

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, (org.nr 212000-0142) och Atrium Ljungberg Mälarterrassen AB, (Org.nr: 559198-3332) nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 5.5 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse för Södre Torn 1 (Mälarterrassen)

§ 1

MARKANVISNING, DETALJPLAN OCH OBJEKTBESKRIVNING

1.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2018-06-14 lämnat markanvisning till Bolagets moderbolag Atrium Ljungberg AB (org.nr. 556175-7047) för att, tillsammans med Staden, uppföra byggnad för centrumändamål, nedan kallad **Mälarterrassen**, inom fastigheten Södre Torn 1, nedan kallad **Fastigheten**, vid Slussen i stadsdelen Södermalm, med adress Slussbrogatan. Staden och Atrium Ljungberg AB har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2018-08-20. Staden och Atrium Ljungberg AB ingick ett första tilläggsavtal till markanvisningsavtalet 2021-02-23. Ytterligare ett tilläggsavtal ingicks 2022-06-13 som förlängde markanvisningen till 2023-06-14. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter både markanvisningsavtalet och de två tilläggen till markanvisningsavtalet.

1.2 Detaljplan

För Fastigheten gäller lagakraftvunnen detaljplan för Slussen, Dp 2005-08976-54, nedan kallad **Detaljplanen**. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

1.3 Samarbetsavtal

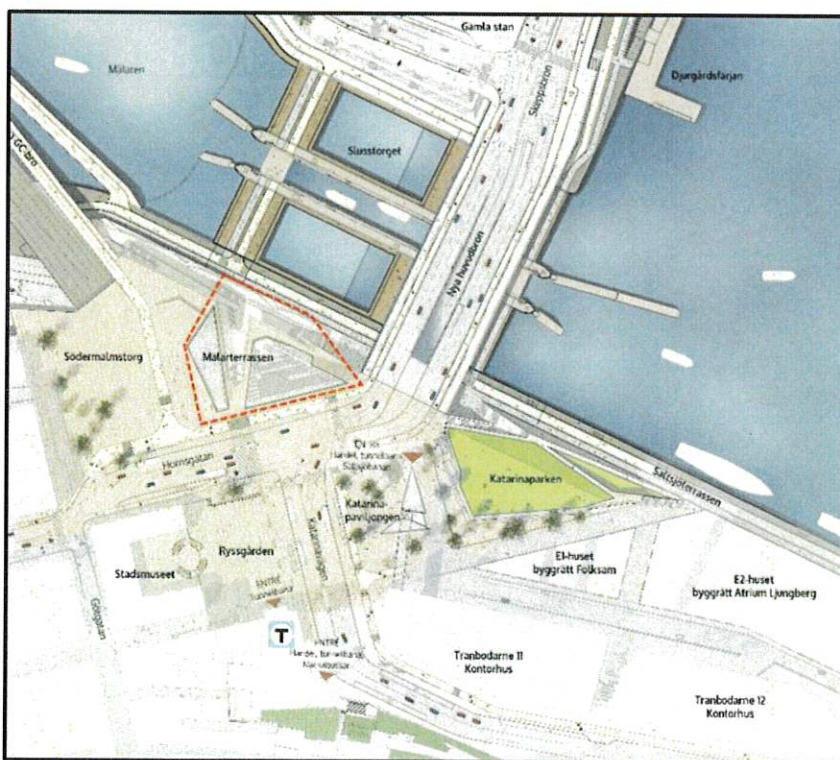
Den 23 april 2021 ingick Staden och Atrium Ljungberg AB, som är moderbolag till Bolaget, ett samarbetsavtal ”Samarbetsavtal i samband med ombyggnationen av Slussen och exploateringen av vissa kvarter i Slussenområdet”, nedan kallat **Samarbetsavtalet**. Samarbetsavtalet syftar till att minimera störningarna och maximera de gemensamma och ömsesidiga nyttorna. Samarbetsavtalet syftar även till att identifiera då kända beröringsområden och gemensamma processer, förtydliga ramar och gällande förutsättningar samt skapa en gemensam plan för samarbete och kommande avtal under genomförandet.

I Samarbetsavtalet identifieras Mälarterrassen som ett beröringsområde. I Samarbetsavtalet fastställs att parterna ska samverka i utredning av gemensamma

gränssnitt under projektering, fastighetsbildning och genomförande av projektet. Slutlig gränsdragning mellan parterna avseende Mälarterrassen ska enligt Samarbetsavtalet fastställas i överenskommelse om exploatering.

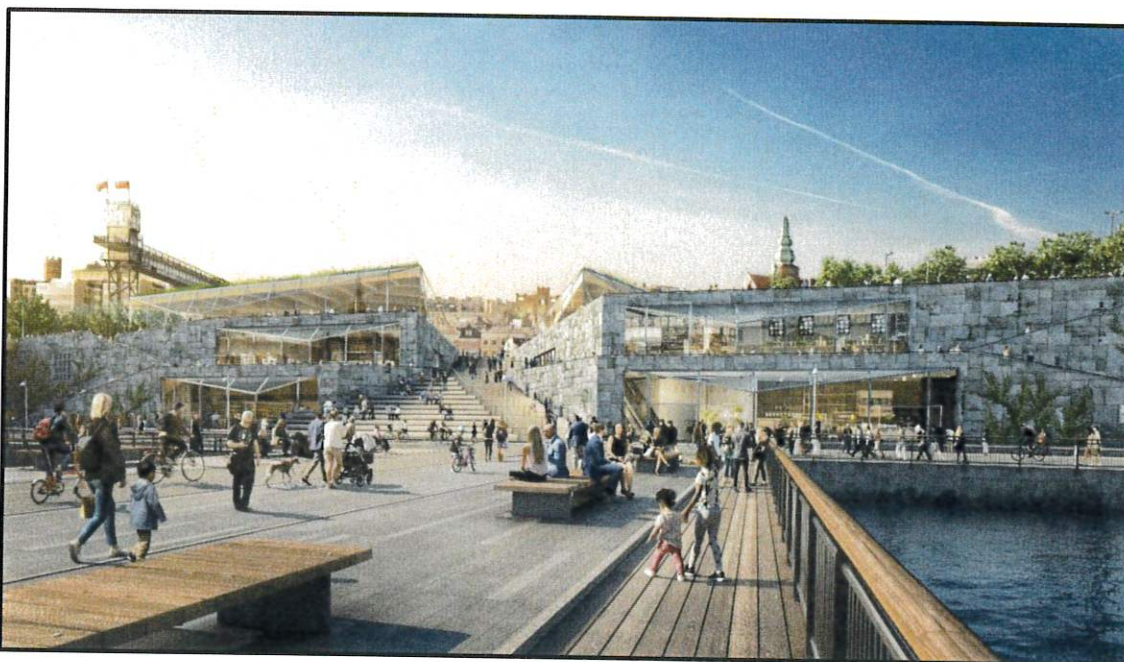
1.4 Objektbeskrivning Mälarterrassen

Inom ramen för Projekt Slussen utvecklas en ny, central mötesplats med fokus på mat och dryck: "Mälarterrassen". Denna byggnad består av tre nivåer, separerade av en allmänt tillgänglig utvändigt trappa och ett likaledes tillgängligt invändigt publikt stråk, väster om trappan. Den översta nivån är placerad i torgnivå, medan den nedersta ligger i nivå med kajen, däremellan ligger det s.k. övre mellanplanet. Utvändigt trappstråk och invändigt publikt stråk, kommer att nyttjas av besökare till Mälarterrassen, och av allmänheten för passage mellan kajnivå och torgnivå. Se Bilaga ÖK 1 för orienterande skisser av Mälarterrassen.



Översikt Slussen med Fastighetens utbredning i torgplanet markerad med röd linje

WA
H



Visionsbild på Mälarterrassen sett norrifrån, från Gamla stan

Total bruttoarea för byggnaden inom tomträtten är 7 077 m² BTA, varav 834 m² BTA utgör Stadens invändiga servitut för allmän gångtrafik. För ritningar och sammanställning över byggnadens ytor inom tomträtten se Bilaga ÖK 1. Beslut om bygglov fattades av stadsbyggnadsnämnden 2022-04-28. För bygglovshandling hänvisas till bygglovsansökan och stadsbyggnadskontorets beslut, ärende 2021-04535.

§ 2

AVTALSHANDLINGAR OCH TURORDNING

Denna överenskommelse om exploatering utgörs av detta avtal samt alla bilagor.

Förekommer i Överenskommelse om exploatering och i tillhörande bilagor mot varandra stridande uppgifter, gäller de, om inte omständigheterna uppenbarligen föranleder annat, sinsemellan i följande turordning.

1. Överenskommelse om exploatering
2. Bilaga ÖK 7 Förslag till tomträttsavtal
3. Bilaga ÖK 4-5 och ÖK 10-11 Gränsdragningslistor Mälarterrassen och Västra inlastningen inklusive ritningar
4. Bygghandling enligt Bilaga ÖK 12 Handlingsförteckningar bygghandling
5. Övriga bilagor

Handwritten signature in blue ink.

§ 3

FASTIGHETSBLDNING OCH TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE

3.1 Fastighetsbildning och anläggningsåtgärder

Fastighetsbildning av Fastigheten är genomförd, akt 0180K-29021-12004, och dess omfattning redovisas på bilagd förrättningskarta, Bilaga ÖK 2. Fastigheten består av såväl 2D-utrymme som 3D-utrymmen och har andelar i flera gemensamhetsanläggningar. Mälarterrassen ligger i sin helhet inom Fastigheten.

Bolaget medger att utrymmen och anläggningar inom Fastigheten, markerade i Bilaga ÖK 3, utan ersättning till någondera part ska antingen regleras över till fastigheten Blå Bodarna 1 eller ingå som en del av ny eller befintlig gemensamhetsanläggning.

Bolaget medger att den blivande handelsfastigheten, Blå Bodarna 1, utan ersättning får erhålla servitut eller del i gemensamhetsanläggning för passage till fläktrum på mellanplan, samt får ingå i gemensamhetsanläggningen Södra Torn ga:2, (Västra inlastningen), genom att överta andelar från Stadens fastighet Södermalm 7:87, med andelstal som bestäms i kommande lantmäteriförrättning.

Bolaget medger även att Blå Bodarna 1 får rätt att placera installationer inom och göra infästningar mm i ga:1. Exempel är spillvattenledningar, pkt 3.6 och 3.8 i gränsdragningslista för ga:2 (Västra inlastningen), Bilaga ÖK 4-5.

Parterna är överens om att gemensamhetsanläggning för dagvatten ska bildas i huvudsak enligt Bilaga ÖK 6. Staden ansöker om och bekostar denna lantmäteriförrättning.

3.2 Tomträtsupplåtelse

Staden och Bolaget ska senast den 12 september 2024 träffa tomträtsavtal för Fastigheten i enlighet med de villkor som anges i bifogat förslag till tomträtsavtal, Bilaga ÖK 7, och denna överenskommelse, förutsatt att beslut om godkännande av denna överenskommelse om exploatering har vunnit laga kraft. För det fall mindre ändringar behöver göras kan parterna komma överens om detta.

Upplåtelsedagen i tomträtsavtalet ska bestämmas till den 1 oktober 2024, nedan kallad **Tillträdesdagen**. I det fall tomträtsavtal inte ingås enligt ovan ska vite enligt § 5.2 utgå.

Den årliga tomträtsavgälden ska vara 751 kronor per kvadratmeter bruttoarea (BTA) under den första tioåriga avgäldsperioden. Ytan för Stadens invändiga servitut för allmän gångtrafik ska avräknas den totala bruttoarean vid beräkning av tomträtsavgäld. En förutsättning för tillträde är att Stadens arbeten enligt § 4.1 i detta avtal ska vara färdiga fram till tätt hus samt stadens arbeten i Västra Inlastningen. Om Stadens arbeten försenas ska Tillträdesdagen förskjutas i motsvarande mån. Om försening uppstår ska

Staden meddela Bolaget om att Tillträdesdagen måste förskjutas senast sex månader i förväg.

Som kompensation för Bolagets åtaganden enligt bland annat §§ 4.14 och 4.16 nedan ska det dock inte utgå någon tomträttsavgäld under de inledande fem åren av den första avgäldsperioden. Detta ska regleras i särskilt sidoavtal till tomträttsavtalet, som ska ingås vid samma tidpunkt som tomträttsavtalet i enlighet med de villkor som anges i bifogat förslag till sådant avtal, Bilaga ÖK 8.

Ovanstående tomträttsavgäld i kronor per m² är bestämd i prisläge 2023-05-01 (**värdebidpunkten**) och ska regleras – uppåt eller nedåt – fram till Tillträdesdagen med 100 % av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Butiker hela StorStockholm framtaget av MSCI Norden AB* (MSCI). Detta index visar värdeförändring för bebyggda fastigheter under kalenderår och tas fram senast under april månad nästföljande år. Per 2022-12-31 (indextal för år 2022) är indextalet 468,5 enheter (1983-12-31 = 100). När indextalet för år 2023 har publicerats beräknas indextalet per 2023-05-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2022 och 2023. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Bolaget är medvetet om att den årliga avgälden med tillämpning av dessa villkor per 2023-05-01, baserat på ytan 6 243 BTA (Total BTA 7 077 kvm minus invändigt gångstråk 834 kvm), skulle motsvara 4 688 000 kr.

Vid tecknande av tomträttsavtal beräknas tomträttsavgälden enligt följande:

1. Om ett startindex enligt ovan har kunnat beräknas:

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. Tomträttsavgälden vid tillträde beräknas som tomträttsavgälden i prisläge 2023-05-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

2. Om ett startindex enligt ovan inte har kunnat beräknas:

Tomträttsavgälden vid tillträde beräknas som tomträttsavgälden i prisläge 2023-05-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för maj 2023.

3.3 Rättigheter samt framtida drift, underhåll och förnyelse

Fastigheten har andelar i flera gemensamhetsanläggningar och har belastning respektive rättigheter enligt flera officialservitut som beskrivs översiktligt i förslag till tomträttsavtal, Bilaga ÖK 7. Därutöver behöver ett antal nya rättigheter tillskapas i samband med att Fastigheten upplåts med tomträtt. Rättigheterna framgår i

* Före detta IPD

tomträttsavtalet och upplåts i och med att tomträttsavtalet tecknas. Bolaget är skyldigt att teckna servitutsavtal för dessa rättigheter om Staden eller annan innehavare av rättighet enligt tomträttsavtalet så begär. Dock ska rättighetens omfång eller förpliktelser inte förändras om inte parterna är överens därom.

Rättigheterna är förknippade med ansvar för drift, underhåll och förnyelse. Huvudregeln är att den som äger en anläggning även ansvarar för och bekostar drift och underhåll samt förnyelse av densamma, samt att Bolaget ansvarar för samtlig utvändig drift, underhåll och förnyelse inom Södre Torn och att Staden ansvarar för drift, underhåll och förnyelse på allmän platsmark. Undantagen från denna huvudregel följer av de rättigheter som bildats i officialservitut och gemensamhetsanläggningar och de rättigheter som upplåts i tomträttsavtalet samt genom avtalsservitut. Därutöver är parterna överens om att fördela ansvar för drift, underhåll och förnyelse enligt nedan för att framledes förenkla arbeten med gemensamhetsanläggningar samt av markanläggningar, belysning mm. Fördelningen innebär även avvikelser från gällande och förslag till blivande anläggningsbeslut. Parternas åtaganden avseende drift, underhåll och förnyelse framgår i tomträttsavtalet Bilaga ÖK 7 under respektive rättighet samt av gränsdragningslistor med tillhörande ritningar, se Bilagor ÖK 4-5 och ÖK 10-11.

Staden och Bolaget är överens om att vid utförande av drift och underhåll samt förnyelse av gemensamhetsanläggningarna Södre Torn ga 1, 2, 3, 4, 5 och 6 samt övriga åtgärder enligt upplåtna rättigheter i tomträttsavtalet, Bilaga ÖK 7, är parterna skyldiga att lämna tillträde och medverka till att arbeten med drift och underhåll kan utföras. Parterna ska gemensamt verka för att minimera konsekvenser för respektive parts anläggningar och verksamheter i samband med dessa drift- och underhållsåtgärder. Ingendera part har rätt till ersättning från den andra parten för eventuella kostnader och/eller intäktsförluster som resulterar från dessa avtalade drift- och underhållsåtgärder.

3.4 Kompensation för höga byggkostnaders påverkan på markvärdet

Bolagets byggkostnader är betydligt högre än normalt enligt kalkyler som båda parter tagit del av, beroende av svåra grundläggningsförhållanden, höga arbetsplatsomkostnader i samband med genomförandet av projekt Slussen, en mycket komplex utformning av fastigheten och placering intill och under tunnelbanan, intill och ovanpå Stadsgårdsledens tunnel, intill kaj och under stadens torg, trappor och terrasser samt särskilda krav från Staden avseende design och innehåll.

Bolaget ska av Staden fullt ut kompenseras för dessa fördyrande omständigheter genom lämnande av engångsersättning om 14 416 kronor per kvadratmeter BTA. Ytan för Stadens invändiga servitut för allmän gångtrafik ska avräknas den totala bruttoarean vid beräkning av ersättningen. Ersättningen ska erläggas senast på Tillträdesdagen. Beloppet ska indexjusteras fram till Tillträdesdagen på samma sätt som tomträttsavgälden. Värdebidraget ska vara densamma som för tomträttsavgälden. Detta har föranlett att beräkningen av tomträttsavgälden för den första 10-årsperioden är framräknad som 4,5 % av ett markvärde som är beräknat utifrån för innerstaden normala byggkostnader för en byggnad för centrumändamål, av hög modern standard, i rätt

utförande och i en våning. Vid beräkning av arean ska undantag göras för stadens invändiga servitut för allmän gångtrafik.

Parterna är med anledning av den ovan angivna kompensationen överens om att fastigheten ska anses vara möjlig att bebyggas i en våning och att ovan nämnda grundläggningssvårigheter m.fl. fördyrande omständigheter inte ska beaktas vid beräkningen av framtida avgälder då de har blivit fullt kompenserade.

Bolaget är medvetet om kompensationen för höga byggkostnaders påverkan på markvärdet med tillämpning av dessa villkor, baserat på ytan 6 243 BTA (7077-834), per 2023-05-01 skulle motsvara 90 000 000 kr.

3.5 Överlåtelse av fastighetstillbehör.

Objektet

Staden överlåter till Bolaget på Fastigheten befintliga byggnader och andra markanläggningar som utgör fastighetstillbehör i samband med tillträdet till tomträtten enligt punkt 3.2 i denna överenskommelse. Staden har projekterat bygg- och markanläggningar inom Fastigheten. Se övergripande ritningar Bilaga ÖK 1.

Huvudregeln är att fastighetstillbehören omfattar, men inte begränsas till, grundläggning, stomme, klimatskal, tak, fasad, utvändiga trappor, utvändigt markbeläggning, utrymmen för att ansluta media och fett- och oljeavskiljare.

De byggnads- och anläggningsdelar som framgår av bygghandlingen och som är belägna inom Fastigheten utgör den byggnad med tillhörande markanläggningar som Staden överlåter till Bolaget på Tillträdesdagen, med undantag för byggnadsdelar och anläggningar tillhörande tredje man och som ingår i servitut eller gemensamhetsanläggning och andra rättigheter enligt § 3.1 och § 3.3. Bolaget har tagit del av stadens samordningsmodell som är en del av Stadens bygghandling enligt handlingsförteckning Bilaga 12

Avviker bygghandlingen från huvudregeln avseende fastighetstillbehör ovan ska huvudregeln gälla. Ändringar och tillägg i bygghandling ska ske i samråd med bolaget. Större ändringar och tillägg ska dokumenteras i särskild överenskommelse i tillägg till detta avtal.

Omfattningen framgår även av gränsdragningslista för Mälarterrassen, Bilaga ÖK 10, med tillhörande ritningar, Bilaga ÖK 11, samt gränsdragningslista för Västra inlastningen GA:2, Bilaga ÖK 4, med tillhörande ritningar, Bilaga ÖK 5. Överlåtna fastighetstillbehör byggs av Staden (S i kolumn Genomför) och ska ägas av Bolaget (C och i vissa fall H i kolumn Ägare) eller ingå i gemensamhetsanläggning där tomträtten är delägare (GA1 och GA2 i kolumn Ägare.) Samtliga överlåtna fastighetstillbehör inklusive gemensamhetsanläggningar där tomträtten har andel omfattas av nedanstående skrivningar om besiktningar.

Köpeskillning

Bolaget ska för överlåtelsen av dessa fastighetstillbehör erlægga en köpeskillning. Köpeskillningen beräknas enligt nedan $A1 + A2 + B$ med avdrag för C.

A1 - Grundersättning

Bolaget ska ersätta Staden med 200 000 000 kronor. Ersättningen är bestämd i prisläge 2023-05-01 (**värde**tidpunkten) och ska regleras – uppåt eller nedåt – fram till Tillträdesdagen med 100 % av förändringen av Sveriges Bygginstrumenters entreprenadindex med:

- 26% av genomsnittet av littra 121-126, 131, 141, 151 och 152,
- 7 % av littra 153,
- 12 % av littra 2064,
- 14% av 2/3 av littra 117 och 1/3 av littra 119,
- 26 % av 2/3 av littra 251 och 1/3 av littra 115,
- 5% av genomsnittet av littra 111-114, 118 och 211,
- 10 % av 2081 Natursten

För räkneexempel, se Bilaga ÖK 13.

Indexjusteringen är maximerad till 10 mnkr uppåt och nedåt.

Ersättningen ska erläggas i sin helhet kontant till Staden på dagen för tomträttsavtalets undertecknande.

A2 – Ersättning utöver A1

Utöver ersättning enligt A1 ska Bolaget ersätta Staden för byggnads- och anläggningsdelar enligt Bilaga ÖK 14. Dessa utgör avsteg från tidigare gränsdragning och har inte beaktats i samband med att köpeskillningen fastställdes. Detta avser bland annat glas- och entrépartier vilka ska ersättas till faktisk verifierad kostnad med omfång i Bilaga ÖK 14. Ersättningen ska erläggas på dagen för tomträttsavtalets undertecknande.

B – Ersättning för Stadens momskostnader

Vid överlåtelsen måste Staden återbetala erhållen momsersättning avseende moms på byggkostnaden för de uppförda byggnads- och anläggningsdelarna till Skatteverket med ett preliminärt belopp om 50 mnkr (200 mnkr * 25%). Bolaget ska utöver ovanstående ersättning (A1 och A2) ersätta staden för denna momskostnad fullt ut, förutsatt att den är korrekt beräknad. Om byggkostnaden blir högre eller lägre än 200 mnkr ska ersättningen i den här delen justeras i motsvarande mån. Staden ska till Bolaget utfärda och överlämna en handling, ”**Handlingen**”, som specificerar nämnda momsbelopp. Handlingen ska innehålla dels uppgifter som anges i 8 a kap. 15-17 §§ mervärdesskattelagen (1994:200), ”ML”, (jämningshandling, jfr justeringshandling i den från 1 juli 2023 gällande mervärdesskattelagen (2023:200), ”NML”, 15 kap. 28 § NML), dels uppgifter enligt 8 kap 19 § tredje stycket ML, jfr 12 kap. 26 § NML (handling som ger mottagaren rätt att enligt 9 kap. 8 § ML, jfr 12 kap. 22 – 24 §§ NML, göra ett s.k. retroaktivt avdrag för hela momsbeloppet vid tidpunkten för momspliktig uthyrning). Handlingen kommer att överlämnas i samband med tomträttsavtalets undertecknande. För det fall nedlagd kostnad har ändrats per Tillträdesdagen ska en ny Handling utfärdas och köpeskillningen justeras på motsvarande sätt. Parterna är överens om att Handlingen vid denna tidpunkt endast är preliminär och att en slutlig Handling

Handwritten signature and initials in blue ink.

kommer att överlämnas när samtliga överlåtna byggnads- och anläggningsdelar är slutbesiktigade.

Det preliminära beloppet ska erläggas i sin helhet kontant till Staden på dagen för tomträttsavtalets undertecknande. När slutlig Handling har upprättats och överlämnas ska justering ske av köpeskillingen.

I följande situationer (I-III) ska köpeskillingen under B ovan i efterhand sänkas.

I. (Bolaget kan inte göra retroaktivt avdrag utan får göra positiv årlig jämkning)
Bolaget ansöker hos Skatteverket om att få göra avdrag för moms med stöd av Handlingen. Om Bolaget av Skatteverket nekas retroaktivt avdrag för hela beloppet aktuellt år och i stället måste dela upp jämkningen på 10 år, ska staden utge en engångsersättning till Bolaget om 10 procent av momsbeloppet för den ränteförlust som uppdelningen innebär för bolaget. Staden ska till Bolaget återbetala denna del av köpeskillingen så snart Bolaget har visat att Skatteverket nekat Bolaget avdrag vid ett tillfälle och istället medger årligt positivt avdrag med 1/10 av det aktuella beloppet under återstoden av korrigeringsperioden.

II. (Om Skatteverket inte delar parternas bedömning att överlåtelsen av fastighetstillbehören utgör en enda transaktion av överlåtelse av fastighet enligt ML/NML). Det är parternas gemensamma uppfattning att överlåtelsen av fastighetstillbehören enligt detta avtal utgör en enda transaktion som är överlåtelse av fastighet enligt ML/NML och att denna transaktion även inkluderar byggnads- och anläggningsdelar som inte är helt färdigställda och slutbesiktigade vid tillträdet till tomträtten.

Bolaget kommer att ansöka hos Skatteverket om att få göra avdrag för moms med stöd av Handlingen. I samband med att bolaget yrkar avdrag för moms hos Skatteverket kommer bolaget att göra ett öppet yrkande till Skatteverket för att säkerställa att Skatteverket delar parternas bedömning och att bolagets retroaktiva avdrag alt. jämkning är korrekt.

För att förebygga eventuella frågor kring parternas bedömning och Handlingen, kommer Staden att göra ett öppet yrkande till Skatteverket när Staden gör sin justering med anledning av överlåtelsen och återbetalar moms enligt Handlingen.

Om Skatteverket inte delar parternas bedömning att överlåtelsen av fastighetstillbehören utgör en enda transaktion som är överlåtelse av fastighet enligt ML/NML, och inte heller anser att avtalet innebär två transaktioner avseende överlåtelse av fastighet (en avseende de fastighetstillbehör som är ibruktagebesiktigade på tillträdet av tomträtten och en som avser de byggnads- och anläggningsdelar som inte är helt färdigställda vid tillträdet och som slutbesiktigats efter tillträdet), ska följande ske.

- Staden ska meddela Bolaget för det fall att Skatteverket inte godtar Stadens öppna yrkande och därmed parternas bedömning.
- Bolaget ska meddela Staden om Skatteverket nekar bolaget retroaktivt avdrag alt. positiv jämkning av ingående moms med anledning av att Skatteverket inte delar parternas bedömning.

- Staden ska justera Handlingen och ställa ut en rättad Handling som inte inkluderar byggnads- och anläggningsdelar som inte var färdigställda vid tillträdet av tomträtten. Vilka delar som avses framgår av den slutliga Handlingen.
- Staden ska ställa ut en faktura med moms till Bolaget avseende kostnaden för de byggnads- och anläggningsdelar som inte var färdigställda vid tillträdet av tomträtten.
- Köpeskillingen (enligt A1, A2 och B) för de överlåtna fastighetstillbehören ska minskas med ett belopp som motsvarar det enligt ovan fakturerade beloppet inklusive moms. Beloppet som motsvarar minskningen av köpeskillingen avräknas mot belopp att betala på fakturan, dvs. faktureringen kommer inte att medföra något belopp att betala.

III. (Bolaget får varken retroaktivt avdrag eller positiv jämkning pga. ändringar i NML, t.ex. förslag från Finansdepartementet). Finansdepartementet har i en promemoria lämnat ett förslag om ändrade regler om mervärdesskatt vid överlåtelse av fastighet (Fi2022/00434), publicerad 26 januari 2023). Ändringen föreslås gälla från 1 januari 2024. Om Bolaget helt eller delvis nekas retroaktivt avdrag och inte heller får jämka den ingående momsen som finns angiven i Handlingen och det beror på att de regler i ML/NML som idag möjliggör sådant avdrag har ändrats ska köpeskillingen sänkas. Staden ska i sådant fall utge en ersättning till Bolaget som motsvarar 50 procent av den i Handlingen angivna investeringsmomsen som Bolaget inte fått avdrag för pga. lagändringen. Staden ska till Bolaget återbetala denna del av köpeskillingen så snart Bolaget har visat att Skatteverket nekat Bolaget avdraget eller visat att sådant avdrag inte är längre är möjligt enligt gällande mervärdesskattelagstiftning.

C – Avdrag från köpeskillning

Bolaget ska projektera och utföra byggnadsdelar som tillförs bolagets egendom enligt Bilaga ÖK 15. Dessa har ingått i underlaget för beräkning av köpeskillning (A1) men kommer att utföras av Bolaget istället för Staden. De utgör således avsteg från gränsdragningen i Samarbetsavtalet och avser installationer och stomkomplettering inom den kalla delen av Södra Torn ga:2 (Västra inlastningen). De ska utföras av Bolaget efter Tillträdesdagen. Köpeskillingen ska sänkas med belopp som motsvarar faktisk verifierad kostnad. Eftersom beloppet inte är känt vid undertecknandet av tomträttsavtalet kan avdrag från köpeskillingen inte göras då. Staden ska därför återbetala denna del av köpeskillingen senast 30 dagar efter godkänd slutbesiktning och med ett belopp som framgår av den specifikation avseende verifierade kostnader som Bolaget har överlämnat. Staden ska erbjudas möjlighet att delta på slutbesiktning.

Tillträde, besiktning och garantier för bygg- och markanläggningar inom Fastigheten
 Överlåtelsen av fastighetstillbehören bestående av bygg- och markanläggningar ska äga rum på Tillträdesdagen. Bygg- och markanläggningarna utförs av Staden som en del av entreprenad SN81. I samband med tillträdet till tomträtten kommer Bolaget att ingå som delägare i ett antal gemensamhetsanläggningar. Samtliga överlåtna fastighetstillbehör inklusive gemensamhetsanläggningar där tomträtten har andel omfattas av nedanstående skrivningar om besiktningar, garantier mm.

Förbesiktning/ibruktagandebesiktning

Innan Bolaget tillträder tomträten ska parterna tillsammans med Stadens entreprenör genomföra en förbesiktning av entreprenaden och ibruktagandebesiktning av de delar av entreprenad SN81 som Bolaget ska tillträda. Staden kallar till besiktning. Stadens kvarstående arbeten inom Södra Torn 1 vid tidpunkt för ibruktagandebesiktning ska dokumenteras i ett sidoavtal till tomträttsavtalet. Besiktningsutlåtandet ska biläggas sidoavtalet.

Efter stadens färdigställande av arbeten efter tillträdet (bla fasad och finplaneringsarbeten) ska även då etappvis ibruktagandebesiktning ske på samma sätt som ovan.

Slutbesiktning

Inför slutbesiktning av SN81 ska Staden överlämna till Bolaget en relationshandling innehållande modeller, modellvyer etc baserat på projekt Slussens leveransplattform. Utöver detta ska drift- och skötselinstruktioner för de anläggningar som Bolaget äger och har tagit i bruk eller i övrigt är berörd av överlämnas. Överlämnandet av handlingar ska också inkludera eventuella avtal och överenskommelser som omfattar den andre partens anläggningar samt särskilda varugarantier som löper längre än 5 år.

Garantibesiktning

Bolaget åtar sig att, för de anläggningar Bolaget äger och ska äga och som utförs i entreprenad SN 81 bevaka uppkomna garantiärenden och snarast anmäla dessa till Staden för reglering med entreprenör. Bolaget ska också göra en sammanställning av observationer inför garantibesiktning. För anläggningar som Bolaget ska äga ansvarar Staden för att gentemot entreprenören bevaka garantiåtaganden baserat på observationer och sammanställningar från Bolaget. Parterna är överens om att Bolaget ska reklamera eventuella fel och brister till Staden om inte annat överenskommes.

Garantitider

Garantitider för merparten av de bygg- och anläggningsdelar som ingår i överlåtelsen av fastighetstillbehör följer av AB04. Undantagen listas i samband med överlämnande / slutbesiktning. Garantitiden börjar gälla från slutbesiktning, preliminärt sommaren 2025. Staden ansvarar för drift och skötsel av växter (gröna tak, klätterväxter) tills växterna har etablerat sig väl.

§ 4

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

4.1 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.

Gränssnitt och ansvarsfördelning avseende Mälarterrassen förtydligas och regleras i Bilaga ÖK 10, gränsdragningslista Mälarterrassen. För förklarande ritningar avseende gränsdragningen, se Bilaga ÖK 11.

Gränsdragningen för parternas arbeten avseende ga:2 (Västra inlastningen) regleras i Bilaga ÖK 4. För förklarande ritningar avseende gränsdragningen, se Bilaga ÖK 5.

Staden och Bolaget har tillsammans tagit fram PM produktionsförutsättningar som vidare reglerar genomförandet, se Bilaga ÖK 16.

Staden och Bolaget har gemensamt upprättat tidplan för exploateringen, Bilaga ÖK 17. Den gemensamma tidplanen utgör en produktionstidplan som parterna är överens att verka för att realisera. Ändringar i tidplanen ska beslutas i samråd mellan parterna och dokumenteras skriftligen. Eventuell försening av Tillträdesdagen hanteras enligt pkt 3.2 i detta avtal.

Stadens arbeten

Övergripande gäller att Staden utför grundläggning, stomme, klimatskal, tak, fasad, utvändiga trappor, utvändig markbeläggning, utrymmen för att ansluta media och fett- och oljeavskiljare. Gränssnitt och ansvarsfördelning framgår av gränsdragningslistorna ovan.

Staden uppför byggnad och andra fastighetstillbehör tillhörande Fastigheten enligt pkt 3.2 och 3.5 i detta avtal. Därutöver låter Staden även uppföra delar på kvartersmark som ska ägas av Staden enligt pkt 3.3 samt förslag till tomträttsavtal, Bilaga ÖK 7.

Staden ska verka för att färdigställa Mälarterrassen och allmän plats enligt parternas gemensamma tidplan, Bilaga ÖK 17 och skedesplan Bilaga ÖK 18. Stadens arbeten ska slutbesiktigas efter det att samtliga Stadens arbeten i entreprenad SN81 är färdigställda, preliminärt augusti 2025.

Parterna har ett gemensamt bygglov för Mälarterrassen och skall samverka i bygglov/slutbesked frågor så att dessa inte påverkar tidplanen och/eller Färdigställandet, se även punkt 5.2.

Mälarterrassen och allmän plats

Vid Tillträdesdagen ska Staden ha färdigställt huvuddelen av sina arbeten med Mälarterrassen. Enl paragraf 3.2 ska Staden till Tillträdesdagen färdigställt tätt hus och sina arbeten i Västra inlastningen.

Stadens arbeten med finplanering kvartersmark och Mälarterrassens fasad ska däremot utföras efter Tillträdesdagen. Finplanering Södermalmstorg ska staden verka för att färdigställa i juni 2025. Finplanering kajplan ska staden verka för att färdigställa

W
XX

september 2025. Fasadarbetena ska staden verka för att färdigställa juli 2025. Dessa arbeten ska utföras i samråd med Bolaget i enlighet med parternas gemensamma tidplan Bilaga ÖK 17 och skedesplan Bilaga ÖK 18.

Det allmänna gångstråket genom Mälarterrassen ska enligt den gemensamma tidplanen vara färdigställt för öppnande i juli 2025. Det allmänna gångstråket ska vara öppet för allmänheten efter Stadens färdigställande. Parterna kan överenskomma om annat.

Stadens tornkran, belägen på gradängerna inom tomträtten intill det publika stråket, ska bestå till dess att Stadens behov av kranen upphört, preliminärt april 2025.

Västra inlastningen

Stadens arbeten med Södre Torn ga:2 (Västra inlastningen) ska vara slutförda till Tillträdesdagen, se paragraf 3.2.

Bolagets arbeten

Övergripande gäller att Bolaget ska utföra bl.a. stomkomplettering i Mälarterrassen, vissa installationsarbeten i Södre Torn ga:2 (Västra inlastningen) och Mälarterrassens bergvärmeanläggning. Gränssnitt och ansvarsfördelning framgår av gränsdragningslistorna ovan.

Mälarterrassen

Bolaget ska verka för att färdigställa Mälarterrassen enligt parternas gemensamma tidplan, Bilaga ÖK 17, och parternas gemensamma skedesplan, Bilaga ÖK 18. Krav på färdigställande samt vite, se §5.2 i denna överenskommelse.

För Staden är det av yttersta vikt att Mälarterrassen öppnas för allmänheten så tidigt som möjligt. Parterna är medvetna om att öppning av Mälarterrassens lokaler är beroende av färdigställande av Stadens finplanering och fasadarbeten, se under *Stadens arbeten*. Parterna är medvetna om att öppning av Mälarterrassens olika lokaler och verksamheter kan komma att öppnas vid olika tidpunkter beroende av omfattning på hyresgästers egna arbeten och uthyrningssituation.

Bolaget ska ha möjlighet att montera hiss H07L och H08L, se Bilaga ÖK 19, före Tillträdesdagen, preliminärt juli till september 2024. För detta medger Staden Bolaget rätt att, utan ersättning, i förtid beträda tomträtten och Södre Torn ga:2 i den mån som är nödvändigt, under den tid som anges i tidplanen, se Bilaga ÖK 17. Parterna kan överenskomma om annan tid för denna nyttjanderätt. De förtida arbetena ska samordnas med Stadens arbeten. I det fall Tillträdesdagen förskjuts enligt punkt 3.2 förskjuts också tidpunkten för monteringen av hissar på motsvarande sätt.

Västra inlastningen

Av produktionstekniska skäl kan inte Staden utföra viss stomkomplettering och installationer inom ga:2 Västra inlastningen före Tillträdesdagen, se Bilaga ÖK 15. De ska i stället utföras av Bolaget efter Tillträdesdagen. Se även punkt 4.2 rörande påverkan på köpeskillingen.

Bergvärmeanläggning

Det åligger Bolaget att inom Fastigheten utföra en bergvärmeanläggning. Anläggningen ska uppfylla funktionskrav enligt energisimulering enligt separat tecknat avtal om Genomförande av bergvärmeanläggning vid Slussen daterat 2022-11-23 och 2022-11-24. Staden ska kompensera Bolaget för ställda energikrav enligt punkt 4.2 i denna överenskommelse.

Genom separat avtal om genomförande av bergvärmeanläggning vid Slussen har Bolaget givits möjlighet att utföra del av entreprenaden för anläggningen innan Staden utför huvuddelen av sina grundläggningsarbeten för Mälarterrassen.

Handelsplatsen

Bolaget ska projektera, utföra, bekosta de arbeten/anläggningsdelar, inom Södra Torn ga:2, som markerats med H (för Handelsplatsen) i motsvarande kolumner i Bilaga ÖK 10, gränsdragningslista för Mälarterrassen, och Bilaga ÖK 4, gränsdragningslista för västra inlastningen, och som är nödvändiga för Mälarterrassens och Västra inlastningens genomförande. Se punkt 4.2 avseende Stadens ersättning till Bolaget för dessa arbeten/anläggningsdelar i vissa fall.

4.2 Bygg- och anläggningskostnader m.m.

Övergripande gäller att Staden utför och bekostar grundläggning, stomme, klimatskal, tak, fasad, utvändiga trappor, utvändig markbeläggning, utrymmen för att ansluta media och fett- och oljeavskiljare medan Bolaget utför och bekostar stomkomplettering, invändiga installationer och inredning. Gränssnitt och ansvarsfördelning framgår av gränsdragningslistorna nedan.

Mälarterrassen

Projektering, genomförande och bekostande för respektive bygg- och anläggningsdel inom Fastigheten regleras i gränsdragningslista för Mälarterrassen, Bilaga ÖK 10. För illustrerande ritningar kopplade till gränsdragningen se Bilaga ÖK 11.

Vissa av bygg- och anläggningsdelarna i Bilagorna ÖK 10 och ÖK 11, bland annat glas- och entrépartier, utgör avsteg från tidigare gränsdragningslista med anledning av planerad tidig öppning av det inre gångstråket. Se Bilaga ÖK 14. De ska ingå de byggnads- och anläggningsdelar som Staden utför och överläter till bolaget och som ersätts enligt § 3.5, köpeskilling A2.

Västra inlastningen

Projektering, genomförande och bekostande för respektive bygg- och anläggningsdel inom ga:2 (västra inlastningen) regleras i gränsdragningslista för Västra inlastningen, Bilaga ÖK 4. För illustrerande ritningar kopplade till gränsdragningen se Bilaga ÖK 5.

Gränsdragningslista för ga:2 (västra inlastningen) som utgör bilaga till Samarbetsavtalet revideras inom ramen för denna överenskommelse om exploatering och den nya omfattningen och åtaganden framgår av bilagorna i stycket ovan.

Vissa av bygg- och anläggningsdelarna i Bilagorna ÖK 4 och ÖK 5, viss stomkomplettering och vissa installationer, utgör avsteg från tidigare gränsdragningslista i

Samarbetsavtalet. Se Bilaga ÖK 15. De ingår i underlaget för beräkning av ersättningen i de byggnads- och anläggningsdelar som Staden utför och överlåter till Bolaget och som ersätts enligt § 3.5, köpeskillning p. A1. Med anledning av att produktionsordningen setts över ska de i stället projekteras och utföras av Bolaget och köpeskillningen ska sänkas enligt § 3.5, köpeskillning p. C. Staden ska erbjudas möjlighet att delta på slutbesiktning.

Handelsplatsen

I det fall överenskommelse om exploatering inte träffas mellan Staden och bolag i Bolagets koncern avseende Handelsplatsen enligt Markanvisningsavtal för Handelsplats i Slussen, före 31 dec 2027 ska Staden ersätta Bolaget till faktisk verifierad kostnad för arbeten/anläggningsdelar som Bolaget utfört enligt punkt 4.1 Handelsplatsen.

Bergvärmeanläggning

Staden ska till Bolaget erlægga kompensation för ställda energikrav om 4 miljoner kronor. Ersättningsskyldigheten förutsätter att Bolaget utför bergvärmeanläggningen enligt angivna krav i punkt 4.1 senast 2026-06-30. Ersättning ska erläggas när anläggningen är utförd dock tidigast på Tillträdesdagen.

VA-anlutningar och avgifter

Fastigheten har en anslutningspunkt för vatten respektive spillvatten. Staden ansvarar för anslutningsavgifter för fastigheten.

Rätt för de fastigheter som har andel i gemensamhetsanläggningen Södra Torn ga:2, Västra inlastningen att använda anslutning för spillvatten för handelsplatsen, blivande fastigheten Blå Bodarna 1 och för Södermalm 7:90 framgår av rättighet K, pkt. SB 5 i förslag till tomträttsavtal, Bilaga ÖK 7.

4.3 Ledningar

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.

Upplåtelse av utrymme för ledningar för vatten och avlopp, el, tele regler och styr, fjärrvärme- och kyla och övriga installationer inklusive rätt för ledningsägare att utföra arbeten framgår av pkt. AB 14 och SB 5 i förslag till tomträttsavtal, Bilaga ÖK 7.

4.4 Befintlig mark och anläggning

Vid skada orsakad av Bolaget ansvarar Bolaget för att reparera skadan, eller för att bekosta Stadens reparation av skadan. Om Bolaget nyttjar allmän platsmark intill Exploateringsområdet utan tillstånd, se § 4.7 nedan.

4.5 Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

Bolaget ska säkerställa tillgänglighet och tekniska anslutningar under hela utbyggnadstiden för andra fastigheter som behöver nyttja anläggningar som ligger inom Fastigheten. Samråd med Staden ska ske.

4.6 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 byggs skylt ska utformas efter Stadens anvisningar i Varumärkesmanualen (<http://varumarkesmanual.stockholm.se>) – se Byggaktörstavlor under >Skyltar och kartor >Byggen och anläggningsarbeten >Byggs skyltar.

Framtaget förslag på skylt ska godkännas av Stadens kommunikatör innan beställning. Skyltning ska finnas på plats senast en vecka innan byggaktörens etablering.

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

4.7 Byggytor och byggetablering

Bolagets byggnation omges av arbetsområde för av Staden upphandlad entreprenad SN81 Konstbyggnad Land 1. Bolaget och Staden är skyldiga att samverka inom arbetsområdet i enlighet med PM Produktionsförutsättningar, Bilaga ÖK 16. Bolagets användning av etableringsplatser inom Stadens arbetsområde för bland annat lossning sker utan särskild ersättning. En preliminär plan med ungefärlig placering av lossningsplatser framgår av skedesplaner, Bilaga ÖK 18.

Byggetablering ska i första hand ske inom Fastigheten och i enlighet med föregående stycke. Parterna är dock överens om att Bolaget behöver tillskapa etableringsytor i anslutning till accessvägar enl skedesplan Bilaga ÖK 18 för att kunna hantera leveranser på ett säkert sätt för tredjeman. 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 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 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. Den godkända etableringsytan ska avgränsas med ett stabilt minst två meter högt stängsel eller enligt senare överenskommelse mellan parterna.

4.8 Åtagande gällande hållbarhet

Byggnaden Mälarterrassen kommer att vara en produkt av såväl Stadens som Bolagets arbeten. Staden ansvarar för bl.a. grundläggning, stomme och klimatskal medan Bolaget ansvarar för bl.a. stomkomplettering, värmeinstallationer och inredning.

Bolaget och Staden åtar sig att gemensamt verka för att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm", i Bilaga ÖK 20. Parterna är överens om att Staden ansvarar för uppföljning i Exploateringskontorets verktyg Uppföljningsportalen fram till och med relationshandling och att Bolaget ansvarar för uppföljning från och med inflyttning.

Bolagets ansvar utifrån föregående stycke medför att Bolagets åtaganden gällande hållbarhet begränsas till en punkt under Miljökrav hållbar energianvändning:
"Energideklaration samt rapportering av uppmätta energivärden till exploateringskontoret ska ske för varje projekt 24 månader efter färdigställt projekt"
 Staden ansvarar för övriga åtaganden i "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm.

Bolaget förbinder sig att redovisa efterfrågade uppgifter för verifiering av kravuppfyllnad i av Staden anvisat system för uppföljning. Bolaget godkänner att Staden får tillgång till redovisade uppgifter samt att Staden får publicera resultatet från uppföljningen.

Det åligger Bolaget särskilt att i enlighet med § 4.1 utföra bergvärmeanläggning inom Fastigheten.

4.9 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2015-03-09) och Åtgärdsnivå vid ny- och större ombyggnation (EN 2016-11-10) förbinder sig Staden och Bolaget gemensamt 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.

4.10 Fiberanslutning

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

4.11 Skyltning

Skyltning inom Mälarterrassen (kommersiell på fasad) ska följa "Vägledning för skyltar i Stockholm stad" Som Bolaget tagit del av. Dokument kan hämtas på webbplatsen <https://bygglov.stockholm/skylt/>.

4.12 Avfallshantering

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

4.13 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.

4.14 Aktivering av Mälarterrassen

Enligt översiktlig tidplan, Bilaga ÖK 17, är Stadens avsikt att öppna gångstråk genom Mälarterrassen i juli 2025. Det är viktigt att platsen då upplevs som attraktiv och att det även fram till att de publika lokalerna öppnar finns målpunkter som väcker intresse och bidrar till trygghet. Bolaget ska därför arbeta med aktivering av Mälarterrassen från sommaren 2025 fram till att den första lokalen öppnar provisoriskt eller permanent. Se exempel på vad som avses med aktivering i Bilaga ÖK 21. Syftet med aktiveringen är att bidra till att platsen ska upplevas trygg och attraktiv. Parterna ska samverka i detta arbete. Detta förutsätter på att stadens finplanering av Södermalmstorg är klar och möjliggör detta. Parterna ska därför samverka och samordna sina respektive arbeten för att möjliggöra aktivering på Södermalmstorg sommaren 2025. Parterna är medvetna om att aktiviteter på torget kräver tillstånd och eventuellt bygglov.

Bolaget ska möjliggöra för provisorisk eller permanent öppning av verksamhet i en av de sex lokalerna inom Mälarterrassen under 2025.

4.15 Fasad, klätterväxter

Mälarterrassens fasad av natursten är en bärande del av gestaltningen av nya Slussen. Bolaget förbinder sig att vårda och inte förvanska fasaden.

För att bidra till höga upplevelsevärden på kajen och längs de publika stråken samt det visuella intrycket från Gamla Stan är platsens grönska viktig, det gäller såväl Södermalmstorg, Mälarterrassens gröna tak, trädplanteringar på kaj samt klätterväxter på Mälarterrassens fasad. Staden planterar växter som ska klättra på fasaden i enlighet med bygghandlingen. Staden åtar sig att sköta växterna tills de har etablerat sig väl. När så är fallet ska staden kalla till överlämnandebesiktning och därvid överlämna skötselinstruktioner. Se även under punkt 3.5 *Garantitider*.

Bolaget ska därefter vårda och förnya växterna på så sätt att de ser välvårdade ut och inte skadar fasaden.

Under den första 10-årsperioden i tomträttsupplåtelsen ska staden och bolaget gemensamt utvärdera växtligheten och vid behov överenskomma om att tomträttshavaren får utföra justeringar av växtslag, omfattning mm med syfte att fasaden inte ska påverkas negativt. Sådan överenskommelse ska tecknas som ett sidoavtal till tomträttsavtalet.

§ 5

ÖVRIGA VILLKOR

5.1 Säkerhet

Atrium Ljungberg AB (org.nr. 556175-7047), har åtagit sig, se Bilaga ÖK 22, 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 tomträtten eller del därav ska överlåtas på annan kan denna säkerhet komma att ersättas av en annan borgensförbindelse, självständig bankgaranti eller annan motsvarande säkerhet som Staden skäligen kan godta. Det åligger Bolaget att tillse att de nya ägarna ställer sådan säkerhet för att Atrium Ljungberg AB (org.nr. 556175-7047), ska kunna frias från hela eller delar av sitt åtagande enligt borgen. Atrium Ljungberg AB svarar således solidariskt även med de nya ägarna gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse om exploatering, samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av densamma, intill dess Staden genom skriftligt samtycke härom befriat Atrium Ljungberg AB från sitt åtagande.

5.2 Viten

Ingående av tomträttsavtal

Det åligger Bolaget vid vite om 1 172 000 kr att ingå tomträttsavtal vid tidpunkt och enligt villkor som anges i § 3.2 i denna överenskommelse och därefter vid löpande vite om 1 172 000 kr per påbörjat nytt kvartal fram till dess att tomträttsavtal ingås. Förskjuts tillträdet på grund av att Stadens arbeten försenas ska tidpunkten för undertecknande av tomträttsavtal förskjutas med motsvarande tid och därmed skyldigheten att erlägga vite. Sådan förskjutning ska överenskommas skriftligen.

Byggnadsskyldighet

Det åligger Bolaget att vid vite i enlighet med punkterna 1 och 2 nedan **Färdigställa** bebyggelse inom Fastigheten. Med Färdigställa avses att Bolaget har färdigställt sina arbeten som hyresvärd oaktat kommande hyresgäst. D.v.s. Bolagets arbeten kopplat till

specifik hyresgäst kan komma att ske efter Färdigställandet. Vitet är uppdelat på två delar:

1. Det åligger Bolaget vid vite om 11 720 000 kr att ha Färdigställt två lokaler senast 2026-06-30 och därefter vid löpande vite om 1 172 000 kr per påbörjat kvartal som förflyter till dess lokalerna har Färdigställts.
2. Det åligger Bolaget vid vite om 11 720 000 kr att ha Färdigställt samtliga lokaler senast 2026-12-31 och därefter vid löpande vite om 1 172 000 kr per påbörjat kvartal som förflyter till dess lokalerna har Färdigställts.

Förskjuts tiderna för tillträdet och/eller Stadens arbeten inom och i anslutning till Mälarterrassen jämfört med parternas gemensamma tidplan, se Bilaga ÖK 17, ska tidpunkten för byggnadsskyldigheten förskjutas med motsvarande tid. Sådan förskjutning ska överenskommas skriftligen.

Parterna har ett gemensamt bygglov för Mälarterrassen och skall samverka i bygglov/slutbesked frågor.

Övriga åtaganden

Bolaget förbinder sig vid vite av 11 720 000 kronor, i penningvärde 2023-05-01, att senast fem år efter Tillträdesdagen ha uppfyllt samtliga övriga åtaganden enligt denna överenskommelse – utöver åtaganden gällande ingående av tomträttsavtal och byggnadsskyldighet enligt ovan.

Om Bolaget inte håller tidsfristen är vitet omedelbart förfallet till betalning. Om försening uppstår och detta inte beror på Bolaget förskjuts tidpunkten då vite ska utgå med tid som motsvarar förseningens omfattning. Förseningen ska därvid om möjligt 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.

Annan påföljd

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.

5.3 Överlåtelse av överenskommelse

Innan tomträtt upplåtits får Bolaget inte utan Stadens skriftliga medgivande överlåta några rättigheter eller skyldigheter som följer av denna överenskommelse.

När tomträtt upplåtits förbinder sig Bolaget, vid vite av 46 880 000 kronor i penningvärde 2023-05-01, att vid överlåtelse av tomträtten tillse att den nya tomträttshavaren övertar samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa nedanstående bestämmelse.

Om Fastigheten delats upp i flera tomträtter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Fastigheten. Vid överlåtelse av sådan tomträtt 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 [Företagsnamn] träffad överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Mälarterrassen daterad [åååå-mm-dd]. Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av tomträtten tillse att också efterföljande tomträttshavare 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 46 880 000 kronor i penningvärde 2023-05-01. 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.

5.4 Fullgjorda åtaganden

För sina samtliga åtaganden och övriga överenskommelser enligt denna överenskommelse har Bolaget erhållit full och slutlig ersättning. Parterna är överens om att någon belastning i dessa hänseenden inte ska anses föreligga vid avgäldsreglering.

5.5 Överenskommelsens giltighet

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

dels kommunfullmäktige senast 2024-02-28 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft.

dels kommunfullmäktige senast 2024-02-28 godkänner förlängning av markanvisning avseende ett markområde för centrumändamål och handel inom fastigheterna Södermalm 6:36, blivande Blå Bodarna 1, och 7:87 vid Slussen på Södermalm med Atrium Ljungberg AB, till 2025-05-30 med möjlighet till ytterligare förlängning till ett år innan planerat tillträde om den tidpunkten förskjuts efter 2026-06-01.

dels kommunfullmäktige senast 2024-02-28 godkänner förlängning av markanvisning avseende ett markområde för kontor inom fastigheten Södermalm 7:87 i kvarteret Ryssbodarna till Tranbodarne 11 KB, till 2026-12-31 med möjlighet till

ytterligare förlängning till ett år innan planerat tillträde om den tidpunkten förskjuts efter 2027-12-31.

* * * * *

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

Stockholm den

Nacka den 23-07-11

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Atrium Ljungberg Mälarterrassen
AB

.....
()

.....
(Anniita Anäs)

.....
()

.....
(ULLRIKA HERZSTRÖM)

BILAGOR

- ÖK 1 Orienterande skisser med ytsammanställning
- ÖK 2 Förrättningskarta med Fastigheten markerad
- ÖK 3 Utrymmen som ska regleras över
- ÖK 4 Gränsdragning Västra Inlastningen
- ÖK 5 Ritningar gränsdragning Västra Inlastningen
- ÖK 6 ÖK ga dagvatten
- ÖK 7 Förslag till tomträttsavtal
- ÖK 8 Sidoavtal
- ÖK 9 Samverkansavtal drift
- ÖK 10 Gränsdragningslista Mälarterrassen
- ÖK 11 Ritningar gränsdragning Mälarterrassen
- ÖK 12 Handlingsförteckningar bygghandling
- ÖK 13 Entreprenadindex beräkningsexempel
- ÖK 14 Specifikation del av köpeskilling A2
- ÖK 15 Specifikation del av köpeskilling C
- ÖK 16 PM Produktionsförutsättningar
- ÖK 17 Tidplan
- ÖK 18 Skedesplan
- ÖK 19 Hiss H07L och H08L
- ÖK 20 Hållbarhetskrav
- ÖK 21 Aktivering
- ÖK 22 Kopia av borgenshandling

Ullrika Herzström