

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, Remulus Svealand 5 AB (org.nr. 556766-3843), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.6 nedan träffats följande

## **Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom kvarteret Mårtensdal**

### § 1

#### MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

##### 1.1 Tidigare markanvisningar

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2012-01-19 med en förlängning 2016-04-25 lämnat markanvisning till Bolaget för att uppföra kontor inom område Södra Hammarbyhamnen i enlighet med detaljplan DP 2012-02448 (Bilaga 1). Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2012-02-19.

Staden och intilliggande verksamhet Betongindustri AB org nr 556188-3892 ("Betongindustri"), som är registrerad innehavare till tomträttsfastigheten Mårtensdal 10, skrev 2006-06-30 ett avtal där Betongindustri fick option på en markanvisning på kontorsbyggrätter på området som vetter mot Hammarby allé. Denna option överläts på Skanska Fastigheter Stockholm AB, org. nr 556046-6582 ("Skanska") i ett avtal mellan Betongindustri och Skanska 2017-11-21. Skanska har i sin tur koncerninternt överlåtit optionen på Bolaget (Bilaga 3).

Staden och Bolaget har överenskommit om att den befintliga markanvisningen skulle utökas till att även omfatta byggrätten mot Hammarby allé om ett sådant avtal som det mellan Betongindustri AB och Bolaget kommit på plats. Därmed omfattar markanvisningen enligt ovan också byggrätten mellan Mårtensdal 10 och Hammarby allé väster om transportören (det transportband som transporterar ballast från hamnen till Betongindustrin).

##### 1.1.1 Utökad markanvisning

Bolaget och Staden är överens om att tillsammans utveckla området öster om transportören till kontorsändamål (karta över fastigheten i Bilaga 4). Staden ska till Bolaget med äganderätt överlåta den blivande kvartersmarken för kontor och eventuella kommersiella lokaler (butiker eller liknande). Parterna är överens om att priset för kvartersmarken ska bestämmas enligt vad som anges under 2.1.

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm", i Bilaga 5.

Övriga villkor ska gälla i enlighet med tidigare markanvisning för området.

Denna överenskommelse fullföljer och ersätter del av markanvisningsavtal med förlängning och utökning enligt ovan.

## 1.2 Detaljplaner

Detaljplaner för området, DP-2012-02448 och DP-2001-04840 (Bilaga 1 och 2) ("Detaljplanerna"), stöder markanvändningen. Ingen ny detaljplan kommer att behövas fram för att genomföra projektet. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanerna benämns nedan Planområdet.

## § 2

### MARKÖVERLÅTELSE OCH FASTIGHETSBLDNING

#### 2.1 Överlåtelse

Staden överlåter med äganderätt till Bolaget ett område om cirka 3 630 kvadratmeter som utgör del av fastigheterna Mårtensdal 6, 10 och Hammarbyhöjden 1:1 inom Stockholms kommun, området kallas nedan **Fastigheten**, för en överkommen preliminär köpeskilling om etthundratrettiofemmiljonertrehundratusen (135 300 000) kronor i prisläge 2019-07-01. Fastigheten är markerad med rosa på bilagd karta, Bilaga 4.

Den preliminära köpeskillingen för Fastigheten är baserad på beräknade markpriser om Hus 02A och 02B väster om transportören

8 708 kr per m<sup>2</sup> BTA för plan 5-9 (9 583 m<sup>2</sup> BTA)

5 225 kr per m<sup>2</sup> BTA för plan 2-4 (5 081 m<sup>2</sup> BTA)

i prisläge 2019 07 01 samt om

Hus 02B öster om transportören

13 250 kr per m<sup>2</sup> BTA för plan 5-9 (1 112 m<sup>2</sup> BTA)

7 950 kr per m<sup>2</sup> BTA för plan 2-4 (1 330 m<sup>2</sup> BTA)

i prisläge 2019 08 01

i enlighet med Bilaga 6, och en beräknad total värdegrundande area om 17 106 m<sup>2</sup> BTA för kommersiella lokaler.

#### **Reglering av köpeskilling**

Den slutliga köpeskillingen ska beräknas utifrån följande markpriser.

Markpriset för kontor i hus 02A och 02B väster om transportören, är bestämt till 5 000 kr per m<sup>2</sup> BTA för plan 5-9 (9 583 m<sup>2</sup> BTA), respektive 3 000 kr/m<sup>2</sup> BTA för plan 2-4 (5 081 m<sup>2</sup> BTA) i prisläge 2011-11-01.

Markpriset för kontor i hus 02B öster om transportören, är bestämt till 13 250 kr per m<sup>2</sup> BTA för plan 5-9 (1 112 m<sup>2</sup> BTA) respektive 7 950 kr per m<sup>2</sup> BTA för plan 2-4 (1 330 m<sup>2</sup> BTA), i prisläge 2019-08-01.

Markpriserna 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 2018-12-31 (indextal för år 2018) är indextalet 514 enheter (1983-12-31=100).

Indextalet för år 2011 är 300 enheter och indextalet för 2010 285 enheter. Indextalet per 2011-11-01 har beräknats till 298 enheter genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2011 och 2010. Detta indextal benämns nedan startindex för markpris i prisläge 2011-11-01.

När indextalet för år 2019 har publicerats beräknas indextalet per 2019-07-01 och 2019-08-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2018 och 2019. De på detta sätt beräknade indextalen benämns nedan startindex för markpris i prisläge 2019-07-01 respektive startindex för markpris i prisläge 2019-08-01.

Vid tillträde beräknas de markpriser som läggs till grund för den slutliga köpeskillingen 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 MSCI:s indextal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet.

Markpris vid tillträde beräknas som markpris i prisläge 2011-11-01, 2019-07-01 och 2019-08-01 multiplicerat med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex för markpris i respektive prisläge.

Överenskommelse mellan Bolaget och Betongindustri finns gällande mark och 3D-utrymme, varav en del är underjordiskt. I överenskommelsen framgår även begränsningar i höjddled. Se [Bilaga 7](#).

#### *Tilläggsköpeskillning*

Köpeskillning för överlåtelse av Fastigheten har baserats på uppskattade byggrätter BTA och användningsändamål enligt per avtalsdagen gällande förutsättningar, skisser och Detaljplanerna. Parternas gemensamma avsikt är att den angivna byggrätten maximalt ska utnyttjas.

För det fall lagakraftvunnet beslut om bygglov medger en högre/lägre byggrätt än vad som redovisas i punkten 2.1, ska justering av Köpeskillingen enligt ovan beräknas utifrån denna högre/lägre byggrätt BTA. Köpeskillingsregleringen ska baseras på den mängd BTA bygglovet, lagakraftvunnet senast två år efter detta avtals tecknande, medger och beräknas med hjälp av underlaget för prissättning och indexreglering ovan. Därvid ska tillkommande/avgående köpeskilling indexregleras fram till tidpunkt för beviljat bygglov, dock ej till en tidigare tidpunkt än tillträdesdagen. Skulle lagakraftvunnet bygglov inte finnas senast två år efter detta avtals tecknande står tidigare köpeskillning från tillträdet fast.

Slutlig köpeskillning får inte avvika från köpeskillning vid tillträde enligt ovan med mer än 2%. Slutlig köpeskillning motsvarar köpeskillning vid tillträde adderat med tilläggsköpeskillning.

Det åligger Bolaget att kalla till möte för reglering av slutlig köpeskillning.

### 2.2 Betalning m.m.

Bolaget ska senast tre bankdagar efter att kommunfullmäktiges beslut vunnit laga kraft betala köpeskillning i enlighet med § 2.1 till ett av Staden anvisat konto. I samband med betalning av köpeskillingen ska Staden till Bolaget överlämna ett kvitterat köpebrev.

### 2.3 Fastighetsbildning

Staden ska ansöka om sådana fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för marköverlåtelsen enligt § 2.1. Fastigheten ska i första hand fastighetsregleras till relevant fastighet.

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.

### 2.4 Tillträde

Bolaget tillträder Fastigheten när fastighetsbildning enligt § 2.3 vunnit laga kraft, nedan kallad Tillträdesdagen.

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 Tillträdesdagen ska betalas av Staden och för tiden därefter av Bolaget.

Motsvarande ska gälla för intäkterna av Fastigheten.

## 2.6 Tunnelbanenedgång

Inom byggnad som avses uppföras inom Fastigheten ska en yta för tunnelbanenedgång till station Gullmarsplan inrymmas. Denna yta och de teknikutrymmen som endast inrymmer teknik till tunnelbanan, uppskattningsvis ca 340 kvm, Bilaga 6, ska Bolaget inte erlagga ersättning för.

## 2.7 Inskrivningar

Staden garanterar att Fastigheten på Tillträdesdagen inte besväras av andra inskrivningar och avtal än de som anges i bifogat utdrag ur fastighetsdatasystemet, Bilaga 8.

## 2.8 Fastighetens skick m.m.

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 § 2.9.

Bolaget är medvetet om att Fastigheten tidigare varit bebyggd och att den därmed kan innehålla lämningar från tidigare verksamheter, exempelvis stödmurar, ledningar m.m. Bolaget tar på sig ansvaret för att utan ersättning avlägsna dessa anläggningar. Ledningar kan behöva läggas om, Bolaget ansvarar för detta gentemot ledningsägaren.

## 2.9 Markföroreningar

Staden bekostar inga utredningar eller åtgärder beställda av Bolaget om Staden i förväg inte godkänt detta. Vid bedömning av markföroreningar ska parterna i första hand utgå från Storstadsspecifika riktvärden framtagna av Stockholms stad m.fl. Om dessa riktvärden inte är tillämpliga tas platsspecifika riktvärden utifrån Naturvårdsverkets beräkningsmodell fram.

Vid eventuell efterbehandling ska den ske i samband med nödvändig schakt inom Fastigheten och enligt en av staden upprättad handlingsplan. I de fall anmälan om efterbehandling krävs till tillsynsmyndigheten tas denna fram av Bolaget. Stadens handlingsplan ska bifogas anmälan.

Bolaget svarar för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av massor som har sådan kvalitet att de kan användas utan att medföra skada för människors hälsa

eller miljön. Bolaget svarar alltid för all hantering av massor med halter upp till och med Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM).

Staden svarar för de merkostnader för transport och deponi och övriga eventuella saneringsåtgärder för massor med halter över Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) som uppkommer pga. efterbehandlingsåtgärder och som det inte finns någon avsättning för. Bolaget skall redovisa andelen återanvända massor till Staden.

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 Lagfartskostnader

Bolaget ska ansöka om och bekosta eventuell erforderlig lagfart.

## 2.11 Servitut, ledningsrätter och gemensamhetsanläggningar

Bolaget förbinder sig att söka, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för Detaljplanernas genomförande, för väg och ledningar inom kvarteret Mårtensdal.

### *Bilväg*

Bolaget ansvarar för att tillsammans med Affärsverket Svenska Kraftnät, Betongindustri AB, trafikkontoret och Ellevio AB förhandla om och överenskomma om tillträde till sina respektive verksamheter inom nuvarande Mårtensdal 6. För att nå både Affärsverket Svenska Kraftnäts och Ellevio AB:s kommande transformatoranläggningar, trafikkontorets Solbergatunnel samt Betongindustri AB:s anläggning måste man ta väg över Fastigheten. Tillträde löses företrädesvis med servitut eller gemensamhetsanläggning. Område där kringliggande verksamheter behöver ta väg är markerat i Bilaga 9.

### *Belysning, ledningar mm*

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

- allmänna ledningar med därtill hörande anordningar inom det område, som angivits med u på bilagda detaljplanekarta, Bilaga 1, samt
- belysning och skyltar för allmänna gator och vägar.

### *Tunnelbana*

Bolaget är medvetet om att utföraren av den kommande tunnelbaneanläggning som berör kvarteret Mårtensdal, Förvaltning för Utbyggd Tunnelbana, en förvaltning under Stockholms Läns Landsting, avser att söka servitut för den kommande tunnelbaneuppgången inom Fastigheten. Servitutet söks med stöd av en järnvägsplan. Bolaget ska teckna ett avtal med Förvaltning för Utbyggd Tunnelbana där förvaltningen ges rätt att tillträda sin anläggning.

### 2.12 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta avtal är Bolaget såsom ägare till Fastigheten 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 Fastigheten så som kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme m.m.

## § 3

### GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

#### 3.1 Genomförande, samordning och tidplan

Bolaget förbinder sig att genomföra exploatering på Fastigheten och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanerna och denna överenskommelse.

P-talet för bil blir för Fastigheten ca 0,25 platser/1000 kvm. Detta är lägre än vad planbeskrivningen anger, vilket motiveras av närhet till innerstaden, mycket god kollektivtrafiktillgång samt ambitiösa mobilitetsåtgärder såsom högt p-tal för cykel (20 p-platser per 1000 kvm BTA) och dusch- och omklädningsmöjligheter.

Bolaget ska, i samråd med Staden, upprätta en huvudtidplan för exploateringen.

Bolaget är skyldigt att samordna sina entreprenader med övriga byggherrar inom Planområdet och med de ledningsdragande bolagen, se PM Produktionsförutsättningar för byggherrar och entreprenörer (Bilaga 10).

#### 3.2 Kontor

Bolaget ska inom Fastigheten uppföra kontorsbebyggelse motsvarande ca 17 100 kvm BTA. Parterna är medvetna om att angiven omfattning bygger på nuvarande förutsättningar och framtagna skisser för planerad bebyggelse och kan komma att justeras och fastslås slutligen i bygglov.

### 3.3 Bygg- och anläggningskostnader m.m.

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

I bifogad ritning/beskrivning, Bilaga 11, framgår minsta omfattning av återställande- och anslutningsarbeten.

### 3.4 Flyttning av ledningar

För det fall att ledningar finns inom Fastigheten och att dessa behöver flyttas ska Bolaget ombesörja detta. Staden ska inte bekosta flytt eller borttagning av ledning.

### 3.5 Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

Bolaget ska säkerställa tillgänglighet och tekniska anslutningar under hela utbyggnadstiden för andra fastigheter och/eller byggaktörer som behöver nyttja väg väster om Fastigheten, Bilaga 9. Samråd med Staden och andra berörda byggaktörer ska ske. Trafikkontoret ska kunna nyttja denna väg under varje givet tillfälle.

### 3.6 Bygg- och informationsskyltar

Bolaget förbinder sig att utan kostnad för Staden med skyltar på plats kontinuerligt informera allmänheten om projektet och byggnadsarbetena och därvid ange Stadens medverkan i projektet. Text på byggskylten angående Stadens medverkan i projektet ska utformas efter anvisningar från Staden.

### 3.7 Byggytor och byggetablering

Byggetablering ska i första hand ske inom Fastigheten. Skulle Staden och Bolaget bedöma att befintlig allmän plats trots detta behöver tas i anspråk för byggetablering, ska Bolaget tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita en entreprenör, i god tid före byggstart samråder med trafikkontoret om vilka ytterligare ytor som behövs för byggetablering och under hur lång tid dessa behövs.



Upplåtelse av allmän plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. Bolaget ska ansöka om polistillstånd för den med trafikkontoret överenskomna etableringsytan.

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.

Fastigheten och den godkända etableringsytan ska avgränsas med ett stabilt minst två meter högt stängsel.

### 3.8 Krav och mål för energihushållning

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande inom Fastigheten uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö. Krav och mål finns redovisade i PM Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm (2018-04-19), som Bolaget har tagit del av.

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

### 3.9 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 avledas från Fastigheten, enligt Stockholm Vatten och Avfalls anvisningar.

### 3.10 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 angöringsplats 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 2011:15) 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.

### 3.11 Inrapportering av geotekniska utredningar

Bolaget ska sända in resultatet av alla geotekniska undersökningar som genomförs inom Planområdet till Stadens geoarkiv, via [www.stockholm.se/geoarkivet](http://www.stockholm.se/geoarkivet).

### 3.12 Avfallshantering

Bolaget har tagit del av Stockholms stads riktlinjer ”Projektera och bygg för god avfallshantering”.

### 3.13 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.

Staden är medveten om att det kommer att finnas en kvarstående spont ca 1,5 m utanför källarvägg. För att få nyttjanderätt gällande sponten har Bolaget tagit kontakt med tillståndsavdelningen på trafikkontoret.

## § 4

### ÖVRIGA VILLKOR

#### 4.1 Ansvar för genomförande

Bolaget intygar härmed att erforderliga resurser och kompetens kommer att tillhandahållas Bolaget för fullgörandet av samtliga dess åtaganden och förpliktelser i detta avtal.

#### 4.2 Säkerhet

Skanska AB, org.nr 556000-4615 har i separat borgensförbindelse (se kopia, Bilaga 12) åtagit sig, att såsom för egen skuld (proprieborgen) svara solidariskt med Bolaget gentemot Staden 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 Skanska AB ska kunna frias från hela eller delar av sitt åtagande enligt borgen. Skanska 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 Skanska AB från sitt åtagande.

#### 4.3 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av tjugo miljoner kronor, i penningvärde 2019-02-01, att senast 10 år efter Tillträdesdagen ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse.

Om Bolaget inte håller tidsfristerna är vitena omedelbart förfallna till betalning. Om försening uppstår och detta ej 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.

#### 4.4 Överlåtelse av överenskommelse

Bolaget förbinder sig, vid vite av femtio miljoner kronor i penningvärde 2019-02-01, 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 byggrätten 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 [Bolag] träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom kvarteret Mårtensdal daterad 2019-... 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 ej detta ska köparen utge vite till Stockholms stad med femtio miljoner kronor i penningvärde 2019-02-01. 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 eventuella upphörande

Efter att samtliga punkter i överenskommelsen uppfyllts ska Bolaget anmäla detta till Staden. Om Staden godkänner att alla åtaganden är genomförda kan parterna genom tilläggsavtal till överenskommelsen bekräfta att man är överens om detta samt att överenskommelsen därmed upphör att gälla. Staden avgör ensamt om sådant tilläggsavtal kan träffas.

#### 4.6 Överenskommelsens giltighet

Denna överenskommelse är till alla delar förfallen utan ersättningsrätt för någondera parten om inte kommunfullmäktige senast 2020-08-31 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft.

\* \* \* \* \*

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

Stockholm den

För Stockholms kommun  
genom dess exploateringsnämnd

För Remulus Svealand 5 AB

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

Bevittnas:

.....  
( )

.....  
( )

## BILAGOR

1. Plankarta Dp 2012-02448-54
2. Plankarta Dp 2001-04840-54
3. Koncernintern överlåtelse
4. Karta fastighetsreglering
5. Hållbarhetskrav 180419
6. Ytsammanställning
7. Överenskommelse om 3D-utrymme
8. Utdrag ur fastighetsdatasystemet
9. Tillgänglig väg under byggtid
10. PM Produktionsförutsättningar för byggherrar och entreprenörer. Förutsättningar och krav vid genomförande av entreprenadarbeten för Mårtensdal – Hammarby Sjöstad
11. Område för återställande- och anslutningsarbeten
12. Kopia av borgensförbindelse