

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Nya Hem NYAB 22 AB (org.nr 559324-4436), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 5.4 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av Stålklockan 1

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning och andra avtal

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2020-12-17 lämnat markanvisning till OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB, org.nr 556653-3922, (nedan **KBAB**) för att uppföra bostäder, förskola och lokaler för kompletterande kommersiellt och kulturellt ändamål inom fastigheterna Stålklockan 1 och 2 i Norra Djurgårdsstaden. Staden och KBAB har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2020-11-20 och därefter förlängt detta genom tilläggsavtal, det senaste träffat 2024-12-06 (nedan tillsammans **Markanvisningsavtalet**).

Staden, Bolaget och KBAB har nu kommit överens om att Markanvisningsavtalet, och därmed också markanvisningen, såvitt avser fastigheten Stålklockan 1 i Stockholms kommun (nedan **Fastigheten**) ska övergå från KBAB till Bolaget (ett nybildat bolag inom samma koncern) från och med att denna överenskommelse om exploatering träffas. KBAB och BWG Homes AS, org.nr 988 737 798, bekräftar och godkänner övergången nedan genom undertecknande av bekräftelse till denna överenskommelse.

Denna överenskommelse fullföljer och ersätter Markanvisningsavtalet såvitt avser Fastigheten.

Staden och KBAB har även den 23 juni 2022 träffat ett avtal rörande framtagande av förfrågningsunderlag samt upphandling av bergschakt. Nämnada avtal upphör och ersätts av denna överenskommelse. Staden och KBAB bekräftar och godkänner detta genom undertecknande av denna överenskommelse.

Moderbolagsborgen lämnas av OBOS Nya Hem AB (org.nr 559269-1983) enligt § 5.1.

1.2 Detaljplan

För Fastigheten gäller detaljplan Dp 2009-11340, laga kraftvunnen 2016-06-16, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

§ 2

MARKÖVERLÅTELSE OCH FASTIGHETSBILDNING

2.1 Överlåtelse

Beslut om bygglov fattades den 12 juni 2025 i diariernr 2025-06135, nedan kallat **Bygglovet**. Bolaget har överlämnat bygglovshandlingar för Bygglovet, jämte redovisning av ljus BTA, till Staden. Bygglovet omfattar bostäder om 35 649 m² ljus BTA, lokaler om 734 m² ljus BTA och förskola om 1 225 m² ljus BTA. Dessa uppgifter har legat till grund för beräkningen av den preliminära köpeskillingen och preliminär Tilläggsköpeskillning 1 (enligt definition under punkt 2.2), samt ska ligga till grund för beräkningen av den slutliga köpeskillingen och slutlig Tilläggsköpeskillning 1 enligt punkt 2.1 och 2.2.

Staden överlåter med äganderätt till Bolaget Fastigheten, för en överenskommen preliminär köpeskillning om 598 755 840 kronor.

Utöver den preliminära köpeskillingen ska en tilläggsköpeskillning erläggas av Bolaget när Bolaget, eller annan som förvärvar Fastigheten eller del därav, erhåller startbesked enligt vad som framgår av punkt 2.2 nedan. Tilläggsköpeskillning 1 (enligt definition under punkt 2.2) har preliminärt beräknats till 144 269 573 kronor.

Preliminärt uppgår således den preliminära köpeskillingen och preliminär Tilläggsköpeskillning 1 till ett sammanlagt belopp om 743 025 413 kronor.

På Tillträdesdagen ska slutlig köpeskillning betalas, vilken beräknas enligt nedan. Om startbesked enligt Bygglovet har erhållits vid denna tidpunkt ska den slutliga köpeskillingen beräknas på den totala bygggrätt som framgår av erhållet startbesked enligt Bygglovet, och bestämmelsen avseende Tilläggsköpeskillning 1 i punkten 2.2 ska då utgå i sin helhet. Oavsett vad som framgår av sådant meddelat startbesked ska dock den slutliga köpeskillingen såvitt avser ljus BTA för bostäder aldrig beräknas på en mindre area än 28 520 m².

Definition av ljus BTA bostad samt ljus BTA lokaler återfinns i Bilaga 2 A och 2 B.

Bostäder

Den preliminära köpeskillingen för bostäder är baserad på ett pris i prisläge 2020-10-01 (**Värdetidpunkten**) om 20 237 kr per m² ljus BTA (B i nedanstående formel) och en beräknad total area om 28 520 m² ljus BTA (motsvarande 80 procent av antal m² ljus BTA för bostäder enligt Bygglovet).

Ovanstående pris i kr/m² ska regleras – uppåt eller nedåt – fram till Tillträdesdagen i relation till prisförändringarna vid försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden.

På Tillträdesdagen ska slutlig köpeskillning betalas med ett belopp som motsvarar den totala bruttoarean, m² ljus BTA, för bostäder som anges ovan multiplicerad med ett i

enlighet med nedanstående formel indexjusterat pris i kr per m² ljus BTA (A i nedanstående formel).

$$A = B + 35 \% * (C - D)$$

A = pris på Tillträdesdagen, kr/m² ljus BTA

B = pris vid Värdetidpunkten, kr/m² ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris¹ på bostadsrätter uttryckt i kr/m² lägenhetsarea inom indexområde Östermalm som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom indexområde Östermalm enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid Värdetidpunkten

Om ovanstående formel inte är användbar på grund förändring av eller upphörande av Mäklarstatistik redovisningsmetoder eller källor, ska reglering ske med stöd av konsumentprisindex (KPI) eller det index som kan komma att ersätta detta. Köpeskillingen ska dock justeras med stöd av ovanstående formel fram till den tidpunkt statistiken förändras/upphör och med KPI för tiden därefter till och med tillträdesdagen.

Kommersiella lokaler och förskola

Den preliminära köpeskillingen för lokaler (som inte får användas för bostadsändamål enligt Detaljplanen) är baserad på ett pris i prisläge 2020-04-01 om 12 400 kr/m² ljus BTA för kommersiella lokaler (kontors- och butikslokaler) och 10 200 kr/m² ljus BTA för förskola och en beräknad total värdegrundande area om 0 m² ljus BTA kontorslokaler, 734 m² ljus BTA butikslokaler samt 1 225 m² ljus BTA förskola.

Butiker

Ovanstående pris i kr/ m² ljus BTA för butikslokaler ska regleras – uppåt eller neråt – fram till Tillträdesdagen med 100 % av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, värdeförändring, butiker hela Stor-Stockholm, framtaget av MSCI Norden AB (MSCI). Detta index visar värdeförändring per kalenderår för bebyggda fastigheter och tas fram senast under april månad nästföljande år.

På Tillträdesdagen ska slutlig köpeskillning betalas med ett belopp som motsvarar den totala bruttoarean, m² ljus BTA, för butikslokaler som anges ovan multiplicerad med ett i enlighet med nedanstående formel indexjusterat pris i kr per m² ljus BTA.

Indexjusterat pris i kr per m² ljus BTA vid tillträde beräknas som pris i kr per m² ljus BTA i prisläge 2020-04-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

Per 2019-12-31 (indextal för år 2019) är indextalet 481,1 enheter (1983-12-31=100). Per 2020-12-31 (indextal för år 2020) är indextalet 452,1. Indextalet per 2020-04-01 har beräknats till 473,9 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2019 och 2020. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns startindex. Ovan

¹ Den månatliga noteringen avser tre månaders glidande medelvärde.

angivna indextal för åren 2019 och 2020 kan över tid komma att justeras. Vid tidpunkt för beräkning används alltid senast publicerat indextal för respektive år.

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.

Kontor och förskola

Ovanstående pris i kr/ m² ljus BTA för kontorslokaler och förskola ska regleras – uppåt eller neråt – fram till Tillträdesdagen 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.

På Tillträdesdagen ska slutlig köpeskillning betalas med ett belopp som motsvarar den totala bruttoarean, m² ljus BTA, för kontorslokaler och förskola som anges ovan multiplicerad med ett i enlighet med nedanstående formel indexjusterat pris i kr per m² ljus BTA.

Indexjusterat pris i kr per m² ljus BTA vid tillträde beräknas som pris i kr per m² ljus BTA i prisläge 2020-04-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

Per 2019-12-31 (indextal för år 2019) är indextalet 573,5 enheter (1983-12-31=100). Per 2020-12-31 (indextal för år 2020) är indextalet 584,6. Indextalet per 2020-04-01 har beräknats till 576,3 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2019 och 2020. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns startindex. Ovan angivna indextal för åren 2019 och 2020 kan över tid komma att justeras. Vid tidpunkt för beräkning används alltid senast publicerat indextal för respektive år.

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.

Övrigt

Utöver vad som framgår av ovan ska den slutliga köpeskillingen som ska erläggas på Tillträdesdagen ökas med ett fast belopp om 28 500 000 (tjugoåtta miljoner femhundra tusen kronor) för att Fastigheten överläts i det skick som framgår av § 3.1. Det fasta belopp som den slutliga köpeskillingen ska ökas med uppskattas motsvara vad Bolagets kostnader (inkl. ev. oförutsedda poster) hade varit för schakt ner till grundläggningsnivå, inklusive ev. hantering av rena massor, transporter m.m. utan föroreningar.

2.2 Tilläggsköpeskillning

Tilläggsköpeskillning 1

Bolaget, eller bostadsrättsförening eller annan som senare förvärvat Fastigheten, åtar sig att söka startbesked i enlighet med Bygglövet. Bolaget ansvarar för att sådan bostadsrättsförening eller annan i förekommande fall söker startbesked. Bolaget ska tillsända Staden handlingar, jämte redovisning av ljus BTA, senast 90 dagar efter det att startbesked meddelats.

För den area eller de areor ljus BTA bostäder respektive kommersiella lokaler och förskola som enligt meddelat startbesked enligt Bygglövet överstiger det antal m² ljus BTA varpå den slutliga köpeskillningen beräknats ska tilläggsköpeskillning utgå beräknat på det pris i kr/m² varpå den slutliga köpeskillningen för bostäder respektive kommersiella lokaler och förskola beräknats, dvs. överstigande m² ljus BTA multiplicerat med i denna punkt angivet pris i kr/m² för aktuell typ av användning (kallad **Tilläggsköpeskillning 1**). Detta gäller även om den totala arean ljus BTA inte har ökat. För det fall ett ändamåls area utökats på bekostnad av arean för ett annat ändamål ska Tilläggsköpeskillning 1 emellertid minskas med ett belopp beräknat på area och pris för det ändamål vars area minskat.

Motsvarande ska gälla för sådant startbesked enligt nytt bygglov som Bolaget eller bostadsrättsförening eller annan som senare förvärvat Fastigheten – på myndighets initiativ och/eller krav för att erhålla startbesked för byggnation inom Fastigheten – behöver lämna in för att ersätta Bygglövet inom ramen för processen att erhålla startbesked enligt Bygglövet. Bolaget förbinder sig att tillse att det i sådant nytt bygglov ansöks om den maximala area för bostäder respektive kommersiella lokaler och förskola som kan utläsas av sådant myndighetsinitiativ och/eller krav.

Tilläggsköpeskillning 2

Om Bolaget, eller annan som förvärvar Fastigheten eller del därav, erhåller ytterligare bygglov (utöver Bygglövet eller sådant nytt bygglov som anges ovan under rubriken ”Tilläggsköpeskillning 1” ovan) för byggnad eller byggnader, ska Bolaget erlagga tilläggsköpeskillning till Staden enligt nedan (nedan kallad **Tilläggsköpeskillning 2**). Bolaget ska tillsända Staden bygglovshandlingar, jämte redovisning av ljus BTA, senast fyra veckor efter beslut om sådant ytterligare bygglov vunnit laga kraft.

För den area eller de areor ljus BTA bostäder respektive kommersiella lokaler och förskola som, enligt sådant ytterligare lagakraftvunnet bygglov, överstiger det antal m² ljus BTA varpå den slutliga köpeskillningen och Tilläggsköpeskillning 1 beräknats, ska Tilläggsköpeskillning 2 utgå beräknat på det pris i kr/m² ljus BTA varpå den slutliga köpeskillningen för bostäder respektive kommersiella lokaler och förskola beräknats, dvs. överstigande m² ljus BTA multiplicerat med pris i kr/m² ljus BTA för aktuell typ av användning.

Övriga bestämmelser rörande Tilläggsköpeskillning 1 och Tilläggsköpeskillning 2

Endast för Staden nettopositiva tilläggsköpeskillningar tillämpas och Bolaget har således inte rätt till återbetalning av del av den slutliga köpeskillningen enligt denna punkt 2.2.

Tilläggsköpeskillning 1 och Tilläggsköpeskillning 2 ska regleras med konsumentprisindex från Tillträdesdagen till dag då betalningsansvar inträder enligt nästföljande stycke.

Tilläggsköpeskillning 1 ska utan anmaning från Staden erläggas senast 90 dagar efter lämnat startbesked enligt Bygglovet eller i förekommande fall nytt bygglov som medger bygg rätt som grundar rätt till Tilläggsköpeskillning 1 enligt ovan. Tilläggsköpeskillning 2 ska utan anmaning från Staden erläggas senast 30 dagar efter sådant ytterligare bygglov som medger bygg rätt som grundar rätt till Tilläggsköpeskillning 2 enligt ovan. Kontakt ska tas med Staden i god tid innan sista betalningsdag för att erhålla betalningsinstruktioner.

Vid dröjsmål med betalning utgår dröjsmålsränta på förfallet belopp till dess betalning sker, enligt vad därom i lag stadgas.

Om byggnation genomförs enligt Bygglovet eller sådant nytt bygglov som ersatt detta och de ingående ytorna motsvarar eller underskrider de m² ljus BTA varpå den slutliga köpeskillningen inklusive eventuell Tilläggsköpeskillning 1 beräknats, upphör detta villkor om Tilläggsköpeskillning 1 och Tilläggsköpeskillning 2 att gälla 1 år efter det att slutbesked lämnats för densamma. Villkoret om Tilläggsköpeskillning 1 och Tilläggsköpeskillning 2 upphör under alla förhållanden senast 10 år efter Tillträdesdagen.

Villkoren om tilläggsköpeskillning i denna punkt 2.2 ska inte utgöra hinder för Bolagets erhållande av lagfart och utgör inte sådana villkor som avses i jordabalken 4 kap. 4 §.

Villkoren om tilläggsköpeskillning i denna punkt 2.2 ska upprepas i det köpebrev som ska upprättas, dock med de justeringar som erfordras om startbesked enligt Bygglovet erhållits innan Tillträdesdagen (enligt definition nedan) och bestämmelsen om Tilläggsköpeskillning 1 därmed utgått.

2.3 Fastighetsbildning

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

2.4 Tillträde

Bolaget ska tillträda (kallad Tillträdesdagen) Fastigheten 90 dagar efter det att följande förutsättningar är uppfyllda, dock tidigast 2027-01-01 (parterna kan skriftligen överenskomma om tidigare tillträde om samtliga förutsättningar är uppfyllda innan detta datum):

1. Kommunfullmäktiges beslut att godkänna denna överenskommelse har vunnit laga kraft,
2. Kommunfullmäktiges beslut att godkänna förslag till reviderat genomförandebeslut för Stålklockan 1 och 2 har vunnit laga kraft,
3. Kommunfullmäktiges beslut att godkänna överenskommelsen om exploatering med tomträtsupplåtelse inom Stålklockan 2 har vunnit laga kraft,

4. Staden har erhållit godkänd slutbesiktning för entreprenadarbetena enligt § 3.1 och samtliga eventuella fel som antecknats i slutbesiktningsprotokollet och som skäligen kan avhjälpas har avhjälpats,
5. Stadens arbeten med markrening och rening av inträngande berggrundvatten enligt § 3.1 är slutförda. Stadens arbeten med markrening och rening av inträngande berggrundvatten ska anses slutförda när Staden överlämnat en slutrapport över utförda åtgärder enligt samma paragraf till miljö- och hälsoskyddsnämnden samt erhållit beslut från nämnden att ärendet avslutas utan ytterligare åtgärd, och
6. Tillträdessyn av Fastigheten har genomförts enligt § 3.1 ”Tillträdessyn i förhållande till det Slutliga Schaktunderlaget” och eventuella brister har hanterats genom prisavdrag enligt samma punkt.

Staden ska, efter att punkt 1-3 ovan uppfyllts, skyndsamt tillse att denna överenskommelse undertecknas av behöriga företrädare, dock tidigast den 11 januari 2026. Om inte samtliga förutsättningar enligt punkt 1-6 ovan har uppfyllts senast den 28 december 2027, har Bolaget därefter rätt att ensidigt häva denna överenskommelse genom skriftligt meddelande till Staden senast den 11 januari 2028, varvid denna överenskommelse upphör att gälla med omedelbar verkan den 11 januari 2028. Denna möjlighet att häva upphör om inget sådant skriftligt meddelande mottagits av Staden senast den 11 januari 2028. Varken Bolaget eller Staden ska ha rätt att framställa några som helst krav mot den andra parten med anledning av denna överenskommelses upphörande i sådant fall.

Bolaget har alltid rätt att begära att tillträde ska ske tidigast 30 dagar efter att samtliga förutsättningar enligt punkt 1-6 ovan är uppfyllda. Parterna kan också gemensamt skriftligen komma överens om att tillträde ska ske trots att någon av punkterna 4-6 helt eller delvis inte är uppfyllda samt i samband därmed överenskomma om därav föranledda nödvändiga justeringar av överenskommelsen i övrigt. Bolaget har alltid rätt att begära att tillträde ska ske trots att beslut från miljö- och hälsoskyddsnämnden enligt punkt 5 ovan ännu ej erhållits (dock inte innan Staden överlämnat en slutrapport över utförda åtgärder till miljö- och hälsoskyddsnämnden). I det fall Bolaget begär att tillträde ska ske trots att beslut från nämnden enligt punkten 5 ovan ännu inte erhållits, ska Stadens arbeten med markrening och rening av inträngande berggrundvatten enligt § 3.1 istället anses vara slutförda när Staden överlämnat en slutrapport över utförda åtgärder enligt samma paragraf till miljö- och hälsoskyddsnämnden såsom vidare framgår av § 2.10.

2.5 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.

2.6 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.

2.7 Förfogande över Fastigheten innan tillträde

I den mån det enligt gällande rätt anses tillkomma Bolaget i egenskap av tillträdande köpare att vidta nedan angivna åtgärder innan Tillträdesdagen ger Bolaget Staden rätt att vidta dessa. Rätten gäller till dess Bolaget erlagt köpeskillning och tillträtt Fastigheten.

- Tillfälligt upplåta Fastigheten eller del därav.
- Genomföra uppsägning av nyttjanderätt eller annan rättighet som belastar Fastigheten.
- Vidta andra åtgärder för förvaltning av nyttjanderätt.
- I övrigt rättsligt förfoga över Fastigheten i förhållande till nyttjanderättshavare.

Ovanstående förändrar inte Stadens ansvar gällande på Tillträdesdagen befintliga belastningar enligt punkten 2.8 Inskrivningar.

2.8 Inskrivningar

Staden garanterar att Fastigheten på Tillträdesdagen inte besväras av andra inskrivningar, upplåtelser och avtal än av

- vad som framgår av bifogat utdrag ur fastighetsdatasystemet, Bilaga 3, och
- en underliggande anläggning (se nedan i punkt 2.12).

Bolaget är medveten om att en ny nätstation är planerad inom det område som på plankartan är markerat med BCE. Nätstationen är tänkt att försörja den nya bostadsbyggnaden inom Stålklockan 1, samt fastigheten Gasklockorna 1 & 2 på andra sidan Gasverksvägen samt Stålklockan 2.

2.9 Fastighetens skick med mera

Bolaget kommer att få insyn i entreprenadarbetenas utförande och i slutbesiktning av dessa enligt vad som närmare framgår av § 3.1 nedan och ges möjlighet att lämna synpunkter på den slutrapport avseende markrening och rening av inträngande berggrundvatten som tas fram av Staden i enlighet med samma paragraf.

Bolaget, som innan Tillträdesdagen anses ha besiktat Fastighetens skick, avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i Fastigheten med undantag för det ansvar Staden har för de föroreningar som påträffas efter Tillträdesdagen i enlighet med § 2.10.

Det noteras att Bolaget – i förekommande fall – dock har rätt till ersättning för fel och avvikelser enligt § 3.1 genom avdrag på köpeskillingen på Tillträdesdagen.

Bolaget är medvetet om att Fastigheten kan innehålla lämningar från tidigare verksamheter, exempelvis stödmurar, ledningar med mera. Från och med Tillträdesdagen tar Bolaget på sig ansvaret för att utan ersättning avlägsna dessa anläggningar om Bolaget anser det nödvändigt.

2.10 Markföroreningar m m

Ansvar för eventuellt kvarstående föroreningar i jord

Staden har vid detta avtals tecknande utfört markrening av jorden inom Fastigheten enligt upprättad anmälan om efterbehandling enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd till tillsynsmyndigheten. Bolaget har fått del av anmälan innan detta avtal undertecknades. Inom stora delar av Fastigheten har all jord avlägsnats ner till bergöverytan.

I det fall Bolaget utför schakt i jord svarar Bolaget för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av massor med halter upp till och med Naturvårdsverkets generella riktvärde för mindre känslig markanvändning (MKM).

Staden svarar för merkostnader för transport och deponi för massor med halter över MKM som det inte finns någon avsättning för inom Fastigheten eller i direkt anslutning till denna. Med merkostnader för transport avses kostnaden för den extra transportsträcka som kan uppkomma p g a att Bolaget är tvunget att välja annan deponi än planerat. Med merkostnader för deponi avses den extra kostnad som tillkommer hos deponin utöver vad det annars hade kostat att deponera massorna, d v s kostnaden för deponi av massorna med halter över MKM minus kostnaden om massorna haft halter upp till och med MKM. Vid schakt som utförs enbart i markreningssyfte svarar Staden även för kostnad för schakt av dessa massor, transport och deponi samt eventuell återfyllnad.

Eventuell ytterligare anmälan om efterbehandling, enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, till tillsynsmyndigheten tas fram av Bolaget.

För att Bolaget ska få ersättning krävs verifikat och att massor i förekommande fall lämnats till deponi som har tillstånd att ta emot aktuella massor. 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 bekostar inga utredningar eller åtgärder avseende föroreningarna beställda av Bolaget om inte Staden i förväg godkänt detta. Om Bolaget bedömer att en utredning eller åtgärd måste påbörjas innan besked från Staden har erhållits enligt föregående mening, trots att sådant godkännande begärts av Bolaget, ska den omständigheten inte ensam medföra att Staden inte godkänner att bekosta utredningen eller åtgärden.

Staden ersätter inte Bolaget för eventuella stilleståndskostnader eller liknande kostnader i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd.

Stadens åtagande och ansvar avser endast markföroreningar som påträffas i samband med den i detta avtal överenskomna exploateringen och avser enbart sådana

föroreningar som uppkommit före Bolagets övertagande av marken, även om de påträffas/upptäcks efter Tillträdesdagen.

Ansvar för eventuellt kvarstående föroreningar i berg eller i inträngande berggrundvatten inom Fastigheten (ej länshållningsvatten)

Staden kommer innan Tillträdesdagen att utföra markrening och rening av inträngande berggrundvatten inom Fastigheten i enlighet med § 3.1 nedan och inlämna en slutrapport över utförda åtgärder till Stockholms kommuns miljö- och hälsoskyddsnämnd. I och med inlämnad slutrapport och därefter erhållet beslut från nämnden att ärendet avslutas utan ytterligare åtgärd är Stadens åtagande vad avser markrening och inträngande berggrundvatten fullgjort och Staden tar efter Tillträdesdagen inget ansvar för ytterligare föroreningar i inträngande berggrundvatten.

I det fall Bolaget begär att tillträde enligt § 2.4 ovan ska ske trots att beslut från nämnden enligt punkten 5 i nämnda paragraf ovan ännu inte erhållits, ska Stadens arbeten med markrening och rening av inträngande berggrundvatten enligt § 3.1 istället anses vara slutförda när Staden överlämnat en slutrapport över utförda åtgärder enligt samma paragraf till miljö- och hälsoskyddsnämnden. I det fall nämnden sedan efter Tillträdesdagen fattar beslut i anledning av den inlämnade rapporten om att ytterligare åtgärder ska vidtas så ansvarar Bolaget för att dessa åtgärder vidtas och Staden svarar endast för kostnaden för dessa åtgärder upp till och med motsvarande vad det hade kostat Staden att vidta dessa åtgärder innan Tillträdesdagen om Bolaget inte tillträtt innan beslut fattats. Staden tar efter Tillträdesdagen inget annat ansvar för ytterligare föroreningar i inträngande berggrundvatten.

Om det, trots Stadens markrening enligt § 3.1, i samband med den i detta avtal överenskomna exploateringen påträffas ytterligare föroreningar i berg (ej inträngande berggrundvatten) inom Fastigheten så gäller följande för dessa föroreningar (se dock vad som gäller för kostnadsansvar avseende eventuella av nämnden beslutade åtgärder enligt föregående stycke).

Eventuell anmälan om efterbehandling, enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, till tillsynsmyndigheten tas fram av Bolaget. Enligt Detaljplanen ska bebyggelse inom Fastigheten (hus och garage) uppföras med ventilerade utrymmen mellan bottenplatta och bostäder respektive verksamhetsyta. Bottenplatta och källarmurar ska utföras som gas- och vattentäta konstruktioner upp till markytan.

Staden står kostnaden för den eventuellt ytterligare sanering av föroreningar i berg som är nödvändig för att genomföra den i detta avtal överenskomna exploateringen (se dock vad som gäller för kostnadsansvar avseende eventuella av nämnden beslutade åtgärder avseende markrening om tillträde sker innan nämnden fattat beslut avseende inlämnad slutrapport). Staden tar dock inga kostnader för sanering av föroreningar som blivit nödvändig på grund av att Bolaget inte avser att uppföra bebyggelsen med föreskriven grund. Det åligger Bolaget att styrka att den sanering som föreslås är nödvändig oavsett den gas- och vattentäta konstruktionen.

Staden bekostar inga utredningar eller åtgärder avseende föroreningarna beställda av Bolaget om Staden inte i förväg godkänt dessa. Om Bolaget bedömer att en utredning eller åtgärd måste påbörjas innan besked från Staden har erhållits enligt föregående mening, trots att sådant godkännande begärts av Bolaget, ska den omständigheten inte ensam medföra att Staden inte godkänner att bekosta utredningen eller åtgärden.

Eventuella tillkommande kostnader för sulfidhaltiga bergmassor bekostas av Bolaget.

Staden ersätter inte Bolaget för eventuella stilleståndskostnader eller liknande kostnader i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd.

Stadens åtagande avser endast föroreningar som påträffas i samband med den i detta avtal överenskomna exploateringen och avser enbart sådana föroreningar som uppkommit före Bolagets övertagande av marken, även om de påträffas/upptäcks efter Tillträdesdagen.

Länshållningsvatten

Länshållningsvatten är inträngande berggrundvatten, regnvatten eller processvatten som behöver avledas eller pumpas bort från exempelvis schaktgropar vid byggarbetsplatser. Länshållningsvatten får ej avledas innan provtagning och eventuell rening utförts. Hantering av länshållningsvatten ska ske enligt Miljö- och hälsoskyddsnämndens vägledning och gällande riktvärden. Fram till Tillträdesdagen ansvarar Staden för och bekostar all erforderlig kontroll, provtagning och rening av länshållningsvatten. Efter Tillträdesdagen ansvarar Bolaget för och bekostar all erforderlig kontroll, provtagning och rening av länshållningsvatten. Infiltration av vatten är ej tillåtet. Detta gäller oavsett vattnets kvalitet och föroreningsinnehåll.

Övrigt

För att värna om våra naturresurser ska så mycket som möjligt av schaktmassorna återanvändas antingen inom kvartersmarken eller inom andra områden, alternativt transporteras till Norra Djurgårdsstadens Masslogistikcenter (MLC). Detta ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten. Äganderätten till samtliga bergmassor som lämnas till MLC tillfaller Staden i samband med att de lämnas dit.

2.11 Lagfartskostnader

Bolaget ska ansöka om och bekosta erforderlig lagfart.

2.12 Servitut och ledningsrätter

Bolaget medger att nedan angivna rättigheter får inskrivas som servitut i Fastigheten till förmån för fastighet ägd av Staden eller den Staden sätter i sitt ställe, upplåtas med ledningsrätt eller inrättas som officialservitut. Ingen ersättning utgår med anledning av belastningen.

Bolaget förbinder sig att vederlagsfritt medge de rättigheter i Fastigheten som fastigheten Stålklockan 2 behöver för sina tekniska ledningar och system, till- och frånfartsväg samt övriga rättigheter som skäligen behövs för att kunna utveckla, exploatera och förvalta fastigheten Stålklockan 2.

Gångväg

Bolaget medger Staden rätt att på Fastigheten, utan ersättning, för all framtid för allmän gångtrafik anlägga, nyttja, underhålla och ombygga gångväg med därtill hörande anordningar enligt Bilaga 4. Tekniska förutsättningar för gångvägen gäller enligt Bilaga 5. Servitutet ska lokaliseras mer i detalj inom området i bilaga 4 i samband med projekteringshandlingar för gårdsplanet och gångvägarna. Servitutet ska upplåtas till förmån för Hjorthagen 1:2 för allmän gångpassage intill/över Fastigheten.

Gasledning

Bolaget medger Staden rätt att på Fastigheten, utan ersättning, för all framtid inom område enligt Bilaga 6, anlägga, underhålla och ombygga gasledning och därtill hörande anordningar. Servitutet ska upplåtas till förmån för Hjorthagen 1:2 och ska lokaliseras mer i detalj inom området i bilaga 6 i samband med projekteringshandlingar för gårdsplanet och allmän platsmark.

Underliggande anläggning

Inom Fastigheten finns en underliggande anläggning. Parterna är överens om att ett officialservitut enligt bestämmelserna i fastighetsbildningslagen ("FBL") ska inrättas avseende anläggningen till förmån för Stadens fastighet Hjorthagen 1:2 i Stockholms kommun eller annan av Staden ägd fastighet. Ingen ersättning utgår med anledning av belastningen.

Den av Staden ägda härskande fastigheten ska genom officialservitutet medges rätt att utan ersättning och för all framtid nyttja, underhålla och ombygga (inom nuvarande anläggnings utbredning) underliggande anläggning med därtill hörande anordningar. Omfattningen av servitutets utbredning ska innefatta tio meter på vardera sidan och 15 meter ovan den faktiska anläggningen som säkerhetszon.

I samband med inrättandet av officialservitutet ska den underliggande anläggningen, i de delar den enligt 2 kap 1 § jordabalken hör till Fastigheten, som omfattas av officialservitutet också överföras till den av Staden ägda härskande fastigheten i enlighet med vad som framgår av 7 kap 14 § FBL, varvid äganderätten till anläggningen övergår på ägaren av den härskande fastigheten.

Parterna förbinder sig att medverka till att lantmäterimyndigheten fattar beslut enligt ovan. Staden svarar för kostnaderna för ansökan och handläggningen hos Lantmäteriet. Ansökan enligt ovan kan av Staden redan vara gjord innan bägge parter undertecknat överenskommelsen om exploatering. Om inte kommer ansökan att göras först därefter. I den mån det behövs ska Bolaget medge avsteg från 7 kap 14 § andra stycket FBL. Ingen ersättning ska utgå med anledning av att anläggningen överförs.

I det fall beslut enligt ovan inte kan komma till stånd på grund av orsak som inte är hänförlig till någon av parterna ska istället ett avtalsservitut tecknas mellan parterna enligt Bilaga 7.

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 följande:

- Allmänna ledningar med därtill hörande anordningar inom det område, som angivits med u på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1,
- Gatubelysning med tillhörande ledningar och därtill hörande anordningar samt skyltar för allmänna gator och vägar. Placering bestäms efter samråd med Bolaget.

Bolaget medger att ovan angivna rättigheter får inskrivas som servitut med bästa rätt i Fastigheten till förmån för fastigheten Hjorthagen 1:2, eller upplåtas med ledningsrätt.

2.13 Gemensamhetsanläggningar

Bolaget förbinder sig att söka, parterna emellan bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för Detaljplanens genomförande, såsom till exempel garage och tillfartsvägar.

Bolaget förbinder sig även att med övriga tomträttshavare/fastighetsägare till de fastigheter som ska anslutas till ovan angivna anläggningar träffa överenskommelse angående dessa. I överenskommelserna ska regleras anläggningarnas läge och utformning, utrymmen som ska upplåtas för anläggningarna, ersättningar och grunder för ersättningar som ska betalas med anledning av anläggningarna samt formerna för anläggningarnas förvaltning.

2.14 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 med mera.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING M.M.

3.1 Arbeten innan Tillträdesdagen

Bakgrund

Staden överlåter med äganderätt till Bolaget Fastigheten i det skick som framgår av detta avtal. Staden upphandlar därför och utför för egen räkning innan Tillträdesdagen entreprenadarbeten i form av bergschakt ned till grundläggningsnivå inklusive viss mindre mängd jordschakt som kan behöva utföras i samband med dessa arbeten samt markrening, rening av inträngande berggrundvatten och rening av lossprängt berg inom den del av Fastigheten där bergschakt utförs, se bilaga 8A och 8B.

Staden och Bolaget ska verka för att entreprenadarbetena utförs inom den tid om anges i Huvudtidplanen, Bilaga 11.

Nedan regleras parternas ansvar för framtagande av handlingar, utförande, besiktning och kostnader.

Bolagets framtagande av Schaktunderlag

Bolaget har på egen bekostnad tagit fram underlag som berör loss hållning av bergsvolymer och schaktslänter för bergsentreprenaden enligt AMA 23 och levererat detta till Staden, nedan benämnt **Schaktunderlaget**. Den dokumentation som utgör Schaktunderlaget framgår av Bilaga 8C.

Upphandlingsdokument

Staden ansvarar på egen bekostnad för att, med hjälp av Bolaget vad avser loss hållning av bergsvolymer och schaktslänter för bergsentreprenaden, ta fram och sammanställa de upphandlingsdokument som ska användas för upphandling av bergschaktentreprenaden. Stadens upphandlingsdokument kommer därutöver innefatta Stadens arbete avseende rening av det lossprängda berget, marken och inträngande berggrundvatten inom den del av Fastigheten där bergschaktentreprenaden utförts. Uppgifterna i Schaktunderlaget kommer att arbetas in i upphandlingsdokumenten av Staden.

Staden ansvarar på egen bekostnad för att ta fram handlingar för rening av det lossprängda berget, marken och inträngande berggrundvatten. Rening av mark och berggrundvatten utförs enligt den miljö- och hälsoriskbedömning som ska tas fram samt kommande anmälan om efterbehandling enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd till tillsynsmyndigheten.

Staden har granskat Schaktunderlaget med egen konsult och kan komma att påfordra att Bolaget, i förhållande till bergschakten, på egen bekostnad inkommer med ytterligare handlingar och utredningar eller kompletterar redan lämnade handlingar. Sådana kompletterande handlingar tas fram självständigt av Bolaget (i förhållande till Staden) och ska anses utgöra en del av Schaktunderlaget i de delar parterna skriftligen överenskommer om det. Bolaget svarar för riktigheten av de uppgifter som Bolaget tillhandahåller och Stadens granskning av handlingarna inskränker inte detta ansvar.

När erforderliga handlingar är Staden tillhanda sammanställer Staden förfrågningsunderlaget. Staden åtar sig att verka för att förfrågningsunderlaget innehåller en sådan tidsram för entreprenören att genomföra arbetena att entreprenaden kan förväntas vara färdigställd (och eventuella brister åtgärdade) vid den tidpunkt som anges i Huvudtidplanen, Bilaga 11.

Förfrågningsunderlaget översänds därefter i alla delar till Bolaget för granskning inom av Staden angiven skälighets tid. Bolaget förbinder sig att tillsätta erforderliga resurser för granskning av översända handlingar. Bolaget, som ansvarar för Schaktunderlaget, åtar sig att verka för att vid granskning underrätta Staden om eventuella brister i upphandlingsdokumenten som Bolaget anser föreligga i förhållande till Schaktunderlaget vad avser exempelvis val av viss metod eller utförande. Staden ansvarar dock för förfrågningsunderlaget som helhet och Bolagets granskning av handlingarna inskränker inte detta ansvar.

Bolaget och de av Bolagets anställda som efter godkännande av Staden får ta del av handlingarna åtar sig att behandla dessa konfidentiellt och inte, oavsett om detta sker skriftligen eller muntligen, röja dessas innehåll för annan. I de fall Bolaget vill anlita konsult för granskning av underlaget ska Bolaget tillse att sådan konsult genom särskilt upprättad handling binds vid detta åtagande om konfidentialitet.

Upphandling

Staden kommer därefter att ansvara för att genomföra en offentlig upphandling av arbetena baserat på upphandlingsdokumenten. Staden åtar sig att verka för att tillsätta erforderliga resurser, och i övrigt vidta alla skäligen åtgärder, för att eftersträva att tidplanen för upphandlingen som anges i Huvudtidplanen hålls.

Genomförande

Staden kommer att, i egenskap av beställare, utföra bergschakt inklusive erforderlig jordschakt samt rening av mark, inträngande berggrundvatten och lossprängt berg i enlighet med framtagna handlingar.

Staden ansvarar för att upprätta anmälan om efterbehandling, enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, till tillsynsmyndigheten samt ansöka om sådana tillstånd som behövs för entreprenadarbetenas genomförande.

Bolaget kommer att kallas till möten i den omfattning Staden bedömer nödvändigt samt kallas till de besiktningar som genomförs under entreprenadtiden.

Parterna ska utse en representant vardera till en partsgemensam projektgrupp. Projektgruppen ska hålla regelbundna möten under arbetenas utförande. Mötena ska protokollföras.

Vid projektgruppmötena ska frågor om avvikelse från upprättade handlingar, beställning av ÄTA-arbeten och andra för arbetenas utförande väsentliga frågor behandlas.

Under entreprenadarbetenas utförande kan uppgifterna i Schaktunderlaget komma att behöva revideras och kompletteras efter samråd mellan Parterna. Bolaget ska på förfrågan från Staden skyndsamt lämna besked om en föreslagen revidering eller komplettering godkänns. Schaktunderlaget och av Bolaget under entreprenaden godkända avvikelser från detta ska tillsammans utgöra det Slutliga Schaktunderlaget.

I samband med genomförandet av bergschakten kan behov uppstå av att spränga mer berg, såväl i sidled som i djupled, än vad som framgår av det Slutliga Schaktunderlaget. Sådan ytterligare bergschakt ska beställas av Staden först efter det att samråd skett med Bolaget. Bolaget ska ersättas för konsekvenserna av den ytterligare bergschakten genom att denna ska beaktas vid tillträdessyn enligt vad som närmre anges nedan.

Den upphandlade bergschaktens färdigställande vid slutbesiktning

Stadens upphandlade bergschaktarbeten enligt denna punkt 3.1 anses klara när godkänd slutbesiktning av bergschakten genomförts mellan Staden och dess entreprenör. Bolaget ska kallas till och har rätt att närvara vid slutbesiktningen. Eventuella anmärkningar som Bolaget har på utförandet av bergschakten jämfört med det Slutliga Schaktunderlaget ska genast framföras till Staden som, om det inte är uppenbart att Bolagets anmärkningar är felaktiga eller saknar grund (exempelvis om avvikelser inte utgör ett fel i entreprenaden), ska framföra anmärkningarna till besiktningsmannen.

Åtgärdande av fel i den upphandlade bergschakten efter godkänd slutbesiktning

Staden åtar sig att tillse att samtliga eventuella fel som antecknats i protokollet från den godkända slutbesiktningen (innefattande s.k. B-anmärkningar, d v s fel som beställaren ansvarar för, och av Staden gjorda anmärkningar som enligt besiktningsmannens mening inte utgör fel), och som skäligen kan avhjälpas och inte beror på fel i det Slutliga Schaktunderlaget, avhjälpas innan Tillträdesdagen. Staden avgör ensam, i förhållande till Bolaget, om ett fel skäligen kan eller inte kan avhjälpas. Efterbesiktning ska genomföras mellan Staden och dess entreprenör innan Tillträdesdagen där det konstateras att relevanta fel har avhjälpats.

För det fall det finns fel antecknade i slutbesiktningsprotokollet som inte skäligen kan avhjälpas ska dessa, under förutsättning att felen utgör avvikelser från det Slutliga Schaktunderlaget, hanteras inom ramen för tillträdessynen med den begränsning i Stadens ansvar som framgår där. Övriga fel antecknade i slutbesiktningsprotokollet som inte skäligen kan avhjälpas (och inte heller utgör avvikelser från det Slutliga Schaktunderlaget) och som Bolaget kan visa är sådana fel som kommer att medföra ökade kostnader för Bolaget i samband med den i detta avtal överenskomna exploateringen, ska Staden ersätta Bolaget för genom nedsättning på Tillträdesdagen av köpeskillingens fasta belopp som framgår av § 2 Övrigt. För att Bolaget ska vara berättigat till nedsättning motsvarande de ökade kostnaderna måste Bolaget visa att beräknade merkostnader är hänförliga till sådana övriga fel och att de ökade kostnaderna är skäliga och marknadsmässiga. Stadens kostnadsansvar för de övriga felen är – tillsammans med eventuell nedsättning som följer av regleringen under rubriken *Hantering av skillnader* nedan – sammantaget begränsat till det belopp som anges under rubriken *Hantering av skillnader* nedan. Om överenskommelse inte kan träffas kring nedsättningsbeloppet ska, på begäran av part, en av parterna gemensamt utsedd besiktningsman komma med ett skriftligt utlåtande i frågan och parterna utifrån detta återigen försöka att i god anda lösa frågan. Om parterna inte har överenskommit om nedsättningsbeloppet inom en månad från besiktningsmannens utlåtande ska utlåtande i frågan inhämtas från annan, i förhållande till parterna, oberoende besiktningsman som parterna utser gemensamt. Nedsättningsbeloppet ska därefter fastställas till medelvärde av nedsättningsbeloppet enligt de två utlåtandena, vilket parterna åtar sig att godta som nedsättningsbelopp. Kostnaden för tillkommande besiktningsman enligt det föregående ska delas lika mellan Parterna. Fel som inte skäligen kan avhjälpas får inte åberopas av Bolaget som ett hinder för att tillträda Fastigheten utan medger endast rätt till nedsättning enligt vad som anges ovan.

Tillträdessyn i förhållande till det Slutliga Schaktunderlaget

Genomförande och utseende av besiktningsman

Efter färdigställande av den upphandlade bergschakten enligt ovan (innefattande godkänd slutbesiktning och godkänd efterbesiktning av felavhjälpande) ska en tillträdessyn av Fastigheten genomföras. Tillträdessynen ska göras mot det Slutliga Schaktunderlaget (d v s innefattande sådana avvikelser från Schaktunderlaget som Bolaget gett skriftligt godkännande till).

Tillträdessynen ska genomföras av en, i förhållande till Parterna, oberoende besiktningsman som parterna utser gemensamt. Till besiktningsman kan utses samma person som utförde slutbesiktningen i Stadens entreprenad om parterna överenskommer om detta. Härvid noteras dock att tillträdessynen är fristående från slutbesiktning/efterbesiktning och görs mot ett annat underlag än dessa besiktningar (det Slutliga Schaktunderlaget). Följaktligen kan besiktningsmannens utlåtande i samband med tillträdessynen skilja sig från de anmärkningar som gjorts vid slutbesiktning/efterbesiktning. Kostnaden för besiktningsmannens genomförande av tillträdessynen ska delas lika mellan Parterna och vardera part ska stå sina egna kostnader med anledning av besiktningen.

Hantering av skillnader

Eventuella skillnader mellan det Slutliga Schaktunderlaget och det utförande som, efter godkänd slutbesiktning och godkänd efterbesiktning av felavhjälpande, föreligger inför Tillträdesdagen ska dokumenteras i ett skriftligt utlåtande. Om inga skillnader noteras i utlåtandet ska Fastigheten anses ha det skick som avtalats i denna del. Eventuella skillnader som noteras i utlåtandet ska utgöra underlag för nedsättning av köpeskillningens fasta belopp som ska erläggas enligt § 2 (*Övrigt*). Nedsättningen av det fasta beloppet enligt denna punkt och enligt punkten *Åtgärdande av fel i de upphandlade bergschakten efter godkänd slutbesiktning* ovan kan sammanlagt aldrig bli större än 20 000 000 (tjugo miljoner) kronor.

Om skillnad i förhållande till det Slutliga Schaktunderlaget avser utökad bergschakt noteras att Bolagets merkostnader för fördyrad grundläggning ska ingå i underlaget för nedsättning av det fasta beloppet. Nedsättningen för den fördyrade grundläggningen ska baseras på av Bolaget beräknade merkostnader som Bolaget kan visa är hänförliga till den ökade sprängningen i den mån sådana kostnader är skäliga och marknadsmässiga.

Om behovet av utökad bergschakt i förhållande till det Slutliga Schaktunderlaget huvudsakligen beror på fel i av Bolaget tillhandahållna handlingar, svarar Bolaget dock för alla eventuella konsekvenser därav såsom fördyrad eller ändrad grundläggning (vilka då inte ska beaktas som underlag för nedsättning av det fasta beloppet).

Om skillnader noteras i utlåtandet ska parterna i god anda söka överenskomma vilken nedsättning av det fasta beloppet som motiveras av skillnaderna. Om överenskommelse inte kan träffas kring nedsättningsbeloppet ska besiktningsmannen, på begäran av part, komma med ett skriftligt utlåtande i frågan och parterna utifrån detta återigen försöka att i god anda lösa frågan. Om parterna inte har överenskommit om nedsättningsbeloppet inom en månad från besiktningsmannens utlåtande ska utlåtande i

frågan inhämtas från annan, i förhållande till parterna, oberoende besiktningsman som parterna utser gemensamt. Nedsättningsbeloppet ska därefter fastställas till medelvärdet av nedsättningsbeloppet enligt de två utlåtandena, vilket parterna åtar sig att godta som nedsättningsbelopp. Kostnaden för tillkommande besiktningsman enligt det föregående ska delas lika mellan Parterna.

Skillnader mot det Slutliga Schaktunderlaget enligt ovan får inte åberopas av Bolaget som ett hinder för att tillträda Fastigheten utan medger endast rätt till nedsättning av köpeskillingen enligt vad som anges ovan.

Färdigställande av markrening och rening av inträngande berggrundvatten

Efter utförd bergschakt och godkänd slutbesiktning av arbetena enligt denna punkt 3.1 kan vissa arbeten kvarstå så som kompletterande injekteringar eller tid för att säkerställa stabil erforderlig haltreduktion i inträngande berggrundvatten för att kunna lämna in slutrapport enligt nästa stycke.

Stadens arbeten med markrening och rening av inträngande berggrundvatten ska anses slutförda när Staden (i) upprättat och överlämnat en slutrapport till miljö- och hälsoskyddsnämnden där det framgår att de mätbara åtgärds målen för inträngande berggrundvatten är uppfyllda i enlighet med den anmälan om efterbehandling som enligt ovan kommer att lämnas in till tillsynsmyndigheten och (ii) erhållit beslut från Miljö- och hälsoskyddsnämnden att ärendet avslutas utan ytterligare åtgärd. Som framgår ovan kan Stadens arbeten under vissa förutsättningar anses slutförda redan i och med att slutrapporten enligt (i) inlämnats.

Härvid noteras dock att slutförd markrening och rening av inträngande berggrundvatten inte innebär att eventuellt framtida länshållningsvatten och inträngande berggrundvatten har föroreningshalter som är lägre än gällande utsläppskriterier. Se vidare i stycke ”Länshållningsvatten” i punkten 2.10.

Staden lämnar en redovisning av utförda efterbehandlingsåtgärder, ett så kallat byggherrebreve, till Bolaget i samband med att Bolaget tillträder Fastigheten.

3.2 Genomförande, samordning och tidplan

Staden och Bolaget förbinder sig ömsesidigt att

- genomföra exploatering på Fastigheten och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse,
- kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet. Bolaget är skyldigt att samordna sina entreprenader med Stadens olika entreprenörer, övriga byggherrar inom Planområdet och med de ledningsdragande bolagen.

Bolaget förbinder sig vidare att vid exploateringen tillämpa vad som anges gällande parkeringstal (p-tal) i planbeskrivningen, och handlingsprogram (Bilaga 9), om inte annat framgår av beviljat bygglov.

Handikappparkering löses enligt Detaljplanen.

Staden har upprättat ett PM rörande generella områdeskrav för Norra Djurgårdsstaden, *PM Genomförandeplan Norra Djurgårdsstaden – Byggaktör och Entreprenör* (Bilaga 10A och Bilaga 10B), som ska användas av alla entreprenörer, både Exploateringskontorets upphandlade och Bolagets. Exploateringskontoret förutsätter att alla byggaktörer och entreprenörer som ska utföra uppdrag i projektet, för in denna PM i sina entreprenadhandlingar.

Staden och Bolaget har gemensamt upprättat en huvudtidplan för exploateringen, Bilaga 11.

Bolaget ska vid inflyttningen ha färdigställt den yttre miljön, i en sådan omfattning att de boende får en acceptabel kontakt med gator och parker.

Bolaget ska ansluta sig till bygglogistikcenter samt nyttja masslogistikcenter enligt § 3.10 och § 2.10.

Systemhandling för anslutande parkmark är framtagen. Bolaget ska anpassa mötet mellan nya byggnader och kvartersmark till intilliggande parkmark.

3.3 Bostäder/kommersiella lokaler

Bolaget ska inom Fastigheten uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 360 lägenheter, kommersiella lokaler etc.

3.4 Produktionsförutsättningar

I syfte att identifiera behov av samordning och minimera konflikter har Staden upprättat ett PM Genomförandeplan Norra Djurgårdsstaden – Byggaktör och Entreprenör, Bilaga 10.

Promemoriorna ska vara förutsättningar i de upphandlingar som parterna gör. Bolaget förbinder sig att vidta skäligen åtgärder för att god samordning ska uppnås i enlighet med de regler som gäller för Stockholms stad inom samma arbetsområde. Promemoriorna kan vara föremål för uppdatering före byggstart.

3.5 Bygg- och anläggningskostnader med mera

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheten inklusive nödvändiga stödmurar inom Fastigheten. Staden anlägger och Bolaget bekostar skyddsstaket för uppfartsramp från Gasverksvägen mot Myrparken. Skyddsstaket ska utformas enligt stadens riktlinjer. Placering sker i samråd med staden. Efter anläggande av skyddsstaket tillfaller äganderätten staden. 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.

Staden ombesörjer dock och Bolaget bekostar projektering och byggande av gångväg, ramp och trappa inom den del av området markerat med blått enligt Bilaga 4 som ligger inom Fastigheten, till av Staden sedvanligt tillämpad standard för denna typ av anläggningar i Norra Djurgårdsstaden. Staden blir ägare av nämnda anläggningar. För det fall det av lag eller annan författning, eller beslut av myndighet, följer att moms ska erläggas så tillkommer detta med vid varje tidpunkt gällande skattesats och Bolaget är då skyldigt att erlägga sådan moms.

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

3.6 Ledningar

Inom Fastigheten finns ett u-område. Bolaget måste iaktta försiktighet vid genomförande av byggnation och schaktarbeten i närheten av detta u-område så att inte ledningarna kommer till skada. Bolaget ska ta kontakt med respektive ledningsbolag för planering av dessa arbeten.

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

Anläggningar för dagvatten som Bolaget ansvarar för ska planeras och utföras med hänsyn till befintliga ledningar vid fastighetsgräns och u-område. Bolaget ska ta kontakt med ledningsbolagen för planering av dessa arbeten.

3.7 Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

Bolaget ska säkerställa åtkomst via Fastigheten till intilliggande park och lekplats för stadens driftsfordon.

Inom avgränsande stängsel enligt § 3.9 och § 3.11 får tillträde i varje enskilt fall endast ske efter samråd med Bolaget.

3.8 Information till allmänheten

Bolaget förbinder sig att genom skyltning på plats informera allmänheten om projektet och byggnadsarbeten, utan kostnad för Staden. Skylt, fundament och montage betalas av Bolaget. Skyltning ska ange Stadens medverkan i projektet med logotyp och webbadress till projektet (<https://vaxer.stockholm/projekt/>).

Utformning av och innehåll på byggskylt ska utformas efter Stadens anvisningar i Varumärkesmanualen (<http://varumarkesmanual.stockholm.se>) – se Byggaktörstavlor under >Skyltar och kartor >Byggen och anläggningsarbeten >Byggskyltar.

Framtaget förslag på skylt ska godkännas av Stadens kommunikatör innan beställning. Skyltning ska finnas på plats senast i samband med byggaktörens etablering.

Därutöver förbinder sig Bolaget att kontinuerligt informera berörd allmänhet om sin del i projektet till exempel vid särskilt störande arbeten eller avstängningar.

3.9 Byggytor och byggetablering

Byggetablering ska i första hand ske inom Fastigheten och/eller inom angränsande fastigheten Stålklockan 2. Staden såsom fastighetsägare ska aktivt och lojalt verka för att byggetablering kan ske inom Stålklockan 2 genom att innan Tillträdesdagen vidta de åtgärder på stålfackverket som objektivt sett är nödvändiga för att fastigheten Stålklockan 2 ska vara säker, såvitt avser stålfackverket, att etablera inom. Upplåtelse av mark inom Stålklockan 2 för byggetablering ska i sådant fall ske utan ersättning.

För det fall nödvändiga åtgärder enligt föregående stycke, trots Stadens aktiva och lojala agerande, inte kommer hinna (exempelvis beroende på överprövning eller att åtgärderna är för tidskrävande) genomföras innan Tillträdesdagen eller att kostnaden för åtgärderna överstiger 2 000 000 (två miljoner) kronor åtar sig Staden istället att – utan ersättning – inom av Staden ägd kvartersmark upplåta annan yta till Bolaget, i liknande omfattning och i så nära anslutning till Fastigheten som möjligt.

Skulle Staden och Bolaget bedöma att befintlig allmän plats trots ovanstående behöver tas i anspråk för byggetablering, ska Bolaget tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlitad 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 anlitad entreprenör, håller sig inom Fastigheten och godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd enligt ordningslagen. Trafikkontoret kan komma att göra en polisanmälan 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.

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

3.10 Bygglogistik

Bolaget ska ansluta sig till det lokala bygglogistikcentret (BLC) i Norra Djurgårdsstaden. Syftet med BLC är att skapa ett hållbart och resurseffektivt byggande inom stadsutvecklingsområdet. BLC tillhandahåller logistiktjänster inom planering och genomförande bl.a. skalskydd, korttidslager, samlastning avfallshantering m m. Samtliga byggherrar inom stadsutvecklingsområdet ska ansluta sig till BLC och ta fram en logistikplan för projektet. Aktuell prislista för tjänster och anslutningsavgift samt fakta om tjänster finns att hämta på webbplats, www.ndslogistik.se. Villkor för anslutning fastställs senast 6 månader före byggstart.

3.11 Befintlig vegetation och mark

Allmän platsmark

Bolaget ansvarar för att träd, annan vegetation och berg intill Fastigheten inte skadas under den tid Bolagets exploatering genomförs. Bolaget ska skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa Fastigheten med ett stabilt två meter högt stängsel. Bolaget är skyldigt att vidta försiktighetsåtgärder vid schakt i närheten av träd och ska följa riktlinjer *Växtbäddar i Stockholms stad – en handbok 2017*. Bolaget ansvarar för att Bolaget, eller företag som Bolaget anlitar, inte på något sätt nyttjar denna mark utan skriftligt tillstånd från staden.

Vid överträdelse av denna punkt 3.11 ska Bolaget för dött eller skadat träd utge vite till staden med:

- 3 000 000 kronor per skadat träd för specifikt utpekade träd
- 1 500 000 kronor per skadat träd med stamdiameter >50 cm (1,3 m över mark)
- 1 000 000 kronor per skadat träd med stamdiameter >30 cm (1,3 m över mark)
- 500 000 kronor per skadat träd med stamdiameter >10 cm (1,3 m över mark)

Träd som omfattas av vite framgår av Bilaga 12 (Befintlig vegetation och mark).

Skador på träd ska regleras enligt Bilaga 13 (Vite vid trädskada).

För skadad markvegetation utgår vite om 25 000 kronor per kvadratmeter. För kompakterad eller på annat sätt skadad mark utgår vite om 20 000 kronor per kvadratmeter.

Bolaget ska därutöver på egen bekostnad återplantera döda eller borttagna träd samt återställa marken enligt stadens anvisning.

Om Bolagets schakt medför skador på berg på allmän plats ska bolaget till Staden utge vite om 50 000 kronor per kvadratmeter påverkad allmän platsmark. Bolaget ska därutöver på egen bekostnad återställa marken enligt stadens anvisningar.

Vid annan skada till följd av Bolagets arbeten ansvarar Bolaget för att reparera skadan, eller för att bekosta Stadens reparation av skadan. Om Bolaget nyttjar allmän platsmark intill Fastigheten utan tillstånd, se § 3.9 ovan.

Gemensam syn

Innan byggstart sker ska parterna gemensamt inspektera träd, annan vegetation, mark och berg som omfattas av denna paragraf. Vid denna inspektion, som Bolaget ska kalla till, ska status och eventuella skyddsåtgärder för berörda träd och annan vegetation säkerställas samt ansvarsfördelning mellan Bolaget och Staden med hänvisning till Stadens arbeten på allmän platsmark i anslutning till träd, annan vegetation, mark och berg. Vid synen ska fastighetsgränsen och kommande byggnader vara utmärkta i terrängen. Bolaget ansvarar för att utmärkning sker på plats. Status för träd och övrig vegetation på allmän plats ska inventeras och dokumenteras. Bolaget ska bistå med inmätning och kartläggning av träds stamläge och kronutbredning där dessa står i

anslutning till Fastigheten eller till mark som Bolaget eller av Bolaget anlita entreprenör planerar att söka tillstånd för att ianspråkta under etableringstiden.

3.12 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2015-03-09) och Åtgärdsnivå vid ny- och större ombyggnation (EN 2016-11-10) förbinder sig Bolaget att hantera dagvattnet på ett hållbart sätt. Detta innefattar primärt att minimera uppkomsten av dagvatten till ledning (som inte ingår i hantering av länshållningsvatten) och att genom byggnadsmaterialval inte förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Det dagvatten som uppstår och som inte ingår i hantering av länshållningsvatten 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.

Bolaget ansvarar för och bekostar omhändertagande inom Fastigheten av vatten från omgivande natur-/parkmark.

3.13 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.
- 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.

Bolaget 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.

3.14 Inrapportering av geotekniska utredningar

Bolaget ansvarar för att överföra resultatet av samtliga geotekniska fält- och laboratorieundersökningar digitalt till Stockholms stads geotekniska databas, <https://etjanster.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.

3.15 Avfallshantering

Bolaget har tagit del av Stockholm Vatten och Avfalls AB:s riktlinjer ”Projektera och bygg för god avfallshantering”.

I Hjorthagen finns en stationär sopsugsanläggning för hantering av hushållsavfall, uppdelat på tre olika fraktioner. Fastigheter som byggs i området ska anslutas till sopsugsanläggningen.

För Hjorthagens Sopsugsanläggning gäller kommunalt huvudmannaskap. Stockholm Avfall AB (org.nr 556969-3087) är från september 2024 ansvarig för drift och underhåll av sopsugsanläggningen.

Sopsugsanläggning - anslutning

I Hjorthagen finns en stationär sopsugsterminal. Bolaget förbinder sig att ansluta Fastigheten till sopsugsanläggningen. Staden bygger ut anslutningsledningar fram till fastighetsgräns. Anslutning av kvarterns nät till sopsugsanläggningens huvudledning ska ske enligt av Staden upprättade anvisningar och förutsättningar. Tre avfallsfraktioner ska uppsamlas och transporteras i sopsugsanläggningen. Sopsugsledningar med tillhörande anläggningar inom fastigheten/-erna är enskilda och varje enskild fastighetsägare bekostar och ansvarar för dess utbyggnad, drift och underhåll. Kommunikationsboxar med signalkabel och tryckluftsslang från sopsugsterminalen på kvartermark svarar Stockholm Avfall AB för.

Parterna är överens om att beräkning av anslutningsavgiften för anslutning till sopsugsanläggningen ska grundas på den anslutna bebyggelsens bruttoarea ovan mark (ljus BTA). Anslutningsavgiften baseras på den bedömda slutliga kostnaden för sopsugsanläggningen och uppgår till 219 kr exklusive moms per kvm ljus BTA. Anslutningsavgiften är fast utan indexreglering tom 2013-12-31. Därefter sker uppräkningsindex enligt Litt 126 Köpcentrum och logistikbyggnader med stomme av stål. För skolor, kontor, lokaler och övriga verksamheter medräknas halva bruttoarean. Avrundning görs till 100-tal kvm. Basmånad december 2012.

Anslutningsavgiften ska erläggas senast 90 dagar efter det att Bolaget har tillträtt Fastigheten mot av Staden utfärdad faktura.

Sopsugsanläggning - drift

Bolaget, eller den som Bolaget sätter i sitt ställe, åtar sig att teckna driftavtal med Stockholm Avfall AB för reglering av den fortsatta driften av kvarterns nät. Driftavtal ska tecknas för att över tid säkerställa funktion, kvalitet och tillgänglighet av den del av sopsugsanläggningen som ligger inom kvartermark. 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 kvarterns nät. Avtalet ska vara tecknat vid drifttagande av anläggningen.

Stockholm Avfall AB, eller den de sätter i sitt ställe, kommer att debitera avgift för drift av sopsugsanläggningen samt för insamling och behandling av hushållsavfall i enlighet med vid var tid gällande avfallstaxa i Stockholms kommun.

3.16 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.

3.17 Arkitekturprogram

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 arkitekturprogram upprättats, Bilaga 14.

Arkitekturprogrammet utgör ett för Staden och byggaktörer gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom Planområdet.

Bolaget förbinder sig att följa arkitekturprogrammet vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse på Fastigheten samt att ha kostnadsansvaret för dess genomförande.

§ 4

HÅLLBARHETSPROFILERING NORRA DJURGÅRDSSTADEN

4.1 Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Handlingsprogram vid planering, projektering, byggande och förvaltning av bostäder och lokaler i fastigheterna Stålklocka 1 och 2 (Gasklocka 3 och 4)", version 2.1, 2025-05-16, (Bilaga 9)

Bolaget åtar sig att delta aktivt i hållbarhetsarbetet i Norra Djurgårdsstaden och

- att arbeta för att uppfylla mål och krav enligt Bilaga 9

- att på egen bekostnad, aktivt och kontinuerligt följa upp och redovisa efterfrågade uppgifter för verifiering av kravuppfyllnad i av Staden anvisat system för uppföljning. Handlingar motsvarande systemhandlingsnivå redovisas senast fyra veckor innan den formella bygglovsprocessen startas, för att ge Staden möjlighet att kontrollera kravuppfyllelsen mot handlingsprogrammet att skriftligen anmäla eventuella önskemål och avvikelser från Handlingsprogram hållbarhet med motivering och förslag till åtgärd eller alternativ. Eventuella avvikelser kräver ett skriftligt godkännande av Staden.
- att delta i gemensamma kompetensseminarier
- att Staden får publicera resultatet från uppföljningen.

§ 5

ÖVRIGA VILLKOR

5.1 Säkerhet

OBOS Nya Hem AB (org.nr 559269-1983) har åtagit sig, se Bilaga 15, 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 OBOS Nya Hem AB (org.nr 559269-1983) ska kunna frias från hela eller delar av sitt åtagande enligt borgen. OBOS Nya Hem AB (org.nr 559269-1983) 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 OBOS Nya Hem AB (org.nr 559269-1983) från sitt åtagande. Sådant skriftligt samtycke ska lämnas omgående efter att ny säkerhet som Staden godtagit mottagits av Staden.

5.2 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 70 500 000 kronor, i penningvärde 2024-08-01, att senast 8 år efter Tillträdesdagen ha uppfyllt samtliga Bolagets åtaganden enligt denna överenskommelse.

Åtaganden i § 4.1 (Hållbarhetskrav) samt hållbarhetskraven i Bilaga 10 (PM Genomförandeplan Norra Djurgårdsstaden – Byggaktör och Entreprenör) är dock inte vitesgrundande utan regleras i sista stycket nedan.

För det fall (i) Tillträdesdagen enligt § 2.4 inte har infallit senast 2027-01-01, eller (ii) Stadens entreprenad enligt § 3.1 inte har färdigställts i enlighet med det Slutliga Schaktunderlaget och avvikelserna, enligt Bolagets skäliga bedömning, påverkar Bolagets möjlighet att uppfylla sina åtaganden enligt denna överenskommelse inom angiven tidsfrist (exv. att ökad sprängning har genomförts, vilket kan förlänga Bolagets byggtid), ska tidsfristen i första stycket under § 5.2 ovan anses utökad till 10 år efter Tillträdesdagen. Tidsfristen ska dock fortsätta vara 8 år efter Tillträdesdagen vad gäller Bolagets åtagande avseende startbesked enligt § 2 ovan.

Om Bolaget inte håller tidsfristen 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.

Vitet ska jämkas om det är uppenbart oskäligt med hänsyn till överträdelsens omfattning och karaktär i förhållande till de åtaganden som Bolaget har fullgjort samt med beaktande av övriga omständigheter.

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.

Staden har rätt att erhålla ersättning för faktisk direkt skada som Staden lider på grund av att Bolaget inte uppfyllt vad som framgår av § 4.1 (Hållbarhetskrav) samt hållbarhetskraven i Bilaga 10 (PM Genomförandeplan Norra Djurgårdsstaden – Byggaktör och Entreprenör), under förutsättning att Bolagets brister i uppfyllandet inte beror på att Bolaget följt vad som framgår av Bilaga 14 (arkitekturprogrammet).

5.3 Överlåtelse av överenskommelse

Bolaget förbinder sig, vid vite av 100 000 000 kronor i penningvärde 2024-08-01, 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 Nya Hem NYAB 22 AB träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Stålklockan 1[åååå-mm-dd]. 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 100 000 000 kronor i penningvärde 2024-08-01. 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, i vilken kommersiellt känsliga uppgifter får vara maskerade.

För god ordnings skull och till undvikande av missförstånd är Bolaget även efter det att Fastigheten överlåtits på annan också fortsatt ansvarig för samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse såsom exempelvis att betala Tilläggsköpeskilling 1 till Staden.

5.4 Överenskommelsens giltighet

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

dels kommunfullmäktige senast 2025-12-31 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels kommunfullmäktige senast 2025-12-31 godkänner överenskommelsen om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Stålklockan 2 mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd och Hem NYAB 51 AB (org.nr. 559523-9905) genom beslut som senare vinner laga kraft, och

dels kommunfullmäktige senast 2025-12-31 godkänner förslag till reviderat genomförandebeslut för Stålklockan 1 och 2, genom beslut som senare vinner laga kraft.

* * * * *

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

Stockholm den

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Nya Hem NYAB 22 AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta
2. Definition av ljus BTA
 - a. Definition av ljus BTA bostäder - flerbostadshus, 2023-12-19
 - b. Definition av ljus BTA lokaler, 2021-04-08
3. Fastighetsregisterutdrag
4. Servitutsavtal Gångväg
5. Underlag till servitut för gångväg
6. Servitutsavtal Gasledning
7. Servitutsavtal Underliggande anläggning
- 8A. + 8B. Område för bergschaktsentreprenad
- 8C. Schaktunderlag
9. Handlingsprogram vid planering, projektering, byggande och förvaltning av bostäder och lokaler i fastigheterna Stålklocka 1 och 2 (Gasklocka 3 och 4), version 2.1, 2025-05-16
10. a. PM Genomförandeplan Norra Djurgården – Byggaktör och Entreprenör 2023-01-30 rev. 2024-11-15
 - 10b. Projektspecifika förutsättningar
11. Huvudtidplan
12. Befintlig vegetation och mark
13. Vite vid träderskada
14. Arkitekturprogram
15. Borgensåtagande

Bekräftelse

Härmed bekräftar OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB, org nr 556653-3922, och BWG Homes AS, org nr. 988 737 798, att:

- (i) mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd och OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB tecknat markanvisningsavtal tecknat 2020-11-20 inkl tecknade tilläggsavtal övergår på Nya Hem NYAB 22 AB, org.nr 559324-4436, såvitt avser fastigheten Stålklockan 1 från och med att denna överenskommelse om exploatering tecknats mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd och Nya Hem NYAB 22 AB; samt att
- (ii) avtal mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd och OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB rörande framtagande av förfrågningsunderlag samt upphandling av bergschakt tecknat 2022-06-23 upphör från och med att denna överenskommelse om exploatering tecknats mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd och Nya Hem NYAB 22 AB.

Ort:

Datum:

För OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB

.....
()

.....
()

Ort:

Datum:

För BWG HOMES AS

.....
()

.....
()