnader på grund av störningar och hinder för Staden eller dess entreprenörer orsakade av Bolaget ska dessa kostnader vidarefaktureras till Bolaget.

#### 3.5 Området vid inflytt

Bolaget är medvetet om att vid inflyttning gäller följande:

- Närområdet kommer i delar fortsatt att vara belastat med byggtrafik och etableringar. Det är Stadens ansvar att framkomlighet för gående och biltrafik/transporter till inflyttade kvarter ska fungera samt att gatan är trafiksäker och tillgänglig.
- Staden kommer att utföra arbeten med finplanering efter inflytt. Bolaget ansvarar för att informera kommande verksamheter/hyresgäster i bottenvåningslokaler om detta. Trappor på lokalgatorna planeras att utföras i samband med att gatorna finplaneras.
- Norra Stationsparken söder om kvarter Pisa kommer att finplaneras i ett senare skede och till dess kan ytan komma att användas för etablering och/eller logistiksamordning/checkpoint.
- Utbyggnaden av östra och norra Hagastaden är i dagsläget inte tidsatt men förväntas komma att pågå under flera år efter inflytt i kvarteren Stanford, Cambridge och Pisa.

#### 3.6 Bygg- och anläggningskostnader m.m.

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten för Bellmansgaraget samt inom Fastigheten. Bolaget ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande-, anslutnings- samt tätningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid Fastigheten samt garageanläggningen och som är en följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten. 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 av garageanläggningen samt bebyggelse inom Fastigheten.

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. Inför Bolagets ansökan om bygglov ska Parterna överenskomma om placering av balkar i allmän platsmark, preliminära anslutningspunkter, infästning av linspänd belysning, lastfickor och parkering för rörelsehindrade samt entrélägen och gatuhöjder i anslutning till entréer. Efter denna tidpunkt ersätts kostnader för omprojektering av Stadens underlag föranledda av

Bolagets ändrade önskemål, som Staden kan acceptera, av Bolaget. I det fall Staden gör omprojekteringar ska Bolaget beredas möjlighet att granska och godkänna ändringar.

### 3.7 Byggande 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.

### 3.8 Produktionsförutsättningar

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

- Generella områdeskrav, Bilaga 8
- Övergripande arbetsmiljöplan, Bilaga 9
- Kranregler, Bilaga 10
- PM Logistiklösning Hagastaden, Bilaga 11

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 Staden inom samma arbetsområde. Promemoriorna uppdateras kontinuerligt. Bolaget ansvarar för att informera sig hos Staden om gällande PM och Staden ansvarar för att avisera förändringar och dela dokumenten.

### 3.9 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 11.

Bolaget ska ersätta Staden för sin andel av de gemensamma kostnaderna i enlighet "PM Logistiklösning Hagastaden". 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.

### 3.10 Byggnation ovan tunnlar

Bolaget är medvetet om att särskilda förutsättningar och restriktioner följer av att Bolagets byggnation sker ovan överdäckningen av E4/E20 och Värtabanan. Bolaget förbinder sig att följa de krav och restriktioner som Staden ställer vid byggnation ovan tunnelarna. Förutsättningar framgår av Bilaga 12, Inspekterbarhet av tunnlar samt Förutsättningar och restriktioner för byggnation ovan tunnlar, Bilaga 13.

Lastnedföring ska ske inom Fastigheten. Undantagsvis kan balkelement eller annan konstruktion godtas inom allmän platsmark efter godkännande från Staden. Servitut ska bildas för grundläggningsbalkar i Eugeniavägen. Bolaget ansvarar för konsekvenser som kan uppstå inom Fastigheten orsakade av balkarna inom allmän plats, så som oacceptabla vibrationer. Bolaget har därmed både en rättighet och skyldighet att åtgärda problemet.

### 3.11 Lastnerföring kvarter Pisa

Staden har tagit fram en lastutredning utifrån byggrätterna i gällande detaljplan Dp 2009-02013-54. Bolaget är medvetet om att det i utredningsarbetet för den nya byggrätten för kvarter Pisa ingår att säkerställa att laster inte överstiger tillåtna maxlaster för respektive tunnelmonolit och för fastigheten. Staden och Bolaget överenskommer om när lastkontroll av ny byggrätt inom kvarter Pisa ska utföras och Bolaget bekostar de lastkontroller som behövs.

### 3.12 Garage, grundläggning och uppbyggnad av källarvåningar

Bolaget är medvetet om att omkringliggande gator inte är utbyggda vid byggstart. Gatorna kan anläggas först efter att brobanor, kvarterens 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 kvarteren i de allmänna gatorna. Stadens utbyggnad av gator sker därefter.

Bolagets arbeten med garage och grundläggning utförs i två etapper. Efter att Bolaget utfört garagestomme och grundläggning för kvarter Stanford och Cambridge från väster till och med Eva Ekeblads Gata utför Staden grovplanering och ledningsarbeten kring kvarteren Stanford och Cambridge. Bolaget kan därefter fortsätta produktion med östra delarna av Bellmansgaraget samt kvarter Pisa.

Bolaget ansvarar för att kvarterens samtliga källarväggar och bärande konstruktioner i och mot allmän plats ska vara dimensionerade för jordtryck, packning och trafiklaster 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 överenskommas med och skriftligen godkännas av Staden före byggstart.

### 3.13 Bellmansgaraget

Bolaget ska projektera och uppföra en garageanläggning under mark. Anläggningens utbredning framgår av Bilaga 5. Staden ska utan ersättning upplåta utrymme under allmän plats, del av Vasastaden 1:16, till gemensamhetsanläggning för garaget. Tätskikt

utgör del av garageanläggningen och överkant skyddsbetong ska utgöra gräns mot ovanliggande gata.

Huslaster från ovanliggande kvarter ska fördelas via garaget till tunnelväggarna. Bolaget svarar för att garageanläggningen har erforderlig bärrighet och klarar belastning från samtliga ovanliggande kvarter och gator. Inför byggstart utför Staden kontroll av konstruktionen för respektive brobana. Bolaget ansvarar för att kontrollprogram för brobanorna upprättas.

Staden ska ersätta Bolaget för underbyggnation av Stadens gator. Staden ska efter godkänd slutbesiktning av respektive bro erlægga ersättning enligt nedan till Bolaget.

Maria Aspmans Gata 26 000 000 kr

Gerda Höjers Gata 22 500 000 kr

Eva Ekblads Gata 22 500 000 kr

Beloppen ovan anges i prisläge juni 2022 och ska justeras upp eller ned med KPI fram till ersättningens erläggande enligt ovan. Ersättningsbelopp enligt ovan är angivet exklusive mervärdesskatt. Om mervärdesskatt enligt lag ska utgå tillkommer det på belopp ovan och Bolaget ska i så fall ställa faktura till Staden.

Under delar av Maria Aspmans Gata samt Johanna Hedéns Gata ansluter garaget mot kvarteren Sorbonne och Harvard. Delar av garagekonstruktionen kommer att skjuta in på fastigheterna Sorbonne 2 och Harvard 1 För denna rättighet ska avtalsservitut tecknas. Servitutsavtalen är tänkta att gälla till dess gemensamhetsanläggning för garaget kan bildas.

### 3.14 Maria Aspmans Gata

För att säkerställa utbyggnaden av Maria Aspmans Gata behöver underbyggnad av gatan tidsmässigt ske samordnat med att kvarteren väster om gatan byggs. Det innebär att den del av garageanläggningen som är belägen under Maria Aspmans Gata av arbetsmiljöskäl behöver utföras under en period då inga utvändiga arbeten pågår på kvarter Sorbonne.

Preliminärt ska Bolagets arbeten med brokonstruktion under gatan samt stödelement mot kvarter Stanford utföras under tidsperioden 2022-10-01 till och med 2023-05-30. Därefter ska Staden beredas tillfälle att färdigställa arbetsgata ovan garage innan produktion på kvarter Sorbonne återupptas 2023-08. I det fall arbeten inom kvarter Sorbonne eller Harvard försenas så kan tidsperioden för Bolagets arbeten komma att förskjutas och senareläggas.

I det fall Bolaget inte senast 2023-05-30 färdigställt brokonstruktionen under Maria Aspmans Gata så att Staden kan komma fram och iordningställa gatan ska Bolaget till Staden erlægga vite enligt § 4.3.

### 3.15 Östra väggen

I öster avslutas Markområdet i en vägg vid tunnelmynningarna. Bolaget ska utföra och äga den del av väggen som utgör garagevägg. Staden utför resterande delar av väggen samt utsmyckning på utsidan av hela väggen. Bolaget ska upplåta rättighet för Staden att fästa in bärverk för utsmyckningen i utsidan av Bolagets garagevägg.



Staden ska ersätta Bolaget 15 200 000 kr för östra väggen. Ersättningen är angiven i prisläge juni 2022 och ska justeras upp eller ned med KPI fram till ersättningens erläggande. Ersättningen erläggs efter godkänd slutbesiktning. Ersättningsbelopp enligt ovan är angivet exklusive mervärdesskatt. Om mervärdesskatt enligt lag ska utgå tillkommer det på belopp ovan och Bolaget ska i så fall ställa faktura till Staden.

### 3.16 Garagedfart

I markanvisningen redovisades infart till Bellmansgaraget i ett läge vid Bellmansterrassen. Staden har genom den pågående detaljplanläggningen för Östra Hagastaden Dp 2016-17865 ändrat läget för garagedfarten. Nytt läge i Eugeniavägens mittremsa medför högre byggkostnader för Bolaget och Staden ska därför erlægga ersättning om 12 800 000 kr till Bolaget. Ersättningen anges i prisläge juni 2022 och justeras upp eller ned med KPI fram till ersättningens erläggande. Ersättningen erläggs efter godkänd slutbesiktning. Ersättningsbelopp enligt ovan är angivet exklusive mervärdesskatt. Om mervärdesskatt enligt lag ska utgå tillkommer det på belopp ovan och Bolaget ska i så fall ställa faktura till Staden.

### 3.17 Avluftstorn Norra länken

I anslutning till kvarter Pisa finns ett provisoriskt torn för avluftning av Norra länken. Bolaget ska projektera och bygga en permanent kanal för avluftning från Norra länken genom kvarter Pisa så att kanalen mynnar ovan tak i kvarteret. Bolaget ansvarar även för rivning av befintligt provisoriskt avluftstorn. Ventilationskanalen ska utformas utifrån kravställning från Trafikverket och den slutliga utformningen ska godkännas av Trafikverket.

Trafikverket redovisar i mellan Staden och Trafikverket tecknat *Gränsdragningsavtal för E4/E20 mellan Tomtebodan och Haga södra samt för Värtabanan genom Hagastaden* krav på avluftstornet. I senare tecknat bevakningsavtal har Staden och Trafikverket överenskommit om att fortsatt diskutera den tidigare kravställningen och dialog om en av Bolaget föreslagen teknisk lösning pågår. I Bilaga 14 redovisas Trafikverkets krav från gränsdragningsavtalet samt den nya lösning som Bolaget presenterat. Staden och Bolaget ska gemensamt verka för att erhålla Trafikverkets godkännande för en lösning i huvudsaklig enlighet med det förslag som Bolaget presenterat.

Staden ska ersätta Bolaget 33 740 000 kr som avser ersättning för rivning av befintligt torn, projektering och byggnation av permanent avluftstorn samt ersättning avseende värdeminskning för berörd del av kvarteret. Ersättningen inkluderar även eventuell erforderliga provisorier under byggtiden. Ersättningen anges i prisläge juni 2022 och ska justeras upp eller ned med KPI fram till ersättningens erläggande. Ersättningen ska erläggas på Tillträdesdagen. Ersättningsbelopp enligt ovan är angivet exklusive mervärdesskatt. Om mervärdesskatt enligt lag ska utgå tillkommer det på belopp ovan och Bolaget ska i så fall ställa faktura till Staden.

Inför byggnation av avluftstornet ska genomförandeavtal med Trafikverket tecknas. Genomförandeavtalet kommer utifrån Trafikverkets önskan att tecknas mellan Staden och Trafikverket, varför Staden avser att överföra samtliga åtaganden gällande byggnationen på Bolaget som ska acceptera ansvar för åtagandena i det kommande

genomförandeavtalet så länge dessa åtaganden inte står i strid med denna överenskommelse.

### 3.18 Trapphus P-hus Hagastaden

Inom Fastigheten ska trapphus till Stockholms Stads Parkerings AB:s (Stockholm Parkering) P-Hus Hagastaden finnas i enlighet med bildade officialservitut, se akt 0180K-2017-18959.6.

Bolaget ska projektera och inom Fastigheten anlägga trapphus till P-Hus Hagastaden i samordning med Stockholm Parkering mot ersättning. Ersättningen ska vara enligt verifierade självkostnader. Bolaget ska inom servitutsområdet anpassa sina konstruktioner till Stockholm Parkerings konstruktion och den öppning som Stockholm Parkering byggt. I det fall Bolaget vill flytta öppningens läge ska det godkännas av Stockholm Parkering och Bolaget ska stå för de merkostnader som ändringen innebär jämfört med rådande servitut. Bolaget och Stockholm Parkering har överenskommit om ändrat läge för trapphuset.

Det åligger Bolaget att säkerställa tätning mellan konstruktionerna så att det inte finns risk att vatten kan tränga in. Eventuella installationer inom servitutsområdet ska samordnas med och godkännas av Stockholm Parkering. Merkostnader på grund av eventuella installationer som Bolaget önskar inom servitutsområdet ska inte belasta Stockholm Parkering.

Trapphuset ska vara tillgängligt dygnet runt och även fungera som utrymningsväg från P-Hus Hagastaden. P-huset kan komma att vara driftsatt under tiden för Bolagets uppförande av bebyggelse på Fastigheten. Bolaget skall så långt det är möjligt möjliggöra för nödutrymning även under byggtiden. Om byggaktören under en period ej kan möjliggöra nödutrymning skall byggaktören informera Stockholm Parkering minst två månader innan och under vilken tidsperiod nödutrymning inte kan ske genom aktuellt trapphus.

Avtal som reglerar utbyggnaden av trapphuset ska tecknas mellan Bolaget och Stockholm Parkering innan Byggstart. Utkast på byggavtal bifogas i Bilaga 15.

### 3.19 Gestaltning

Fastigheten ingår i planområdet för Dp 2016-17865. För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i den nya bebyggelsen och för att samordna utformningen av fastigheternas gårdar, med utformningen av gator och parker inom Planområdet har ett gestaltungsprogram upprättas. Gestaltungsprogrammet, som är en del av Detaljplanen, utgör ett för Staden och byggherrarna gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom Planområdet. Gestaltungsprogrammet är utarbetat av stadsbyggnadskontoret, i samråd med exploateringskontoret och byggherrarna inom Planområdet. Bolaget förbinder sig att följa gestaltungsprogrammet vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse på Fastigheten.

Garageramp i Eugeniavägen ska gestaltas i samråd med Staden. Parterna är överens om att en hög ambitionsnivå ska gälla för val av material och bearbetning av ytskikt så att rampen på ett så bra vis som möjligt passas in i gaturummet.

### 3.20 Hiss i kvarter Pisa

I syfte att skapa en bättre tillgänglighet i stråket mellan Norra Stationsparken och Bellmansterassen ska en, för kringliggande verksamheter och dess besökare, allmänt tillgänglig hiss inrymmas i kvarter Pisa. Hissen ska tillhöra kvarteret och ägas av Bolaget. Bolaget ansvarar för hissens drift och underhåll. Staden ersätter Bolaget 5 000 000 kr i fast ersättning som erläggs i samband med att Bolaget tillträder kvarter Pisa. Ersättningsbelopp enligt ovan är angivet exklusive mervärdesskatt. Om mervärdesskatt enligt lag ska utgå tillkommer det på belopp ovan och Bolaget ska i så fall ställa faktura till Staden

Med allmänt tillgänglig är parterna överens om att det som åsyftas är att hissen ska vara i drift under de öppettider som verksamheterna i byggnaden har. Allmänhetens tillgång till hissen ska regleras med servitutsrätt i enlighet med bifogat utkast till servitutsavtal, Bilaga 16, som tecknas i samband med att Bolaget tillträder kvarter Pisa.

### 3.21 Konst i kvarter Pisa

Det finns ett förslag på konstnärlig gestaltning i Norra stationsparken. Konstverket har utvecklats av konstnär Lisa Strömbeck i samverkan med Statens konstråd, Stockholm konst och exploateringskontoret. I framtida byggnad och park ska konstverket integreras genom speglar på fasaden i kvarter Pisa samt en sittplats i parken. Spegelarna som hör till konstverket ska ingå som del av byggnadens fasad. Denna del av konstverket kan antingen ägas av fastighetsägaren efter slutbesiktning alternativt tecknas servitut för speglarnas infästning på fasaden. I båda fall ombesörjer Bolaget speglarnas montering samt drift och underhåll.

Under projekteringen ansvarar Bolaget för helhetsgestaltning där anlitad arkitekt ger fasaden form och funktion i samarbete med konstnär. Produktion av konstverket finansieras av Statens konstråd och Stockholm konst i samverkan. I produktionsskedet ska Bolaget ansvara för att speglarna monteras som en del av fasad. Bolaget bekostar monteringen. Spegelarnas underhåll bekostas av Bolaget. Om speglarna inte rengörs försvagas reflektionen av ljuset, varför Bolaget bör tvätta speglarna minst vartannat år.

Om löpande underhåll görs är speglarnas livslängd 25 år eller mer. Efter 25 år utreds och beslutas om speglarna ska restaureras eller monteras ner. Nedmontering sker i samråd med Statens konstråd och Stockholm konst.

### 3.22 Linspänd belysning

Stadens linspända belysning över lokalgatorna ska fästas i fasad på kvarteren. Bolaget åtar sig att förstärka fasaden vid dessa ytor och Staden ansvarar för och bekostar infästningen av belysningen i fasad. Rör för belysningen ska anläggas av Bolaget innanför fasad inom fastigheten 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 fyra 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 två 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.

### 3.23 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 bland annat 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 skäligen kostnad därav.

### 3.24 Byggytor och byggetablering

Byggetablering ska i första hand ske inom Bolagets egen fastighet. 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 samråder med projektet om vilka ytterligare ytor som behövs för byggetablering och under hur lång tid dessa behövs. Eventuella etableringsytor regleras i separata arrendeavtal. Fastigheten och den godkända etableringsytan ska avgränsas med ett stabilt minst två meter högt stängsel. Stängslets utformning ska ske i samråd med Staden. Bolaget ansvarar för att gång mellan etableringsyta och Fastigheten sker på ett säkert sätt.

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

Om upplåtelse av byggetablering inom Stadens mark kan godkännas ska arrendeavtal för byggetablering upprättas. Yta för byggetablering inom planområdet upplåtes genom arrendeavtal som då tecknas mellan Bolaget och Staden, exploateringskontoret.

*Oh*

Staden tar ut en avgift för mark som arrenderas ut. Bolaget är medvetet 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 arrendeavtal ska ske i enlighet med arrendeavtal. Parternas målsättning är att undvika ändring och flytt av etableringsytor under produktionstiden.

### 3.25.2 *Upplåtelse av allmän plats*

Om upplåtelse av allmän plats kan godkännas så gäller följande:

Upplåtelse av allmän plats för till exempel 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 Fastigheten och godkänd 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 Fastigheten och den godkända byggetableringsytan. Staden kan även komma att kräva Bolaget på skadestånd enligt skadeståndslagen.

### 3.26 *Avfallshantering*

Bolaget har tagit del av Stockholm Vatten och Avfalls riktlinjer ”Projektera och bygg för god avfallshantering”. I Hagastaden hanteras hushållsavfall via en stationär sopsugsanläggning med kommunalt huvudmannaskap. Bolaget förbinder sig att ansluta Fastigheten till Hagastadens stationära sopsugsanläggning. Anslutning av kvarterns nät till sopsugsanläggningens huvudledning ska ske enligt av Staden upprättade anvisningar och förutsättningar.

Bolaget ska till Staden senast på Tillträdesdagen enligt § 2.3 erlægga 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 med 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 Fastigheten, exklusive kommunikationsboxar med från terminalen inkommande signalkabel och tryckluftssläng.

Staden ställer ut faktura på anslutningsavgiften och moms tillkommer på det ovan angivna priset. Då anslutningsavgiften för sopsugsanläggning beräknas utifrån antal kvm ljus BTA så ska avstämning ske mot lagkraftvunna bygglovshandlingar. Om sådana handlingar saknas på Tillträdesdagen ska Bolaget betala anslutningsavgift för eventuellt tillkommande kvm ljus BTA enligt samma princip som ovan senast två månader efter det att bygglov har vunnit laga kraft.

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 Fastigheten. 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 stads kommunfullmäktige beslutad avfallstaxa.

Miljörum ska anordnas inom Fastigheten.

### 3.27 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 aktuell byggnad inom Fastigheten som Bolaget själv har tillgång till, 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.

### 3.28 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 Fastigheten. Placering av byggnader och höjdsättning inom Fastigheten 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 kvartersmark genom t.ex. infiltration, får detta efter fördröjning enligt Stockholm Vatten ABs anvisningar, avledas från Fastigheten.

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.

### 3.29 Vatten och avloppssystem

#### 3.29.1 Sprinkleranläggning

I de fall sprinkleranläggning ska utföras inom Fastigheten 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.

### 3.29.2 Pumpning

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

### 3.29.3 Vattenutkastare

Vatten från Fastigheten får ej släppas ut på gatumark.

### 3.30 Tillgänglighet i utemiljö

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande på Fastigheten 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 angränsningsplats för bilar ska finnas och en parkeringsplats för rörelsehindrade ska kunna ordnas inom 10 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.

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

### 3.31 Fiberanslutning

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

### 3.32 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.

### 3.33 Inlämning av underlag till samordningsmodell

Bolaget ansvarar för att löpande leverera underlag till Staden för att kontinuerligt hålla Stadens samordningsmodell (3D) uppdaterad. Bolaget ansvarar också för att löpande leverera underlag för att säkerställa anpassning till Stadens projektering. Exempel på

*oh*



underlag är fastighetsgränser, fotavtryck, entréhöjder, byggnadens volym och utformning. Underlaget ska levereras enligt stadens anvisningar.

### 3.34 Inmätning och kontroll av underlag

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

Anslutningspunkter för Bolagets konstruktioner som ansluter emot 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.

### 3.35 Referenssystem

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

Plan: SWEREF99 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

## § 4

### ÖVRIGA VILLKOR

#### 4.1 Säkerhet

Atrium Ljungberg AB ansvarar gentemot Staden såsom för egen skuld solidariskt med Bolaget för rätta fullgörandet av samtliga de förpliktelser och åtaganden som åligger Bolaget enligt denna överenskommelse om exploatering samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av densamma.

För de fall Fastigheten eller del därav, ska överlåtas på annan kan denna säkerhet komma att ersättas av en annan borgensförbindelse, självständig bankgaranti eller annan motsvarande säkerhet som Staden skäligen kan godta. Det åligger Bolaget att tillse att de nya ägarna ställer sådan säkerhet för att Atrium Ljungbergs AB ska kunna frias från hela eller delar av sitt åtagande enligt borgen. Atrium Ljungbergs AB svarar således solidariskt även med de nya ägarna gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse om exploatering, samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av densamma, intill dess Staden genom skriftligt samtycke härom befriat Atrium Ljungberg från sitt åtagande.



#### 4.2 Vite fullgörande av exploatörens åtaganden

Bolaget förbinder sig vid vite av 81 000 000 kronor, i penningvärde 2022-06-01, att senast 5 år efter Tillträdesdagen enligt § 2.3 *Tillträde* ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse. Detta åtagande ska anpassas till när marköverlåtelse kommer till stånd. En förutsättning för fullgörande är att Parterna enas om en marköverlåtelse i enlighet med innehållet i denna överenskommelse.

Om Bolaget inte håller tidsfristerna är vitena omedelbart förfallna till betalning. Om försening uppstår och detta inte beror på Bolaget förskjuts tidpunkten då vite ska utgå med tid som motsvarar förseningens omfattning. Förseningen ska därvid definieras enligt AB 04 kap 4 § 3 punkt 2-5.

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.

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 Vite färdigställande av underbyggnation Maria Aspmans Gata

Det är av stor vikt att Maria Aspmans Gata vid kvarteren Sorbonne och Harvard kan färdigställas inför planerad inflytt i dessa kvarter under 2025. På grund av arbetsmiljöskäl behöver Bellmansgaraget under Maria Aspmans Gata utföras samordnat med kvarter Sorbonne och Harvard. Bolagets arbeten ska utföras under perioden 2022-10-01 till 2023-05-30.

Bolaget förbinder sig att, vid löpande vite av 500 000 kronor per påbörjad vecka, senast 2023-05-30 ha färdigställt konstruktion under gatan samt källarvägg alternativt stödelement på kvarter Stanford så att Staden kan utföra Maria Aspmans Gata.

Om Bolaget inte håller tidsfristen är vitet omedelbart förfallet till betalning. Om försening uppstår och detta inte beror på Bolaget förskjuts tidpunkten då vite ska 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 i syfte att hålla tidplan och utbyggnadsordning förbinder sig Bolaget att ersätta Staden för de merkostnader som uppkommer för Stadens anläggningsarbete förutsatt att dessa kostnader inte täcks av vitet om 500 000 kronor per påbörjad vecka.

#### 4.4 Överlåtelse av överenskommelse

Bolaget förbinder sig, vid vite av 73 000 000 kronor i penningvärde 2022-06-01, att vid överlåtelse av äganderätten till Fastigheten tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse. Om Fastigheten delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala bygggrätten inom Fastigheten. 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 Atrium Ljungberg Pisa AB träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av Vasastaden 1:16 (kvarter Pisa) 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 73 000 000 kronor i penningvärde 2022-06-01. 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.

#### 4.5 Överenskommelsens giltighet

Denna överenskommelse är till alla delar förfallen utan ersättningsrätt för någondera parten om inte kommunfullmäktige senast 2022-11-30 godkänner överenskommelsen 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 2022-07-18

För Stockholms kommun  
genom dess exploateringsnämnd

För Atrium Ljungberg Pisa AB

.....  
( )

*Annika Aras*  
.....  
( Annika Aras )

.....  
( )

.....  
( )

Bevittnas:

Stockholm den 2022-07-18

För Atrium Ljungberg AB

.....  
( )

*Annika Aras*  
.....  
( Annika Aras )

.....  
( )

.....  
( )

## BILAGOR

1. Karta Markområdet
2. Plankarta DP2
3. Karta Fastigheten
4. Definition ljus BTA kontor
5. Ritningar Bellmansgaraget
6. Tidplan
7. Preliminära anslutningspunkter
8. Generella områdeskrav, rev 5.0 2021-03-03
9. Övergripande arbetsmiljöplan, rev 2.6 2022-06-01
10. Kranregler, 2018-09-18
11. PM Logistiklösning Hagastaden, rev 5.0 2022-06-17
12. Inspekterbarhet av tunnlar, 2017-11-08
13. Förutsättningar och restriktioner för byggnation ovan tunnlar, 2022-07-15
14. Avluftstorn
15. Utkast avtal SPAB
16. Utkast servitutsavtal hiss
17. Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm, 2018-04-19