

**Stockholms
stad**

Exploateringsnämnden

TOMTRÄTTSAVTAL

Nyupplåtelse

[Röda instruktioner inom klammer tas bort vid avtalets undertecknande. Endast mindre övriga ändringar av detta utkast får göras efter överenskommelse mellan parterna.]

Fastighet

Södre Torn 1

Parter

Fastighetsägare STOCKHOLMS KOMMUN genom dess exploateringsnämnd	
Tomträttshavare Atrium Ljungberg Mälarterrassen AB	Personnr/organisationsnr 559198-3332
Adress (aviseringsadress) Box 4200 131 04 Nacka	

Fastighet

Fastighetsbeteckning Södre Torn 1	Kommun Stockholm
Församling Katarina	Stadsdel Södermalm
Gatuadress	Areal m ² 3281

Upplåtelsedag (se punkt 1)

Datum
2024-10-01 [eller senare datum
enligt överenskommelse enl ök
exploatering]

1:a avgäldsperiod (se punkt 10)

Antal år
10

Regleringsdag (se punkt 10)

Datum
2034-10-01 [ändras om
upplåtelsedagen ändras]

Avgäld (se punkt 2)

Kronor/år [Belopp bestäms efter indexjustering]	Kronor/kvartal
--	----------------

Ändamål och byggrätt (se punkt 3)

Ändamål Centrumändamål för publik verksamhet	Antal m ² BTA, U 6243
---	-------------------------------------

Byggnadsskyldighet (se punkt 4)

Se punkt 4 AB samt punkt 1 SB [Byggnadsskyldigheten regleras i ök exploatering]			
Senaste tidpunkt för bebyggelsens färdigställande	Datum	Vitesbelopp om byggnadsskyldighet ej fullgöres	Kronor Löpande vite Kr/Kvartal

Ersättning för befintlig bebyggelse (se punkt 1 och 9)**Överlåtelse av avtalet** (se punkt 16)

Kronor Se pkt 2 SB	Överlåtelsevite kronor 1 x årsavgäld
-----------------------	---

1 Upplåtelse

Fastighetsägaren upplåter från och med upplåtelsedagen till tomträttshavaren med tomträtt fastigheten i nu befintligt skick. Byggnader och anläggningar tillhörande fastigheten överläts till tomträttshavaren för ovan angivet belopp. Tomträttshavaren, som besiktigat fastigheten, avstår med bindande verkan från alla anspråk på grund av fel eller brister i fastigheten. Med avvikelse och komplettering från detta se p. 1 och 2 särskilda bestämmelser. Stadens färdigställande av byggnad och anläggningar regleras i p. 1 särskilda bestämmelser
Anläggningar tillhörande tredje man omfattas inte av överlåtelsen.

Fastighetsägaren och tomträttshavaren är ense om att fastigheten vid avgäldsbestämning skall anses ha normal grund. Se vidare p. 4 i särskilda bestämmelser.

2 Avgäld

Den årliga tomträttsavgälden utgör, om inte annat överenskomms eller av domstol bestäms, ovan angivet avgäldsbelopp. Tomträttsavgälden skall betalas kvartalsvis i förskott senast sista vardagen före varje kvartals början. Om avgäld inte betalas på föreskriven tid skall dröjsmålsränta utgå på förfallet belopp till dess betalning sker.

Har genom dom eller eljest bestämts att avgäld från viss tidpunkt skall utgå med högre belopp än förut, skall dröjsmålsränta betalas på skillnaden mellan erlagda belopp och de belopp som skall utgå efter nyssnämnda tidpunkt från respektive förfallodag till dess betalning sker.

Om dröjsmålsränta gäller vad därom vid varje tidpunkt i lag stadgas.

3 Ändamål och byggrätt

På fastigheten, som endast får användas för ovan angivet ändamål, får uppföras och bibehållas byggnad innehållande högst ovan angivna antal kvadratmeter utnyttjningsbar bruttoarea (BTA,U) uppdelad enligt ovan angiven disposition. Den angivna ytan inkluderar inte fastighetsägarens ytor inom servitut för publik passage.

4 Byggnadsskyldighet

Det åligger tomträttshavaren att vid tidpunkt och vite, som angivits ovan, ha färdigställt bebyggelse på fastigheten i enlighet med ovan angiven byggnadsskyldighet. För varje avslutat kvartal herefter skall tomträttshavaren utge ovan angivna löpande vite, till dess bebyggelsen på fastigheten har färdigställts.
Senast 12 månader efter det att bebyggelsen på fastigheten blivit inflyttningsklar skall obebyggd del av fastigheten vara iordningställd i enlighet med i detaljplanen och i bygglovsärendet lämnade föreskrifter.
Se vidare och med avvikelse i p 1 i särskilda bestämmelser rörande viten och färdigställande.

5 Ändring av utnyttjande

Ändring av det för fastigheten bestämda utnyttjandet får inte ske utan fastighetsägarens medgivande. Innan sådan ändring sker skall tomträttshavaren, om fastighetsägaren så finner påkallat, träffa tillägsavtal med fastighetsägaren angående den avgäld och de övriga villkor, som skall gälla vid det ändrade utnyttjandet.

6 Bygglov

Varje byggnadsåtgärd som kräver bygglov skall av tomträttshavaren särskilt anmälas till fastighetsägaren i samband med att bygglov söks. Uppförd byggnad får inte utan fastighetsägarens medgivande rivas.

7 Underhåll

Byggnader och övriga på fastigheten uppförda anläggningar skall av tomträttshavaren väl underhållas. Om de förstörs eller skadas av eld eller på annat sätt, skall de inom av fastighetsägaren bestämd skälig tid återupbyggas eller repareras, såvida inte annan överenskommelse träffas mellan fastighetsägaren och tomträttshavaren. Se vidare och med avvikelse i p. 5 och 6 i särskilda bestämmelser.

Även obebyggd del av fastigheten skall hållas i ett vårdat skick.

8 Kontroll

För kontroll av detta avtals tillämpning är tomträttshavaren skyldig att lämna fastighetsägaren erforderliga upplysningar och tillfälle till besiktning.

9 Servitut m.m.

Tomträttshavaren får inte utan fastighetsägarens medgivande i tomträtten upplåta servitut eller annan särskild rättighet än panträtt, nyttjanderätt eller sådan rätt som följer av detta avtal.

10 Ändring av avgäld För avgäldsreglering gäller perioder om 10 år, varvid första perioden räknas från och med 2024-10-01. [se ovan]

11 Uppsägning av avtalet

Genom uppsägning från fastighetsägarens sida kan tomträtten bringas att upphöra efter en första tidsperiod om 40 år, räknat från och med 2024-10-01, [se ovan] och därefter tidsperioder om vardera fyrtio år.

12 Lösen

Skall på grund av uppsägning tomträtten upphöra, är fastighetsägaren skyldig att lösa byggnad och annan egendom som utgör tillbehör till tomträtten. Löseskillingen skall utgå i penningar och motsvara byggnaders och övriga anläggningars bruksvärde vid lösentillfället. Detta värde skall beräknas på sådant sätt att från hela det värde på fastigheten med byggnader och övriga anläggningar, som kan bestämmas med hänsyn till möjlig hyresavkastning vid uthyrning i allmänna marknaden, avdrages fastighetens nybyggnadsvärde och de kostnader, som vid detta tillfälle kan drabba fastighetsägaren för byggnadernas istandsättning i uthyrningsbart skick. Med fastighetens nybyggnadsvärde avses värdet vid lösentillfället av jämförbar obebyggd mark.

I övrigt skall beträffande lösen gälla vad därom i lag stadgas.

13 Förpliktelser m.m.

Samtliga avgifter, skatter och övriga förpliktelser, som utgår för fastigheten och tomträtten, skall bäras av tomträttshavaren i den mån de belöper på tiden från och med upplåtelsedagen.

14 Ledningar m.m.

Tomträttshavaren medger fastighetsägaren eller annan, som därtill har fastighetsägarens tillstånd, att, där sådant kan ske utan avsevärd olägenhet för tomträttshavaren, i eller över fastigheten anlägga, bibehålla, underhålla, nyttja och borttaga för allmänt och gemensamt ändamål avsedda ledningar, rör, kulvertar, tunnlar och bergrum samt belyningsanordningar, allt med därtill hörande anordningar samt infästningar på byggnad inklusive vägmärken och gatunamnskyltar.

Inom fastigheten får inte vidtas åtgärd som kan förhindra eller försvåra anläggande, nyttjande eller inspektion av ovan angivna anordningar.

Tomträttshavaren är pliktig att utan ersättning tåla i denna punkt angivet intrång och nyttjande, men är berättigad till ersättning för skada på byggnad eller annan anläggning inom fastigheten.

Se vidare p. 5 i särskilda bestämmelser.

15 Anslutningsavgifter m.m.

Fastighetsägaren svarar för gatukostnader vid upplåtelsestillfället samt för anslutningsavgiften för anvisad förbindelsepunkt för vatten och avlopp. Tomträttshavaren svarar för kostnaderna för ytterligare förbindelsepunkter samt för anslutning av el, fjärrvärme samt eventuell anslutning till gemensamhetsanläggning. Se vidare och med avvikelse i p. 8 i särskilda bestämmelser.

16 Överlåtelse av avtalet

Vid överlåtelse av tomträtten åligger det tomträttshavaren att vid ovan angivna överlåtelsevite tillse, att förvärvaren skriftligen förbinder sig att övertaga tomträttshavarens samtliga förpliktelser enligt avtalet jämte eventuella tillägg till detsamma. Förbindelsen skall översändas till fastighetsägaren inom en vecka från dagen för överlåtelse.

17 Inskrivning

Fastighetsägaren skall söka inskrivning av detta tomträttsavtal. Samtliga kostnader för inskrivningen erläggs av tomträttshavaren.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER SE BILAGA A

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka fastighetsägaren och tomträttshavaren tagit var sitt.

Datum	
För exploateringsnämnden	Tomträttshavarens underskrift (stämpel e.dyl)
Underskrift	Underskrift
Namnförtydligande	Namnförtydligande
Underskrift	Underskrift
Namnförtydligande	Namnförtydligande

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

1. Färdigställande av byggnader och anläggningar tillhörande fastigheten

Med avvikelse från Allmänna bestämmelser pkt 1 och 4 ska följande gälla. Fastighetsägaren ansvarar för färdigställande av finplanering, fasadarbeten mm inom Tomträten. Tomträttshavaren är medveten om att bland annat Fastighetsägarens fasad- och finplaneringsarbeten inte kommer vara färdigställda på upplåtelsedagen och Tomträttshavaren medger att dessa arbeten utförs utan särskild ersättning för nyttjandet, i samråd med Tomträttshavaren, efter upplåtelsen av Tomträten. Viten för byggnadsskyldighet rörande Tomträttshavarens färdigställande regleras inte i detta avtal.

2. Överlåtelse av byggnader och anläggningar; skick, besiktning och garantier

I enlighet med vad som följer av 1 punkten allmänna bestämmelser övergår äganderätten till befintliga byggnader och anläggningar tillhörande fastigheten på tomträttshavaren i och med tomträttsupplåtelsen. Dessa preciseras nedan.

Objektet

Fastighetsägaren har projekterat bygg- och markanläggningar inom Fastigheten. Se handlingsförteckning, Bilaga TR 1, samt orienterande skisser med ytsammanställning, Bilaga TR 23.

Huvudregeln är att fastighetstillbehören omfattar, men inte begränsas till, grundläggning, stomme, klimatskal, tak, fasad, utvändiga trappor, utvändig 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 Fastighetsägaren överlåter till Tomträttshavaren på Tillträdesdagen, med undantag för byggnadsdelar och anläggningar tillhörande tredje man och som ingår i servitut eller gemensamhetsanläggning och andra rättigheter enligt pkt 5 nedan. Bolaget har tagit del av stadens samordningsmodell som är en del av Stadens bygghandling enligt handlingsförteckning, Bilaga TR 1.

Avviker bygghandlingen från ovanstående huvudregel avseende fastighetstillbehör ovan ska huvudregeln gälla. Ändringar och tillägg i bygghandling ska ske i samråd med Tomträttshavaren. Större ändringar och tillägg ska dokumenteras i tilläggsavtal.

Omfattningen framgår även av gränsdragningslista för Mälarterrassen, Bilaga TR 2, med tillhörande ritningar, Bilaga TR 3, samt gränsdragningslista för Västra inlastningen GA:2, Bilaga TR 4, med tillhörande ritningar, Bilaga TR 5. Överlåtna fastighetstillbehör byggs av Fastighetsägaren (S i kolumn Genomför) och ska ägas av Tomträttshavaren (C och i vissa fall H i kolumn Ägare) eller ingå i gemensamhetsanläggning där tomträten är delägare (GA1 och GA2 i kolumn Ägare.). Samtliga överlåtna fastighetstillbehör inklusive gemensamhetsanläggningar där tomträten har andel omfattas av nedanstående skrivningar om besiktningar.



[Stycket nedan anpassas om ibruktagandebesiktningen redan är gjord, i så fall biläggs besiktningsutlåtandet till tomträttsavtalet.]

Förbesiktning/ibruktagandebesiktning

Innan upplåtelsedagen tomträtten ska parterna tillsammans med fastighetsägarens entreprenör genomföra en förbesiktning av entreprenaden och ibruktagandebesiktning av de delar av entreprenad SN81 som Tomträttshavaren ska tillträda. Fastighetsägaren kallar till besiktning. Fastighetsägarens kvarstående arbeten inom Södre Torn 1 vid tidpunkt för ibruktagandebesiktning ska dokumenteras i 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 Fastighetsägaren överlämna till Tomträttshavaren en relationshandling innehållande modeller, modellvyer etc baserat på projekt Slussens leveransplattform. Utöver detta ska drift- och skötselinstruktioner för de anläggningar som Tomträttshavaren 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

Tomträttshavaren åtar sig att, för de anläggningar tomträttshavaren äger och ska äga och som utförs i entreprenad SN 81 bevaka uppkomna garantiärenden och snarast anmäla dessa till Fastighetsägaren för reglering med entreprenör. Tomträttshavaren ska också göra en sammanställning av observationer inför garantibesiktning. För anläggningar som tomträttshavaren ska äga ansvarar fastighetsägaren för att gentemot entreprenören bevaka garantiåtaganden baserat på observationer och sammanställningar från tomträttshavaren. Parterna är överens om att Tomträttshavaren ska reklamera eventuella fel och brister till Fastighetsägaren 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. Fastighetsägaren ansvarar för drift och skötsel av växter (gröna tak, klätterväxter) tills växterna har etablerat sig väl.

Köpeskillning

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

A1 - Grundersättning

Grundersättning uppgår till **[x – belopp enligt indexuppräknings i ök exploatering]** kronor. Ersättningen enligt A1 har erlagts och kvitteras härmed.

A2 – Ersättning utöver A1

Utöver grundersättning enligt A1 ska Tomträttshavaren ersätta Fastighetsägaren för byggnads- och anläggningsdelar enligt Bilaga TR 6. Dessa utgör avsteg från tidigare gränsdragning och har inte beaktats i samband med att grundersättning enligt A1 fastställdes och avser bland annat glas- och entrépartier. Dessa ska ersättas till faktisk verifierad kostnad

mt
PH

med omfång som i Bilaga TR 6. Ersättningen enligt A2 uppgår till **[x]**. Ersättningen har erlagts och kvitteras härmed.

B – Ersättning motsvarande Fastighetsägarens momskostnader

I och med överlåtelsen måste Fastighetsägaren återbetala erhållen momsersättning avseende moms på byggkostnaden för de uppförda byggnads- och anläggningsdelarna till Skatteverket. Tomträttshavaren ska utöver ovanstående ersättning (A1 och A2) ersätta Fastighetsägaren för denna momskostnad fullt ut, förutsatt att den är korrekt beräknad. Fastighetsägaren ska till Tomträttshavaren 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). **[Hänvisningar till lag uppdateras vid undertecknandet.]**

Handlingen har överlämnats i samband med tomträttsavtalets undertecknande. För det fall nedlagd kostnad har ändrats per Tillträdesdagen ska en ny Handling utfärdas och köpeskillingen justeras på motsvarande sätt. Parterna är överens om att Handlingen är preliminär och att en slutlig Handling kommer att överlämnas när samtliga överlåtna byggnads- och anläggningsdelar är slutbesiktigade.

Tomträttshavaren har erlagt ett preliminärt belopp om **[x]** kronor vilket härmed kvitteras. 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. (Tomträttshavaren kan inte göra retroaktivt avdrag utan får göra positiv årlig jämkning)
Tomträttshavaren ansöker hos Skatteverket om att få göra avdrag för momsen med stöd av Handlingen. Om Tomträttshavaren av Skatteverket nekas retroaktivt avdrag för hela beloppet aktuellt år och i stället måste dela upp jämkningen på 10 år, ska Fastighetsägaren utge en engångsersättning till Tomträttshavaren om 10 procent av momsbeloppet för den ränteförlust som uppdelningen innebär för Tomträttshavaren. Fastighetsägaren ska till Tomträttshavaren återbetala denna del av köpeskillingen så snart Tomträttshavaren har visat att Skatteverket nekat Tomträttshavaren avdrag vid ett tillfälle och istället medger årligt positivt avdrag med 1/10 av det aktuella beloppet under återstoden av korrigeringstiden.

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.

Tomträttshavaren kommer att ansöka hos Skatteverket om att få göra avdrag för momsen med stöd av Handlingen. I samband med att Tomträttshavaren yrkar avdrag för momsen hos Skatteverket kommer Tomträttshavaren att göra ett öppet yrkande till Skatteverket för att säkerställa att Skatteverket delar parternas bedömning och att Tomträttshavarens retroaktiva avdrag alt. jämkning är korrekt. För att förebygga eventuella frågor kring parternas bedömning och Handlingen, kommer Fastighetsägaren att göra ett öppet yrkande till



Skatteverket när Fastighetsägaren gör sin justering med anledning av överlåtelsen och återbetalar momsen 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 ibruktagandebesiktigade 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.

- Fastighetsägaren ska meddela Tomträttshavaren för det fall att Skatteverket inte godtar Fastighetsägarens öppna yrkande och därmed parternas bedömning.
- Tomträttshavaren ska meddela Fastighetsägaren om Skatteverket nekar Tomträttshavaren retroaktivt avdrag alt. positiv jämkning av ingående moms med anledning av att Skatteverket inte delar parternas bedömning.
- Fastighetsägaren 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.
- Fastighetsägaren ska ställa ut en faktura med moms till Tomträttshavaren 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. (Tomträttshavaren 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 Tomträttshavaren 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. Fastighetsägaren ska i sådant fall utge en ersättning till Tomträttshavaren som motsvarar 50 procent av den i Handlingen angivna investeringsmomsen som Tomträttshavaren inte fått avdrag för pga. lagändringen. Fastighetsägaren ska till Tomträttshavaren återbetala denna del av köpeskillingen så snart Tomträttshavaren har visat att Skatteverket nekat Tomträttshavaren avdraget eller visat att sådant avdrag inte är längre är möjligt enligt gällande mervärdesskattelagstiftning.

C – Avdrag från köpeskillning

Tomträttshavaren ska projektera och utföra byggnadsdelar som tillförs Tomträttshavarens egendom enligt Bilaga TR 7. Dessa har ingått i underlaget för beräkning av köpeskillning (A1) men kommer att utföras av Tomträttshavaren istället för Fastighetsägaren. De utgör således avsteg från tidigare överenskommen gränsdragning och avser installationer och stomkomplettering inom den kalla delen av Södre Torn ga:2 (Västra inlastningen). Detta ska utföras av Tomträttshavaren 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. Fastighetsägaren ska därför återbetala denna del av köpeskillingen senast 30 dagar efter godkänd slutbesiktning av de aktuella byggnadsdelarna och med ett belopp som framgår av den specifikation avseende

WA
PH

verifierade kostnader som Tomträttshavaren har överlämnat. Fastighetsägaren ska erbjudas möjlighet att delta på slutbesiktning.

3. Bergvärmeanläggning

Bergvärmeanläggningens borrhål med tillhörande installationer belägna enligt Bilaga TR 8 har planerats och utförts av tomträttshavaren. Borrhålen och tillhörande installationer ingår i tomträten.

4. Kompensation för höga byggkostnaders påverkan på markvärdet

Som tillägg till Allmänna bestämmelser pkt 1 ska följande gälla. Tomträttshavarens 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 Fastighetsägarens torg, trappor och terrasser samt särskilda krav från fastighetsägaren avseende design och innehåll.

Tomträttshavaren ska av fastighetsägaren fullt ut kompenseras för dessa fördyrande omständigheter genom lämnande av engångsersättning om **[Belopp enligt uträkning i ök exploatering]** kr. Ersättningen ska erläggas senast på upplåtelsedagen. Detta har föranlett att beräkningen av tomträtsavgälden 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.

Parterna är med anledning av den ovan angivna compensationen 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.

5. Rättigheter samt framtida drift, underhåll och förnyelse

Som tillägg till Allmänna bestämmelser pkt 7 och 14 ska följande gälla. Fastigheten har andelar i flera gemensamhetsanläggningar och har belastning respektive rättigheter enligt flera officialservitut som beskrivs översiktligt nedan. Därutöver medger tomträttshavaren att rättigheter upplåts enligt förteckningen nedan. Tomträttshavaren är skyldig att teckna servitutsavtal för dessa rättigheter om Fastighetsägaren eller annan innehavare av rättighet 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 1 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 rättigheter som upplåts i detta avtal 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 under respektive rättighet nedan samt av bifogade gränsdragningslistor med tillhörande ritningar, se Bilagor TR 2, 3, 4 och 5.



Fastighetsägaren och Tomträttshavaren 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 nedan, 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.

Följande rättigheter A-D är redan bildade genom lantmäteriförrättning (Akt 0180K-2021-12004, biläggs ej) och beskrivs endast översiktligt. Fastighetsägaren ansvarar för drift och underhåll och förnyelse av anläggningarna.

A: In- och utvändigt gångstråk (X-område) Sv1 i förrättningsakt

Rätt att för allmän gångtrafik dygnet runt invändigt och utvändigt anlägga, bibehålla, förnya och nyttja behövliga anläggningar inklusive behövliga teknikutrymmen mm inom x-område, se rödmarkerat område i Bilaga TR 9.

B: Förankringsstag Sv2 i förrättningsakt

L-stöd och förankringsstag för kaj, belägna under bottenplatta.

C: Dagvattenledningar Sv3, Sv4 samt enskilda ledningar Sv7i förrättningsakt

Ledningar från allmän plats belägna under bottenplatta.

D: Teknikutrymme Sv8 i förrättningsakt

Teknikutrymme på kajplan.

Följande rättigheter E-L är inte redan bildade. Tomträttshavaren medger att de regleras i detta tomträttsavtal och att de även får inskrivas som servitut i tomträtten till förmån för fastighet ägd av Fastighetsägaren eller den Fastighetsägaren sätter i sitt ställe, upplåtas med ledningsrätt eller inrättas som gemensamhetsanläggning eller officialservitut i samband med kommande kompletterande lantmäteriförrättning. Tomträttshavaren är skyldig att teckna servitutsavtal för berörda områden om Fastighetsägaren så begär. Upplåtelseerna av rättigheter sker för all framtid och ingen ersättning ska utgå för upplåtelseerna.

E: Slussbrogatan

Tomträttshavaren medger Fastighetsägaren rätt att på Fastigheten/blivande tomträtten för all framtid för allmän gång- och cykeltrafik, längs Slussbrogatan, anlägga, nyttja, underhålla och ombygga gång- och cykelvägar med därtill hörande anordningar, inom det område som anges med gul markering och text *Servitutsområde Slussbrogatan* i Bilaga TR 10. Tomträttshavaren äger inte spärra av eller bedriva verksamhet inom ytorna eller på annat sätt inskränka Fastighetsägarens rätt. Inom ytorna svarar Fastighetsägaren för drift enligt vad som föreskrivs i 2 §, 3 stycket, lag (1998:814) med särskilda bestämmelser om gaturenhållning och skyltning, eller annan lag som kan komma att ersätta denna, om kommuns ansvar för områden som ska användas för allmän trafik och som har upplåtits till kommunen med nyttjanderätt eller annan särskild rätt. Fastighetsägaren ansvarar även för reparation, underhåll, förnyelse och övrig förvaltning av anläggningar inom ytorna. Området ligger i plan en meter från fasad och begränsas nedåt av överkant skyddsbetong. Dagvattenbrunn och ledning som hör till servitutet framgår av Bilaga TR 12 som beskriver dagvattensystem nr 1.



F: Trappa och gradäng på kvartersmark

Tomträttshavaren medger Fastighetsägaren rätt att inom tomträtten för allmän gångtrafik och vistelse, nyttja de områden som markerats med blå färg och text *Trappa* respektive *Gradäng* i Bilaga TR 10. Tomträttshavaren äger inte spärra av eller bedriva verksamhet inom ytorna eller på annat sätt inskränka Fastighetsägarens rätt. Inom ytorna svarar Fastighetsägaren för drift enligt vad som föreskrivs i 2 §, 3 stycket, lag (1998:814) med särskilda bestämmelser om gaturenhållning och skyltning, eller annan lag som kan komma att ersätta denna, om kommuns ansvar för områden som ska användas för allmän trafik och som har upplåtits till kommunen med nyttjanderätt eller annan särskild rätt. Tomträttshavaren ansvarar för annan drift samt för reparation, underhåll och övrig förvaltning av anläggningar inom ytorna. Se undantag under *Räcken och räcken med belysning* punkt H och Bilaga TR 11.

G: Trappa, ramp och vistelseyta

Gestaltningen med placering av trappa, ramp och vistelseyta med träd och bänkar inom området i öster på kajplan innebär att delar av anläggningarna ligger på kvartersmark och delar ligger på allmän plats. Se bilaga TR 10. Det medför negativa konsekvenser för framtida underhåll. Därför enas parterna att drift och underhåll och förnyelse fördelas enligt följande. Samtliga ytor ska vara tillgängliga för allmänheten och inom ytorna svarar Fastighetsägaren för nedanstående åtgärder enligt vad som föreskrivs i 2 §, 3 stycket, lag (1998:814) med särskilda bestämmelser om gaturenhållning och skyltning, eller annan lag som kan komma att ersätta denna, om kommuns ansvar för områden som ska användas för allmän trafik och som har upplåtits till kommunen med nyttjanderätt eller annan särskild rätt. Se Bilaga TR 10.

- Trappa: Fastighetsägaren ansvarar för drift av hela trappan, dels på kvartersmark med blå markering enligt punkt F ovan och dels den del som ligger på allmän plats, med ljusgrön markering.
Tomträttshavaren ansvarar för underhåll och förnyelse av hela trappan inklusive de räcken som inte innehåller belysning (se pkt H nedan), även de delar som ligger på allmän plats.
- Ramp: Rampen leder upp till Tomträttshavarens vistelseyta på kvartersmark.
Tomträttshavaren medger Fastighetsägaren rätt att inom tomträtten för allmän gångtrafik anlägga, nyttja och ombygga ramp. Tomträttshavaren ansvarar för och bekostar drift av hela rampen, även de delar som ligger på allmän plats, markerat med rosa färg.
Fastighetsägaren ansvarar för underhåll och förnyelse av hela rampen, även de delar som ligger på kvartersmark, markerat med lila färg.
- Vistelseyta: Tomträttshavaren medger Fastighetsägaren rätt att inom tomträtten för allmän gångtrafik och vistelse anlägga, nyttja och ombygga vistelseyta med bänkar och träd. Ytan är markerad med orange färg. Fastighetsägaren ansvarar för drift, underhåll och förnyelse.

H: Belysning, räcken med belysning och skyltar

Tomträttshavaren medger Fastighetsägaren eller den som Fastighetsägaren sätter i sitt ställe rätt att på inom tomträtten utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga belysning, räcken med belysning och skyltar för allmän plats samt för ovan nämnda områden för gång- och cykeltrafik på kvartersmark. Omfattningen av belysning och räcken där Fastighetsägaren ansvarar för drift och underhåll samt förnyelse framgår av Bilaga TR 11.

W
RX

I: Dagvattenanordningar samt kabelstegar och kablar för el, tele och styr och lågspänningsställverk samt andra rörinstallationer

Tomträttshavaren medger Fastighetsägaren eller den Fastighetsägaren sätter i sitt ställe rätt att inom tomträtten anlägga, nyttja, underhålla och ombygga ledningar för dagvatten, system 1 och 4 enligt ritning i Bilaga TR 12, kanalisation och ledningar för el, tele och styr samt andra rörinstallationer enligt Bilaga TR 13, samt lågspänningsställverk med tillhörande kanalisation och ledningar enligt Bilaga TR 2 och 3, pkt 3.62 och 3.621.

J: Allmänna ledningar

I samband med tecknandet av detta avtal ingår Tomträttshavaren, utan ersättning, servitutsavtal med Stockholm vatten och avfall AB avseende vatten- och dagvattenledningar inom Södre Torn 1 och inom Södre Torn ga:1 och ga:2 (Västra inlastningen) enligt Bilaga TR 14 (tre avtal).

Tomträttshavaren ska, utan ersättning, ingå servitutsavtal med övriga externa ledningsägare avseende utrymmen för allmänna ledningar inom Södre Torn 1 och inom Södre Torn ga:2 (Västra inlastningen). Se ritning, Bilaga TR 15.

K: Spillvattenledningar

De fastigheter som har andel i Södre Torn ga:2 har i och med andelen rätt att ha spillvattenledningar inom utrymmet.

Fastighetsägaren medger rätt för Södre Torn 1 och de fastigheter som har andel i Södre Torn ga:2 att släppa spillvatten till Fastighetsägarens ledning inom Södermalm 7:90.

Fastighetsägaren medger rätt för Södre Torn 1 och de fastigheter som har andel i Södre Torn ga:2 att släppa spillvatten till Fastighetsägarens ledning inom en del av Södermalm 7:87 som ska ingå i handelsplatsen, blivande Blå Bodarna 1. Rättigheten ska säkras med servitut i samband med att handelsfastigheten bildas.

Spillvattenledningarna framgår i Bilaga TR 16.

[Styckena L, M och N nedan justeras om Region Stockholm erhållit officiälservitut för tunnelbanan då tomträttsavtalet ingås.]

L: Tillträde till inspektionsluckor för tunnelbana

Tomträttshavaren medger Fastighetsägaren rätt att, utan ersättning, via luckor i tak samt dörrar eller luckor i vägg inom tomträtten, Bilaga TR 17, tillträda utrymme under tunnelbana samt utrymme runt tunnelbanans bropelare för inspektion och underhållsåtgärder.

Tomträttshavaren medger att denna rättighet ska kunna överföras till Region Stockholm och inrättas som officiälservitut.

M: Tillträde för underhåll av isolering och fasad mot tunnelbana

Fastighetsägaren medger Tomträttshavaren rätt att, utan ersättning, tillträda fastigheten Södermalm 7:87 för att inspektera och underhålla isolering och fasad mot tunnelbanan. Se markering i Bilaga TR 17. Fastighetsägaren ska medverka till och underlätta genomförandet av sådana åtgärder. Fastighetsägaren åtar sig att, såsom sakägare i kommande lantmäteriförrättning för tunnelbanan, yrka på att denna rättighet bildas. För det fall detta inte

W
PK

kan göras genom förrättning ska Fastighetsägaren tillse att avtalsrättighet med motsvarande rättighet tillskapas.

N: Infästning av klimatskal och installationer

Region Stockholm har i avtal med Fastighetsägaren medgivit rätt för tomträttshavaren för Södre Torn 1, blivande fastighetsägare till fastigheten Blå Bodarna (Handelsplatsen) och delägare i ga:2 samt ledningsägare att göra infästningar i undersida på tunnelbanebro enligt följande projekteringsförutsättningar/utförandekrav:

Armering i befintlig tunnelbanebro får ej skadas. Vid infästning i befintlig tunnelbanebro där inborrningslängden överskrider 35 mm ska detektering av armering göras innan borrning.

Provmontage/provdragning av infästningar och brandskyddsskivor under tunnelbanebron ska tillsammans med beställaren planeras och utföras innan arbetet påbörjas.

Fastighetsägaren åtar sig att bevaka att denna rätt säkras i samband med att officialservitut för tunnelbaneanläggningen inom Södermalm 7:87 bildas. För det fall officialservitut inte bildats vid Tillträdesdagen ska Fastighetsägaren tillse att Tomträttshavaren får erforderliga tillfälliga rättigheter att göra infästningarna.

O: Gemensamhetsanläggningar

Följande gemensamhetsanläggningar som påverkar Fastigheten har bildats i förrättning (Akt 0180K-2021-12004, biläggs ej):

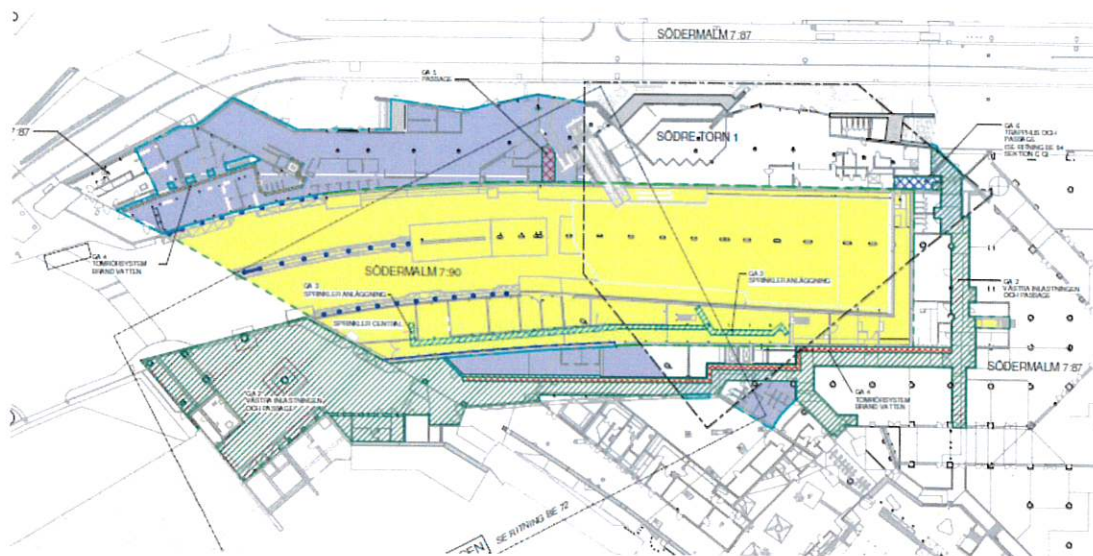
1. Södre Torn ga:1

Bärande och gemensamma konstruktioner inklusive tätskikt. Deltagande fastigheter är Södre Torn 1, Södermalm 7:87 och Södermalm 7:90.

2. Södre Torn ga:2 (Västra inlastningen)

Inlastning samt gemensam korridor för passage och utrymning m.m. Deltagande fastigheter är Södre Torn 1, Södermalm 7:87 och Södermalm 7:90 samt blivande deltagande anläggning/tunnelbana. Utbredningen av Södre Torn ga:2 redovisas i grönt på ritningen nedan. Ljusblå färg avser 2D-fastigheten Södre Torn 1, mörkblå färg avser 3D-utrymmen tillhörande Södre Torn 1, gul färg avser Södermalm 7:90 (Stadsgårdstunneln) och vit färg avser Södermalm 7:87.

Ma
PH



3. Södre Torn ga:3
Sprinkleranläggning med sprinklercentral, sprinklerrör och munstycken. Deltagande fastigheter är Södermalm 7:87 och Södermalm 7:90. Belastar Södre Torn 1.
4. Södre Torn ga:4
Tomrörssystem för distribution av brandvatten. Deltagande fastigheter är Södre Torn 1 och Södermalm 7:87.
5. Södre Torn ga:5
Gemensamt utrymme för passage och nödutrymning. Deltagande fastigheter är Södre Torn 1, Södermalm 7:87 och Södermalm 7:90.
6. Södre Torn ga:6
Gemensamt trapphus för passage och nödutrymning, mellan Södermalm 7:87 och Södre Torn 1 respektive Södre Torn ga:2. Deltagande fastigheter är Södre Torn 1, Södermalm 7:87 och Södermalm 7:90.

Tomträttshavaren är medveten om Fastighetens deltagande i ovan nämnda gemensamhetsanläggningar.

[Stycket P nedan samt Bilaga TR 18 justeras om Region Stockholm erhållit officiälservitut för tunnelbanan då tomträttsavtalet ingås.]

P: Överenskommelse om inträde i gemensamhetsanläggning

Fastighetsägaren och Tomträttshavaren är överens om att för sin del ingå Överenskommelse om inträde i Södre Torn ga:2 i huvudsaklig överensstämmelse med Bilaga TR 18. Denna överenskommelse avser Region Stockholms inträde i gemensamhetsanläggningen Södre Torn ga:2 i samband med att rättighet för tunnelbanan inom Slussen fastställts med officiälservitut. Parterna kan överenskomma om andra villkor för inträdet.

Q: Tomträttshavarens markvärme på allmän platsmark

Inom Mälarterrassen anlägger Fastighetsägaren markvärme enligt Bilaga TR 19. Röda områden i Bilaga TR 19 avser markvärmeanläggningar som överläts till Tomträttshavaren enligt punkt 2 i dessa särskilda bestämmelser ovan och blå områden avser Fastighetsägarens markvärmeanläggningar. Fastighetsägaren godkänner att en del av Tomträttshavarens

Handwritten signatures and initials in blue ink.

framtida markvärmeanläggningar är belägna på allmän platsmark. Dessa anläggningar regleras i Markvärmeavtal, se Bilaga TR 19.

R: Överenskommelse beträffande ansvarsfördelning för vissa arbeten i Södre Torn ga:1, 5 och 6

Med tillägg till vad som följer av lantmäteriets beslut (Akt 0180K-2021-12004) är Fastighetsägaren och Tomträttshavaren överens om nedan angivna tillägg gällande ansvars- och kostnadsfördelning.

a. Södre Torn ga:1 (bärande och gemensamma konstruktioner vid kv Södre Torn inkl. tätskikt)

- Ansvar för drift/underhåll och förnyelse på grund av slitage inom egna utrymmen

Var och en av delägarna i Södre torn ga:1 ansvarar fullt ut för drift- och underhåll, inklusive egna driftresurser, samt förnyelse på grund av slitage på ga:1 inom det utrymme som delägaren själv disponerar förutsatt att delägarens verksamhet orsakat slitaget. Exempelvis ansvarar Fastighetsägaren för drift- och underhåll samt förnyelse på grund av slitage på ga:1 inom det utrymme som Stadsgårdstunneln utgör, förutsatt att Fastighetsägarens verksamhet orsakat slitaget, och Tomträttshavaren ansvarar för drift- och underhåll samt förnyelse på grund av slitage på ga:1 inom de utrymmen som Tomträttshavarens lokaler utgör, förutsatt att Tomträttshavarens verksamhet orsakat slitaget.

Vid förnyelse samt annan drift, reparation och underhåll av anläggningen än vad som följer av närmast föregående stycke gäller Fastighetsägarens och Tomträttshavarens ansvar enligt ga:1 och däri bestämda andelstal.

- Ansvar för borttagande av marköverbyggnad vid tätskiktsbyte inom ga:1

Respektive delägare i Södre Torn ga:1 ansvarar för och bekostar borttagande och återläggning av marköverbyggnad i samband med tätskiktsbyte. Det innebär att Fastighetsägaren ansvarar för marköverbyggnaden inom allmän plats och inom x-området och att Tomträttshavaren ansvarar för marköverbyggnaden inom kvartersmark i övrigt. Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar dessutom borttagande och återläggning av marköverbyggnad inom det område som upplåts med servitut längs Slussbrogatan. Vid utförande av arbeten med tätskiktsbyte samt andra åtgärder som föranleds därav, förutom de som följer av närmast föregående stycke, gäller Fastighetsägarens och Tomträttshavarens ansvar enligt ga:1 och däri bestämda andelstal.

- Ansvar vid byte av fogar i vägtunneln

Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar byte av fogar i vägtunnel.

- Inspektion och besiktning

Fastighetsägaren genom dess Trafiknämnd ansvarar för att planera och genomföra erforderliga inspektioner och besiktningar av

WA
PH

gemensamhetsanläggningen. Tomträttshavaren ska medverka och underlätta genomförandet av sådana inspektioner och besiktningar.

b. Södre Torn ga:5

Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar armatur och elförsörjning avseende belysning inom Södre Torn ga:5 (passage).

c. Södre Torn ga:6

Tomträttshavaren ansvarar för och bekostar armatur och elförsörjning avseende belysning inom Södre Torn ga:6 (trapphus och passage).

[Stycket S nedan rör den överenskommelse om gemensamhetsanläggning (ga) för dagvatten som är Bilaga ÖK 06 till ök exploatering. Ansökan om ga kan göras av Fastighetsägaren direkt efter tecknande av ök exploatering. Om den förrättningen har vunnit laga kraft vid tecknandet av tomträttsavtalet ska stycket S och bilagan korrigeras, endast karta över brunnarna behövs i så fall.]

S: Överenskommelse beträffande ansvarsfördelning för vissa arbeten i blivande gemensamhetsanläggning för dagvatten.

Fastighetsägaren och Tomträttshavaren har tecknat överenskommelse om att bilda gemensamhetsanläggning för dagvatten, se Bilaga TR 20. Med tillägg till vad som följer av överenskommelsen är Fastighetsägaren och Tomträttshavaren överens om att Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar att rensa brunnar B1, B3, B5, B6, B9, B10, B11, B13, B14 och Tomträttshavaren ansvarar för och bekostar att rensa brunnar B2, B4, B7 enligt bilagan.

[Stycket T nedan rör pågående lantmäteriförrättning för att bilda handelsfastigheten Blå Bodarna. Om förrättningen är avslutad då tomträttsavtalet tecknas utgår punkten.]

T: Fastighetsbildning Blå Bodarna 1

Fastighetsägaren har ansökt om lantmäteriförrättning för bildande av fastighet för handelsplatsen i Slussen, blivande fastigheten Blå Bodarna 1. Förrättningen berör fastigheten och tomträtten Södre Torn 1.

Tomträttshavaren medger att utrymmen och anläggningar inom Södre Torn 1, markerade i Bilaga TR 21, utan ersättning till någondera part ska antingen regleras över till fastigheten Blå Bodarna 1 eller ingå som en del av ny eller befintlig gemensamhetsanläggning.

Tomträttshavaren 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 Södre Torn ga:2, (Västra inlastningen), genom att överta andelar från Stadens fastighet Södermalm 7:87, med andelstal som bestäms i lantmäteriförrättningen.

Tomträttshavaren 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 TR 5.

Handwritten signature and initials in blue ink.

6. Fasad och klättrväxter

Mälarterrassens fasad av natursten är en bärande del av gestaltningen av nya Slussen. Tomträttshavaren 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 klättrväxter på Mälarterrassens fasad. Fastighetsägaren medger Tomträttshavaren rätt att plantera och bibehålla klättrväxter i växtbäddar intill fasad utanför tomträten på Fastighetsägarens fastighet Södermalm 7:87 mot kaj.

Fastighetsägaren har åtagit sig att plantera växter i enlighet med bygghandling, se Bilaga TR 1, som ska klättra på fasaden i enlighet med bygghandlingen. Fastighetsägaren åtar sig att sköta växterna tills de har etablerat sig väl. När så är fallet ska fastighetsägaren kalla till överlämnandebesiktning och därvid överlämna skötselinstruktioner.

Tomträttshavaren 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 Fastighetsägaren och Tomträttshavaren gemensamt utvärdera växtligheten och vid behov överenskomma om att tomträttshavaren får utföra justeringar av växtslag, omfattning mm med syfte att de eftersträvade upplevelsevärdena och det visuella intrycket uppnås och att fasaden inte ska påverkas negativt. Sådan överenskommelse ska tecknas som ett sidoavtal till tomträttsavtalet.

7. Uteserveringsytor

Det är parternas gemensamma ambition att framtida hyresgäster i tomträttens lokaler ska ha uteserveringsytor på såväl kvartersmark som allmän platsmark enligt Bilaga TR 22. Markupplåtelse för uteserveringsytor på allmän platsmark ska ske enligt gällande lagstiftning.

8. VA-anslutningar och avgifter

Med avvikelse från AB 15 gäller följande: Fastigheten har en anslutningspunkt för vatten respektive spillvatten. Staden ansvarar för anslutningsavgifter för fastigheten.

Rätt för de fastigheter som har andel i gemensamhetsanläggningen Södre 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, punkt 5 i denna överenskommelse.

BILAGOR

- | | |
|------|--|
| TR 1 | Handlingsförteckning för bygghandling [<i>Bilaga ÖK 12 till ök exploatering, biläggs ej utkastet</i>] |
| TR 2 | Gränsdragningslista Mälarterrassen [<i>Bilaga ÖK 10 till ök exploatering, biläggs ej utkastet</i>] |
| TR 3 | Ritningar till gränsdragningslista för Mälarterrassen [<i>Bilaga ÖK 11 till ök exploatering, biläggs ej utkastet</i>] |
| TR 4 | Gränsdragningslista Västra Inlastningen ga:2 [<i>Bilaga ÖK 4 till ök exploatering, biläggs ej utkastet</i>] |
| TR 5 | Ritningar till gränsdragningslista för Västra Inlastningen ga:2 [<i>Bilaga ÖK 5 till ök exploatering, biläggs ej utkastet</i>] |
| TR 6 | Spec del av köpeskilling A2 [<i>Bilaga ÖK 14 till ök exploatering, biläggs ej utkastet</i>] |

W
AH

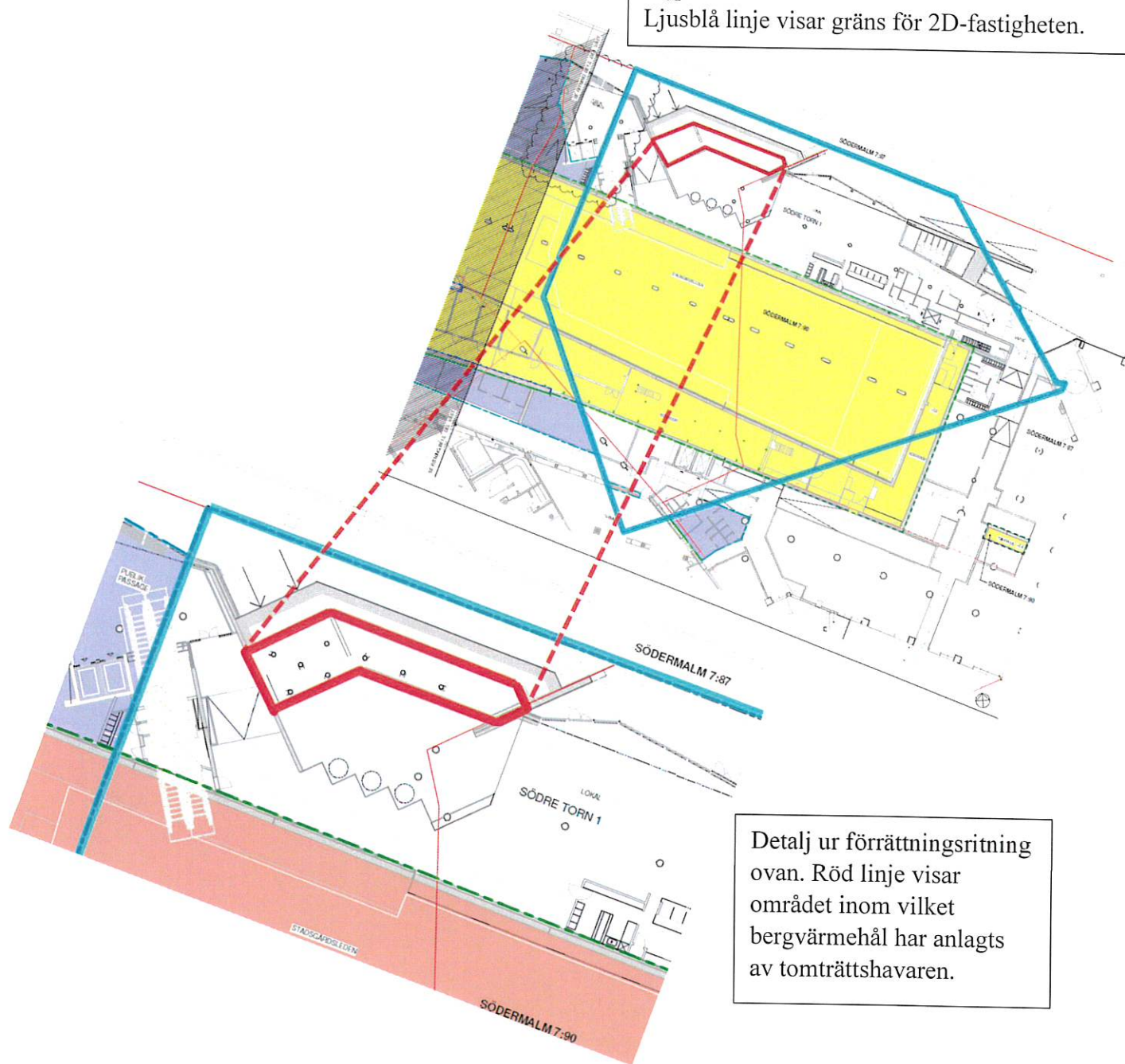
- TR 7 Spec del av köpeskilling C [*Bilaga ÖK 15 till ök exploatering, biläggs ej utkastet*]
- TR 8 Placering av bergvärmeanläggning.
- TR 9 X-område
- TR 10 Servitutsområde Slussbrogatan, publika passager och gradäng
- TR 11 Utomhusbelysning och räcken med belysning
- TR 12 Avtalsservitut dagvatten system 4 och system 1
- TR 13 Avtalsservitut el, tele och styr samt övriga rörinstallationer
- TR 14 Avtalsservitut SVOA (tre avtal) [*Avtal som ska undertecknas samtidigt som tomträttsavtalet tecknas*]
- TR 15 Avtalsservitut allmänna ledningar utom SVOA
- TR 16 Spillvattenledningar
- TR 17 Avtalsservitut tillträde tunnelbana
- TR 18 Överenskommelse om inträde i Södra Torn ga:2 Region Stockholm [*Utgår eventuellt, i så fall ska denna och följande bilagor omnumreras.*]
- TR 19 Markvärmeavtal [*Avtal som ska undertecknas samtidigt som tomträttsavtalet tecknas*]
- TR 20 ÖK ga dagvatten [*Bilaga ÖK 6 till ök exploatering, undertecknas samtidigt som TR, biläggs ej utkastet. Biläggs tomträttsavtalet i undertecknat skick om förrättningen inte vunnit laga kraft vid ingåendet av tomträttsavtalet. Bilagan kan förenklas och endast omfatta bilagans bilaga 5 om förrättningen vunnit laga kraft.*]
- TR 21 Utrymmen och områden inom Södra Torn 1 som ska regleras över till annan fastighet eller ga [*Bilaga ÖK 3 till ök exploatering, biläggs ej utkastet. Utgår eventuellt, i så fall ska denna och följande bilagor omnumreras.*]
- TR 22 Uteserveringsytor
- TR 23 Orienterande skisser mer ytsammanställning [*Bilaga ÖK 1 till ök exploatering, biläggs ej utkastet*]



BILAGA TR 8 till tomträttsavtal Södre Torn 1

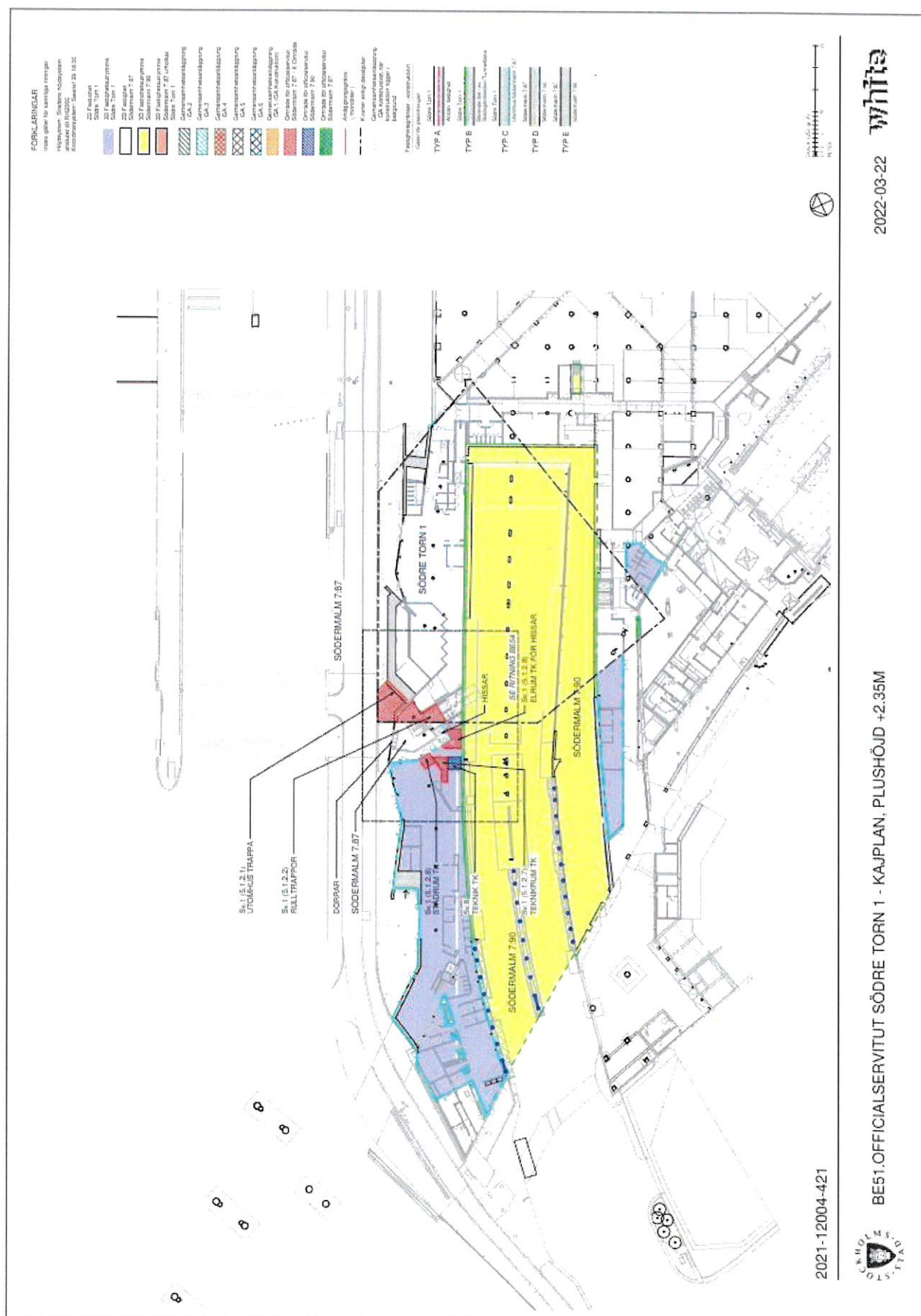
Sida 1 (1)

Utdrag ur underlag till förrättningsritning,
kajplan.
Ljusblå linje visar gräns för 2D-fastigheten.

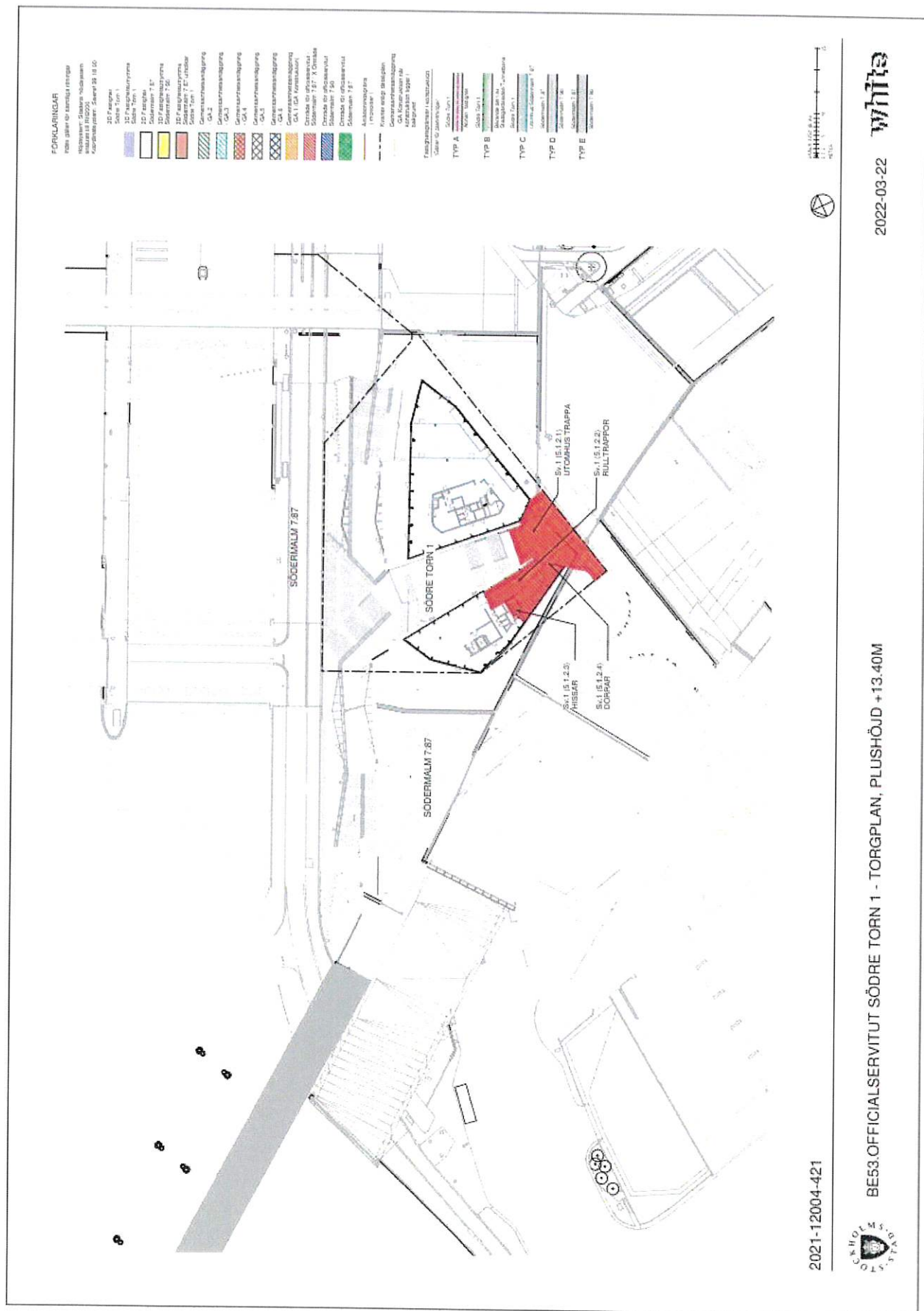


Detalj ur förrättningsritning
ovan. Röd linje visar
området inom vilket
bergvärmehål har anlagts
av tomträttshavaren.

wa
KK

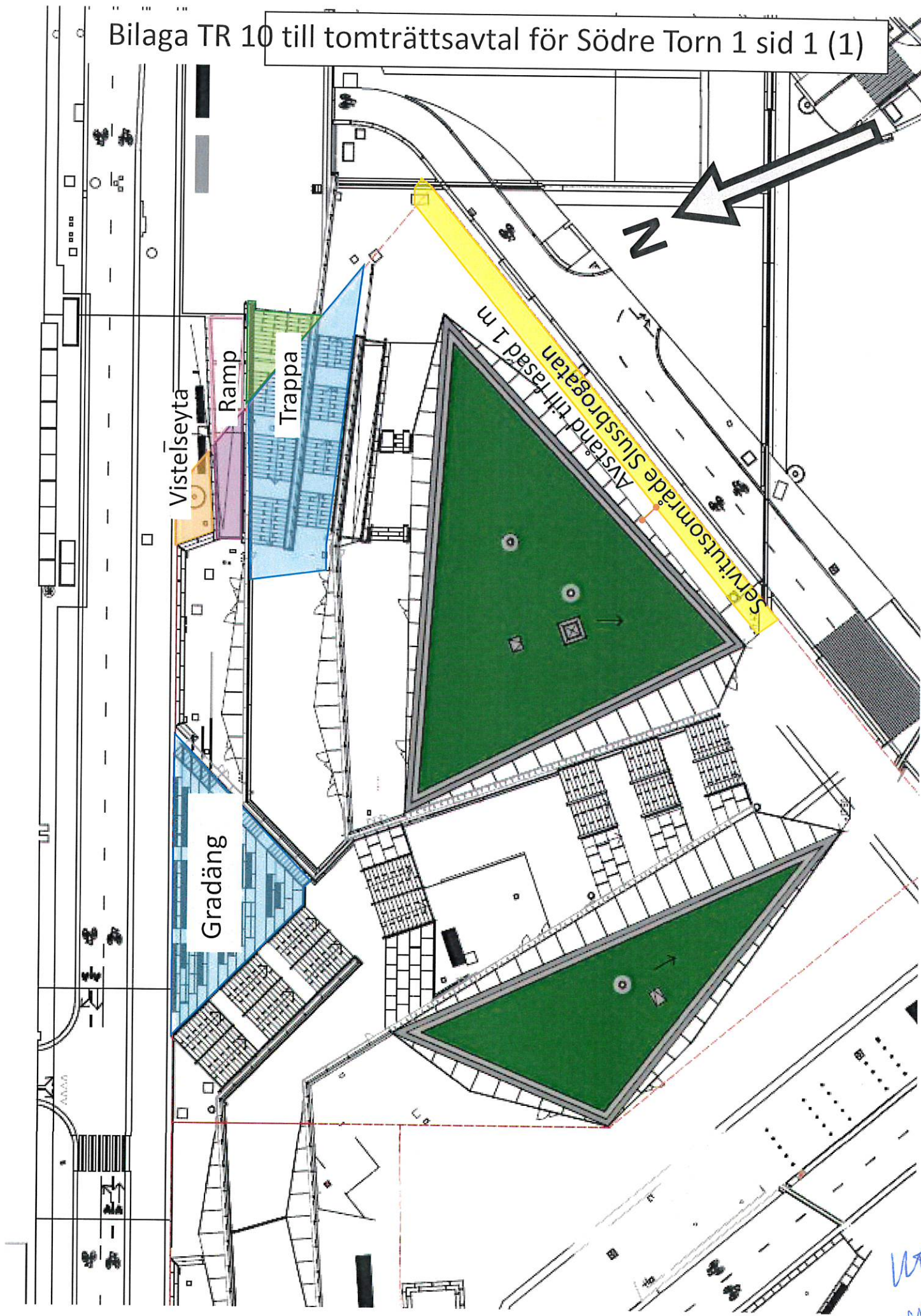






W
RAT

Bilaga TR 10 till tomträttsavtal för Södre Torn 1 sid 1 (1)



Bilaga TR 11 sid 1(3)

FÖRKLARING

... 3st Iguzzini Palco inOut

Heper Handra Forward
--- placerade med 1m
cc-avstånd

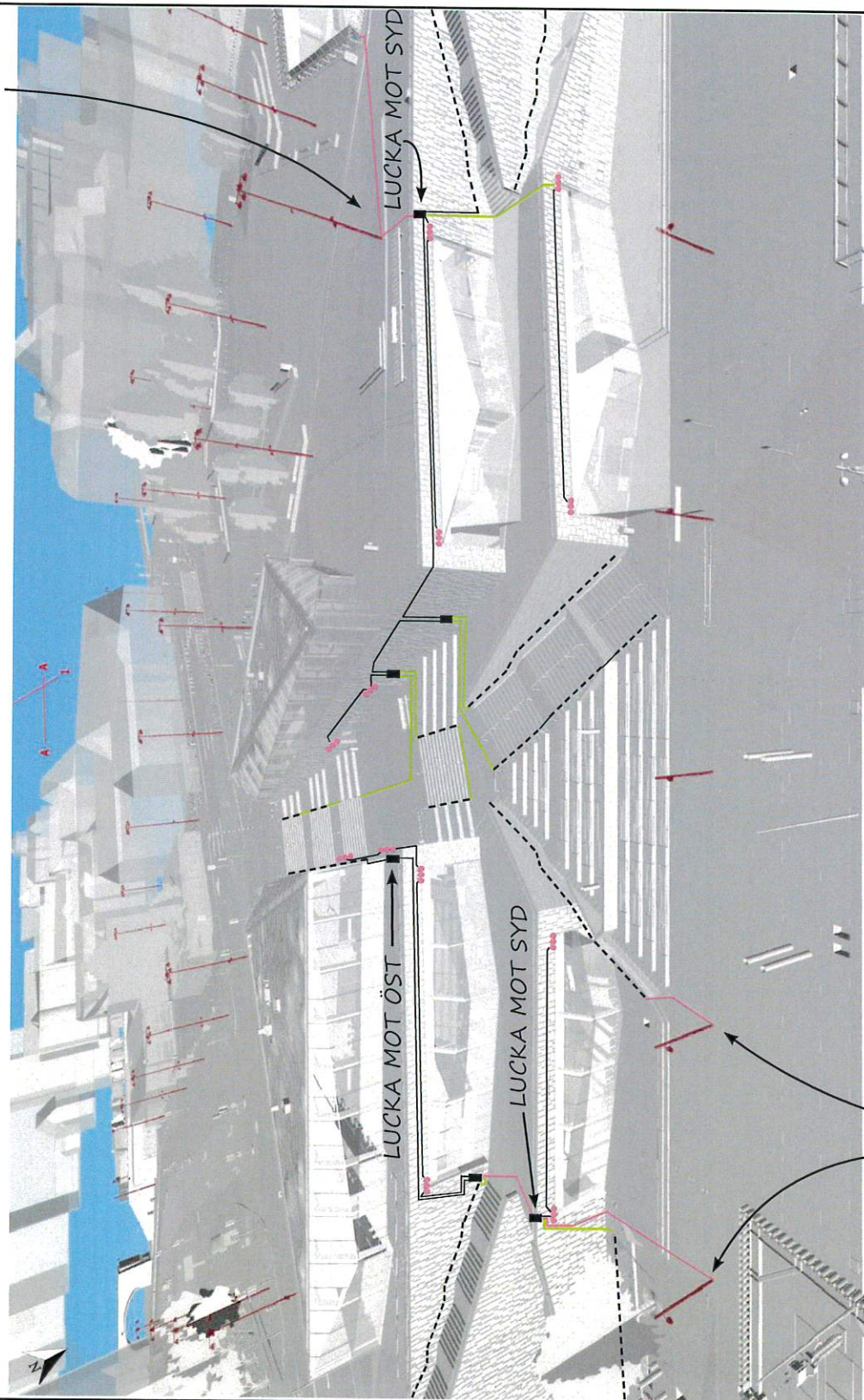
■ Kopplingskåp

— ACEFLEX RV-K
förläggs i VP rör 25mm

SE-NIXZI-U förläggs i
SRE-P rör 50mm

ACEFLEX RV-K förläggs
i SRE-P rör 32mm

MATAS FRÅN BELYSNINGSCENTRAL
VID KATARINAVÄGEN



MATAS FRÅN BELYSNINGSCENTRAL
UNDER TUNNELBANEBRON

Handwritten signature and initials in blue ink.

FÖRKLARING

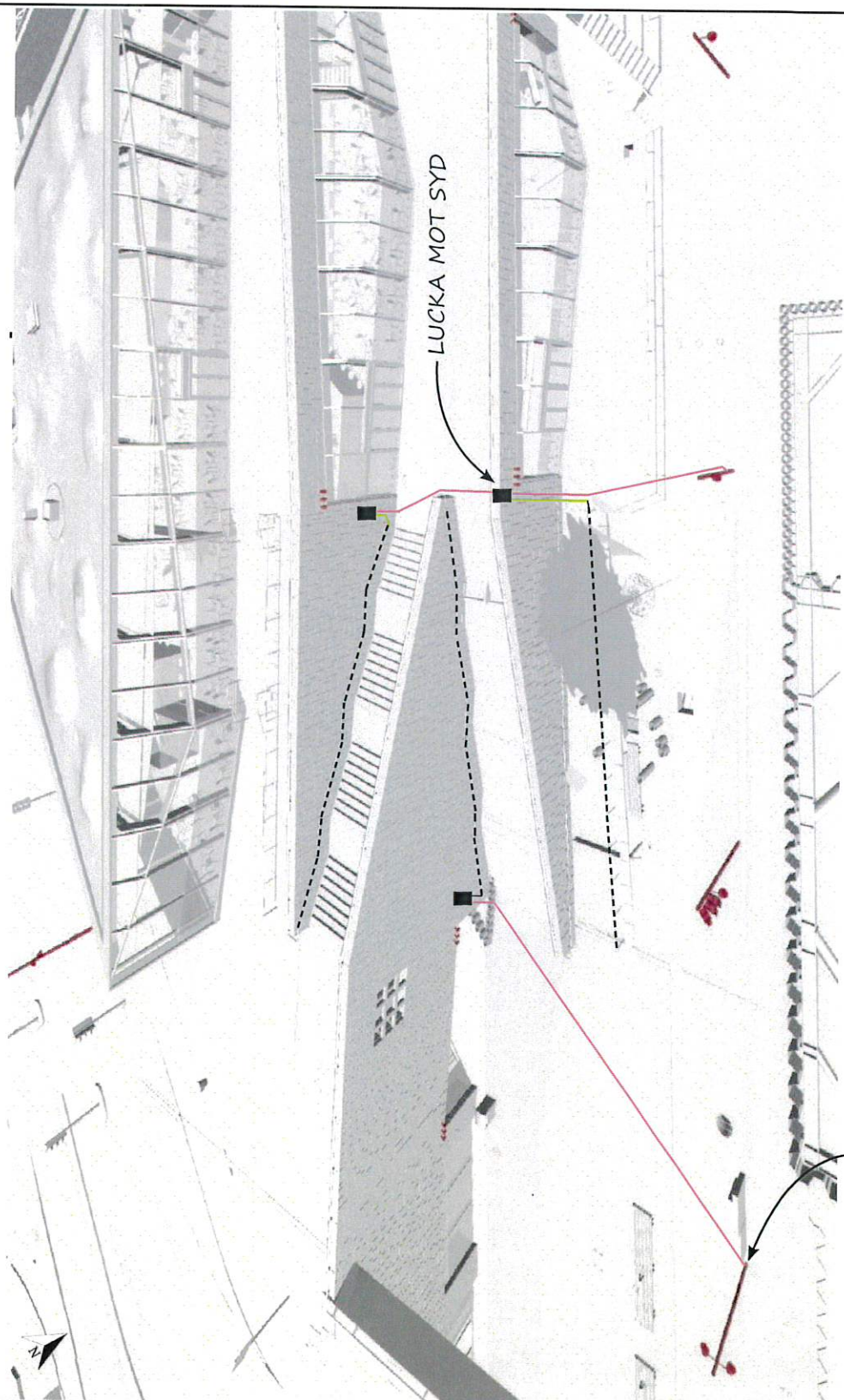
Heper Handra Forward

--- placerade med 1m
cc-avstånd

■ Kopplingskåp

SE-N1XZ1-U förlägs i
SRE-P rör 50mm

ACEFLEX RV-K förlägs
i SRE-P rör 32mm

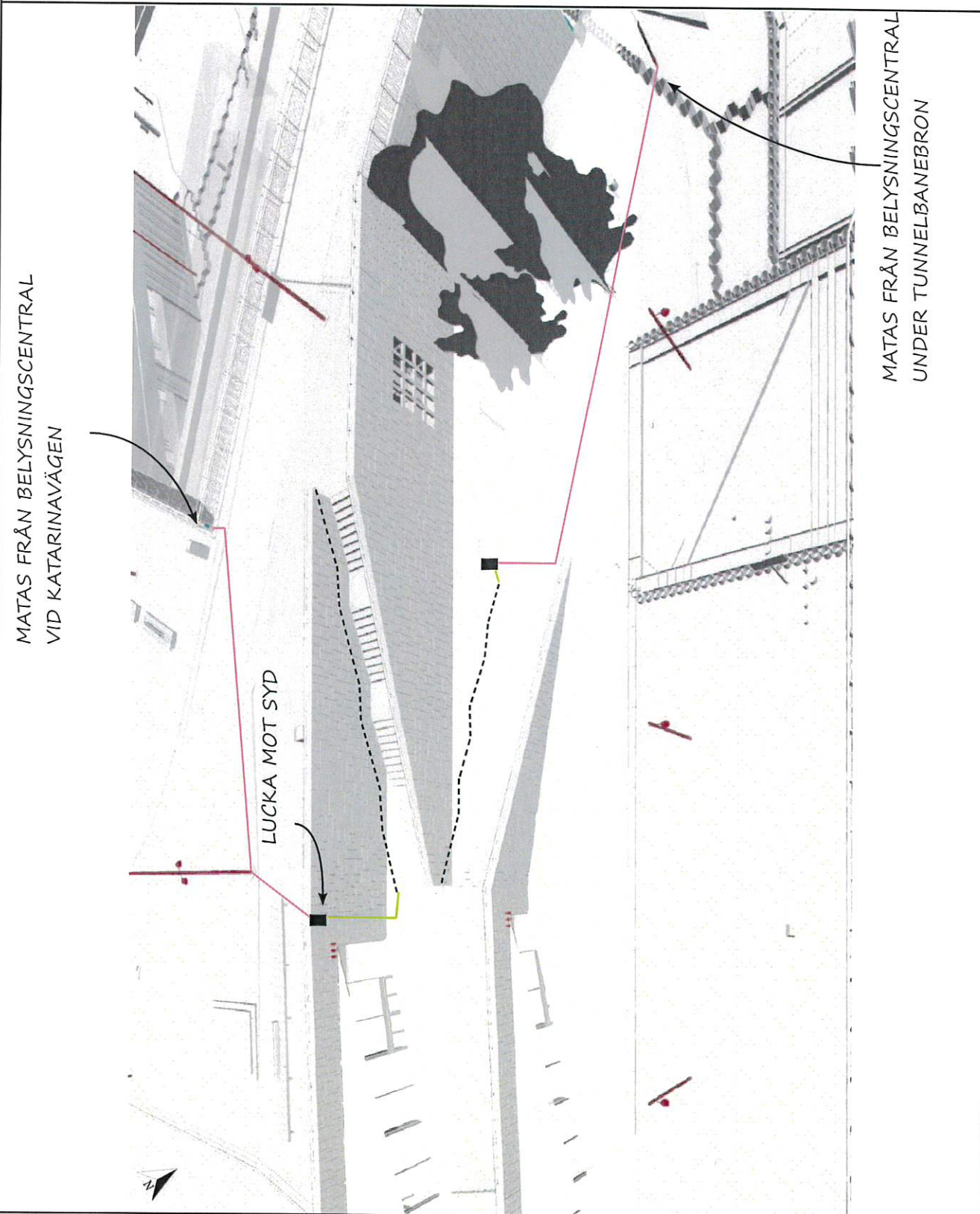


MATAS FRÅN BELYSNINGSCENTRAL
UNDER TUNNELBANEBRON

1974

FÖRKLARING

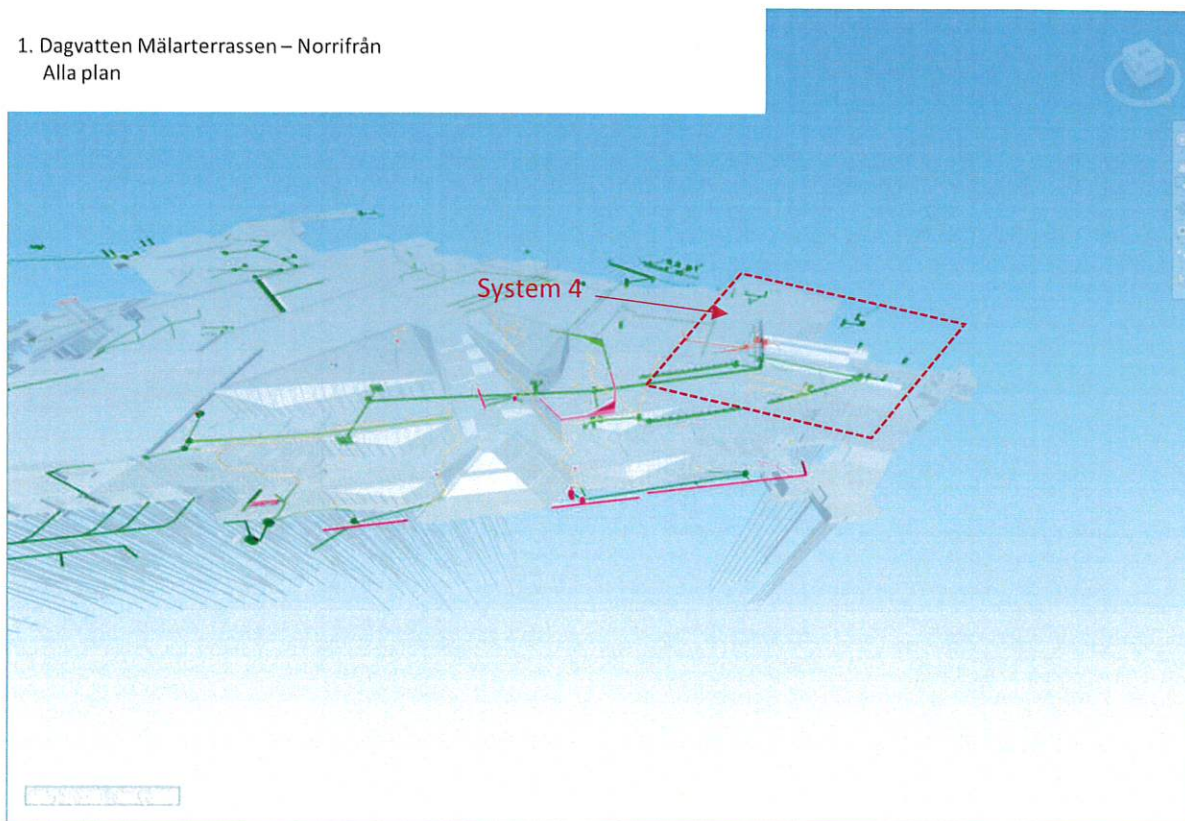
- Heper Handra Forward
--- placerade med 1m
cc-avstånd
- Kopplingskåp
- SE-N1XZ1-U förläggs i
SRE-P rör 50mm
- ACEFLEX RV-K förläggs
i SRE-P rör 32mm



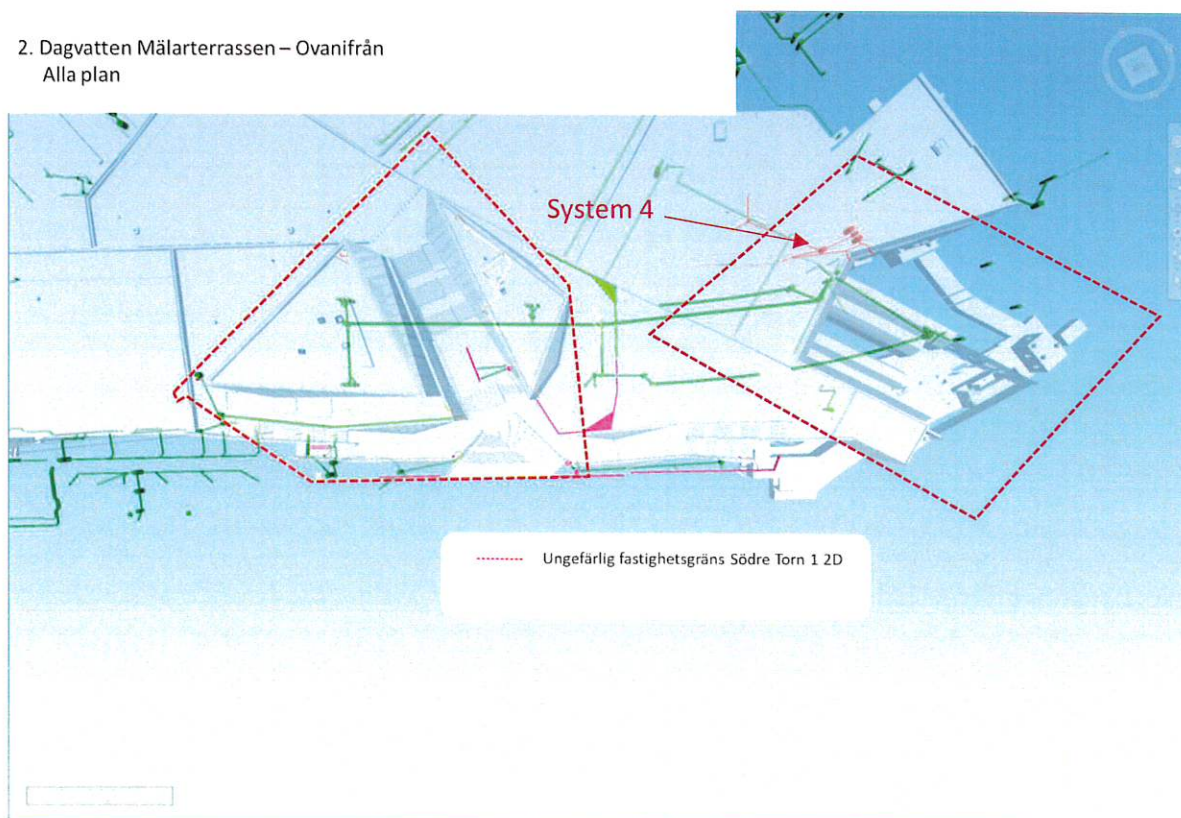
KH
M

Dagvatten system 4, avtalsservitut, samt system 1

1. Dagvatten Mälarterrassen – Norrifrån
Alla plan



2. Dagvatten Mälarterrassen – Ovanifrån
Alla plan



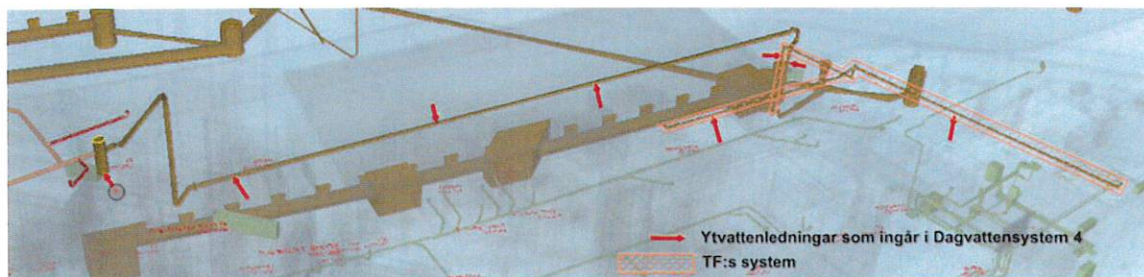
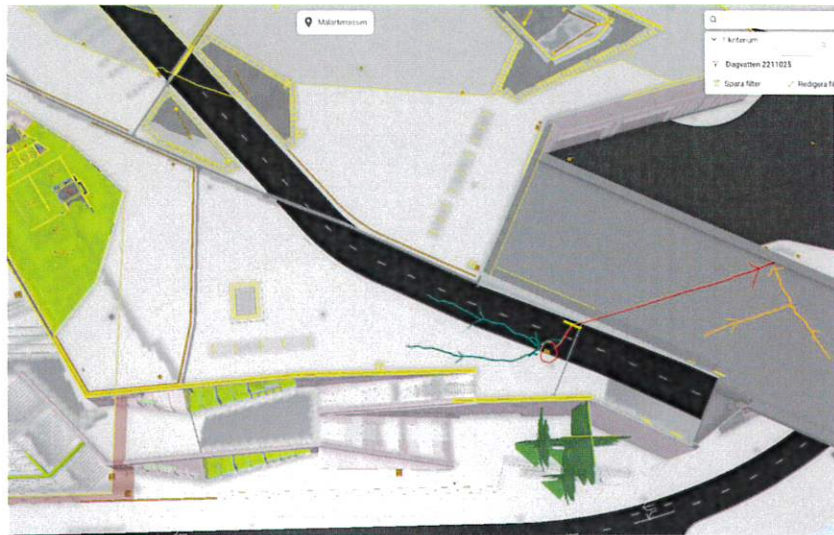
12/11

System 4

Över och igenom
3D-fastighetens
nordvästliga delar

Avvattnar torg
Grundvattenavlopp GA:1
Från staden till 3D-fastighet
Från tunnelbanan genom 3D (Eget
system med egen servisanslutning)
Utgående serviser c:a 2st

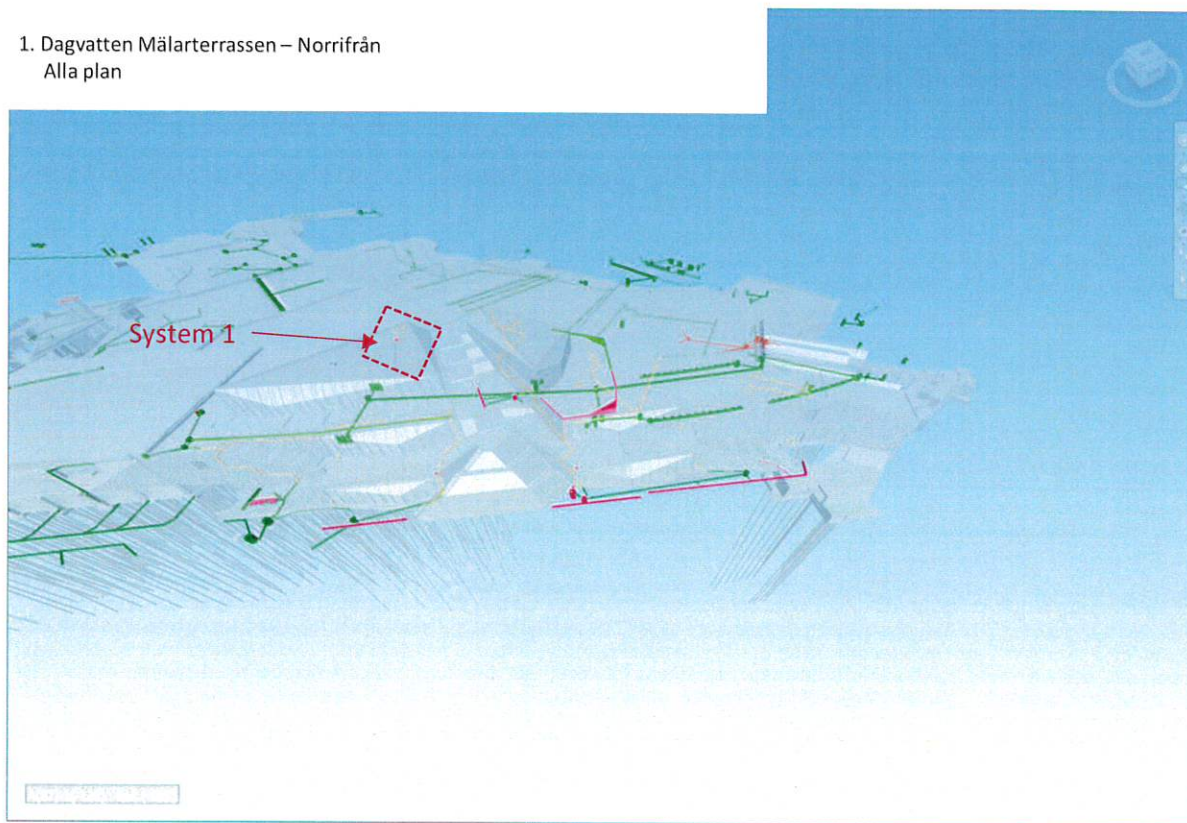
Grön = grundavlopp
Röd = ytvatten
Orange = T-bana



W
774

Dagvatten system 1, inklusive servitut Slussbrogatan

1. Dagvatten Mälarterrassen – Norrifrån
Alla plan



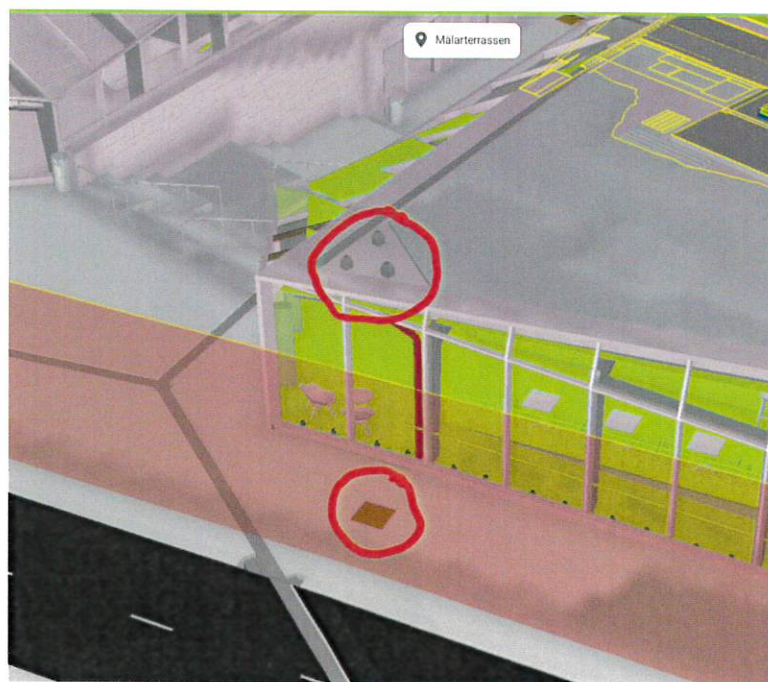
2. Dagvatten Mälarterrassen – Ovanifrån
Alla plan



System 1

Östra paviljongens tak
samt gångbana

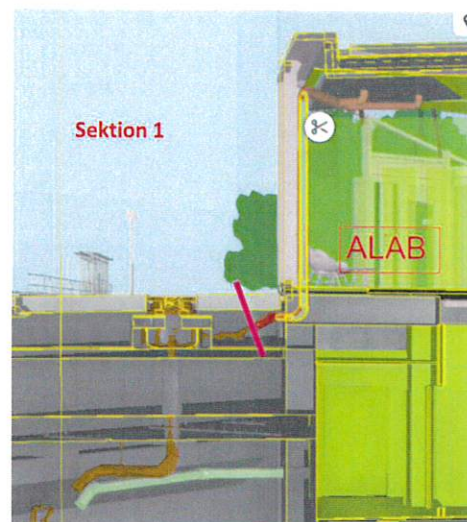
Avvattnar tak
Avvattnar gata
Servisanslutning i servicetunnel 7:90



W
PH

System 1

Östra paviljongens tak
samt gångbana



Systemet innefattar följande delar: Tomträttens avvattnings av tak går från taket ner till skarv vid rosa markering. Resten av systemet från skarven inklusive dagvattenbrunn i gångbana hör till Stadens servitut för Slussbrogatan.

Handwritten signature and initials in blue ink.

Bilaga till tomträttsavtal: El, tele, styr samt rörinstallationer

På bilder och ritningar nedan är Fastighetsägarens anordningar markerade med TK. Tomträttshavarens anordningar är markerade med ALAB.

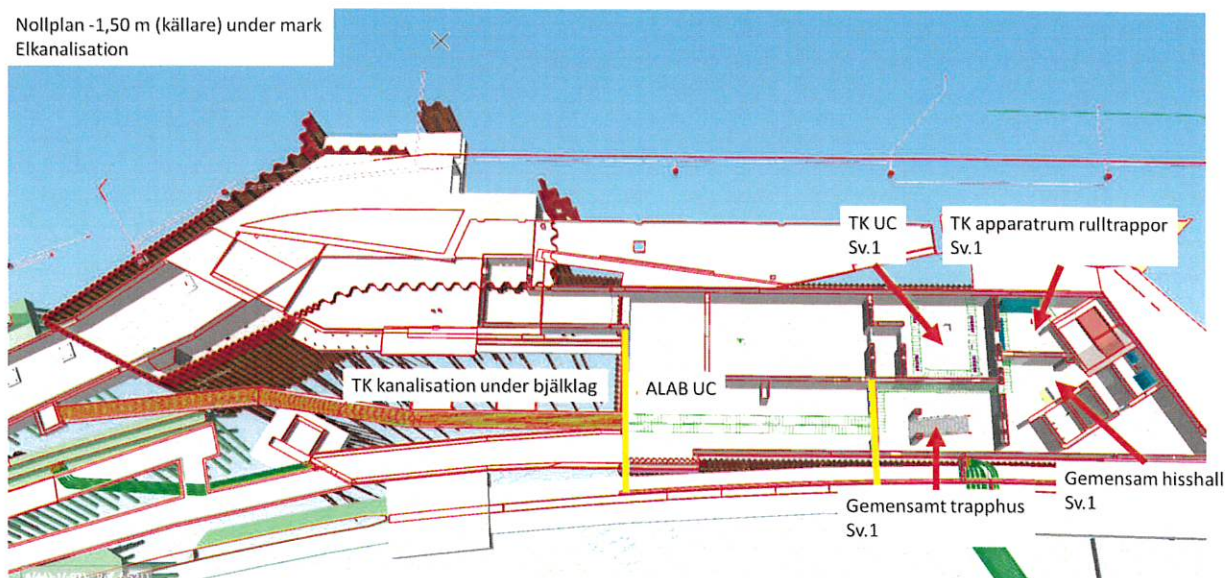
Elkanalisation

Fastighetsägaren har elkanalisation som försörjer Fastighetsägarens anläggningar i bl.a. undercentral, lågspänningsställverk och publik passage (x-området/Sv.1) som delvis löper genom tomträtten inom fastigheten Södre Torn 1. Denna elkanalisation löper delvis inom utrymmen som ingår i servitut upplåtna till Fastighetsägaren och gemensamhetsanläggningar där Fastighetsägaren är delägare. Fastighetsägarens övriga kanalisationer inom tomträtten redovisas nedan.

Källarplan

På källarplan löper Fastighetsägarens elkanalisation (markerad med grönt på bilden nedan) genom Tomträttshavarens undercentral inom tomträtten i 3D-utrymme tillhörande Södre Torn 1. Gränserna där elkanalisationen går in i respektive lämnar Tomträttshavarens utrymme anges med gula streck på bilden nedan.

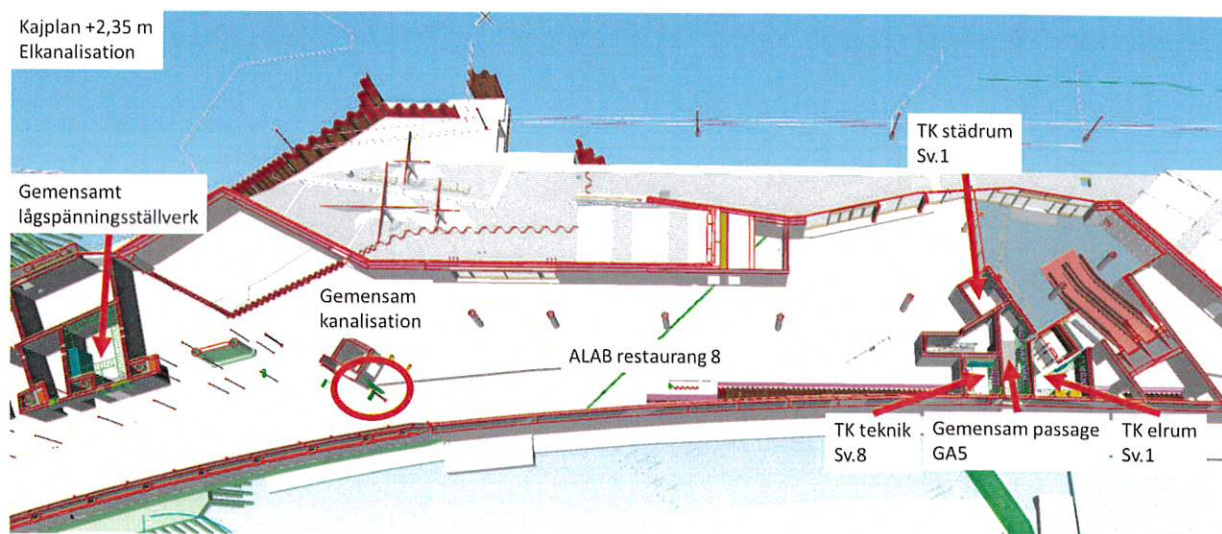
Nollplan -1,50 m (källare) under mark
Elkanalisation



Handwritten signature and initials in blue ink.

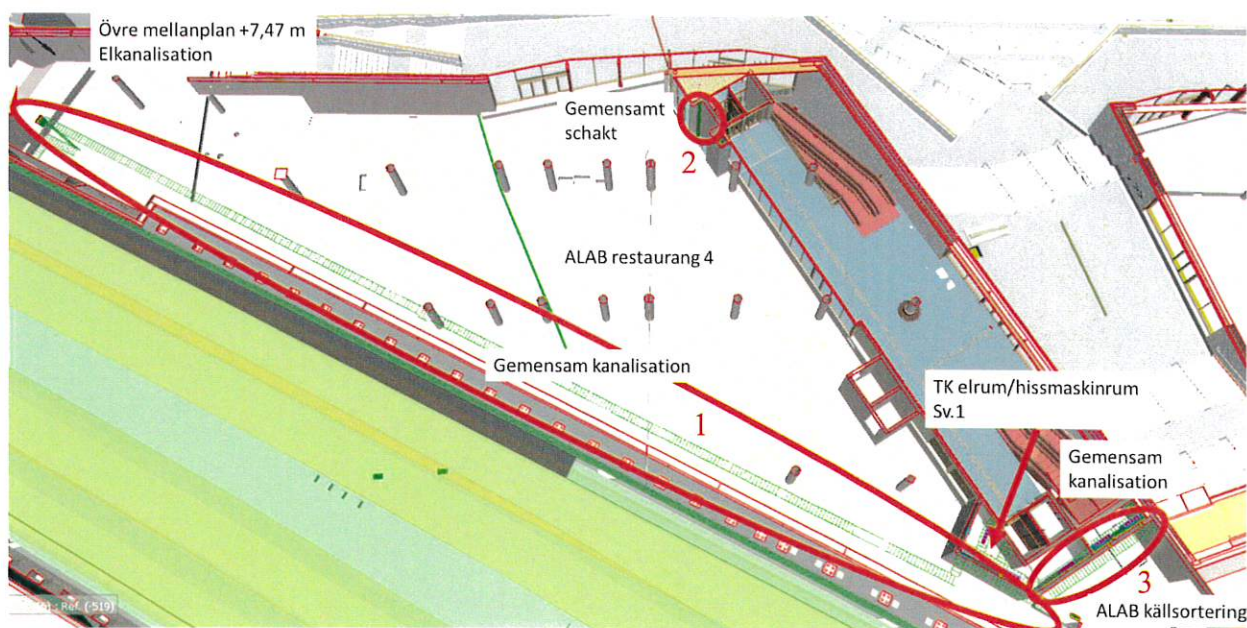
Kajplan

På kajplan löper Fastighetsägarens elkanalisation i ett med Tomträttshavaren gemensamt schakt inringat i rött på bilden nedan.



Övre mellanplan

På övre mellanplan löper Fastighetsägarens elkanalisation gemensamt med Tomträttshavarens genom restauranglokal 4 på elstegar i tak (område 1 inringat i rött nedan). Fastighetsägaren har även elkanalisation i ett med Tomträttshavaren gemensamt schakt (område 2 inringat i rött nedan). Vidare har Fastighetsägaren elkanalisation gemensamt med Tomträttshavaren på elstegar i tak i rum för källsortering (område 3 inringat i rött nedan).



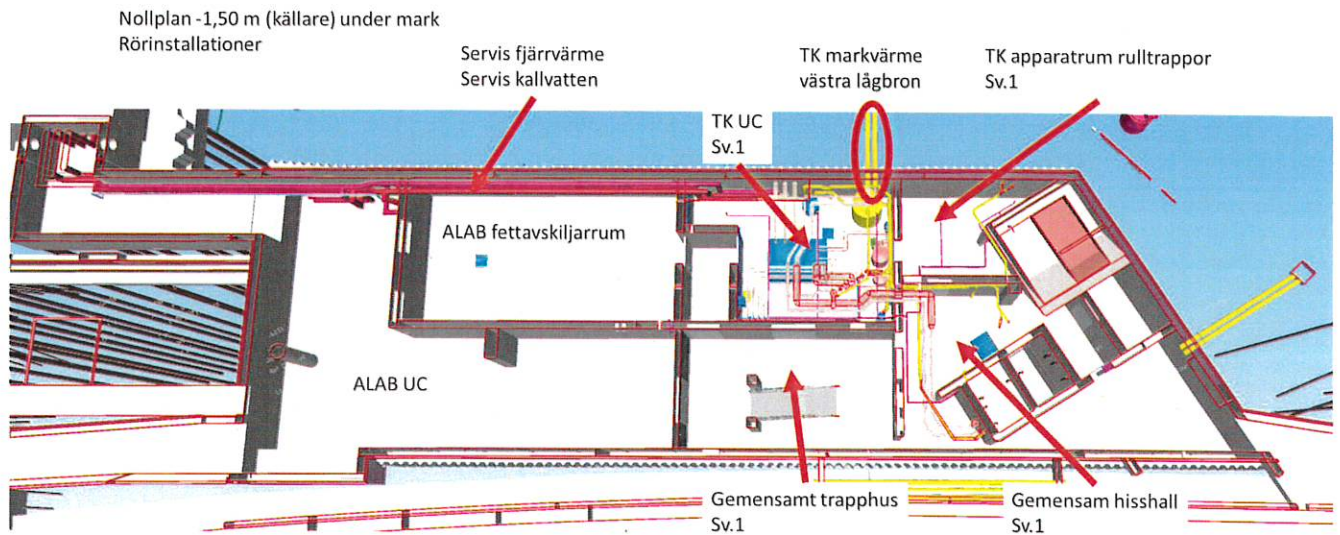
Handwritten signature/initials in blue ink.

Rörinstallationer

Fastighetsägaren har rörinstallationer som försörjer Fastighetsägarens anläggningar för bl.a. markvärme, ridåvärmare som delvis löper genom tomträtten inom fastigheten Södre Torn 1. Dessa rörinstallationer löper delvis inom utrymmen som ingår i servitut upplåtna till Fastighetsägaren och gemensamhetsanläggningar där Fastighetsägaren är delägare. Fastighetsägarens övriga rörinstallationer inom tomträtten redovisas nedan.

Källarplan

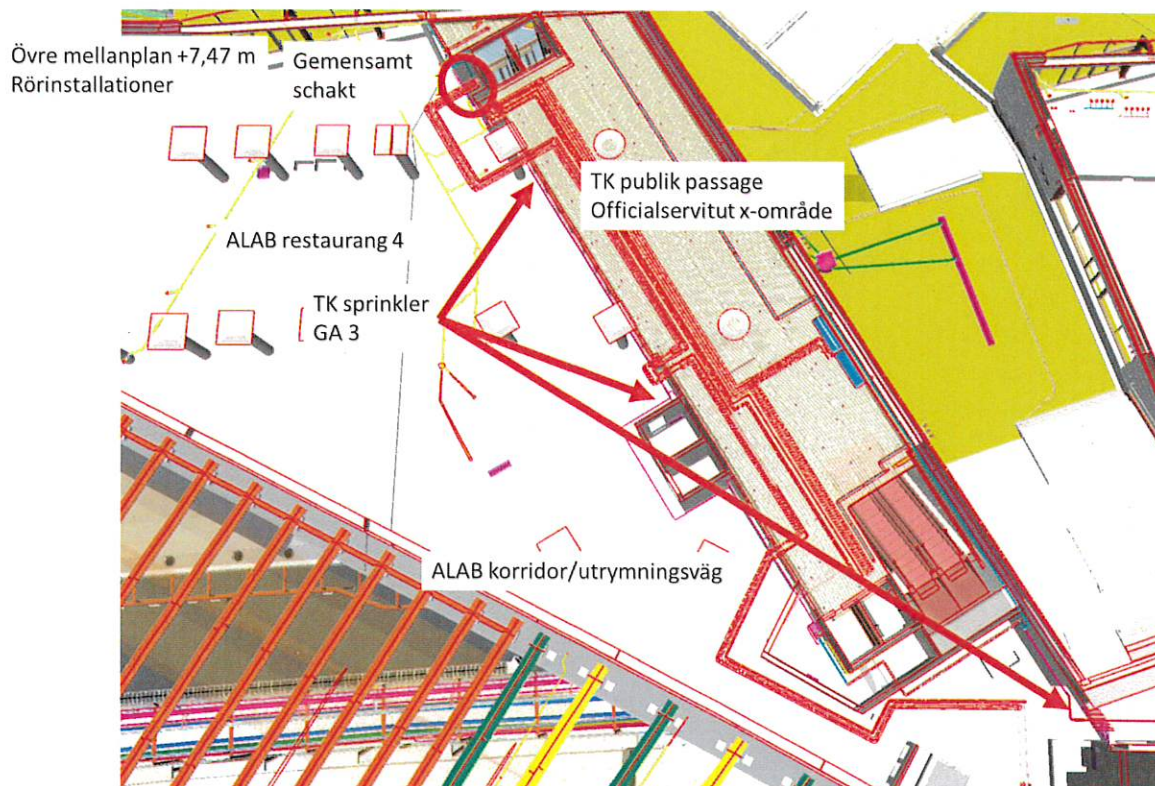
På källarplan löper Fastighetsägarens servisledningar för fjärrvärme och kallvatten genom Tomträttshavarens undercentral och fettavskiljarrum inom tomträtten (se bild nedan).



WA
AH

Övre mellanplan

I tak på övre mellanplan har Fastighetsägaren rörinstallationer i ett med Tomträttshavaren gemensamt schakt inom tomträtten utanför servitutsområde (område 1 inringat i rött nedan). Från schaktet löper sedan ledningarna i tak inom tomträtten in i servitutsområdet.

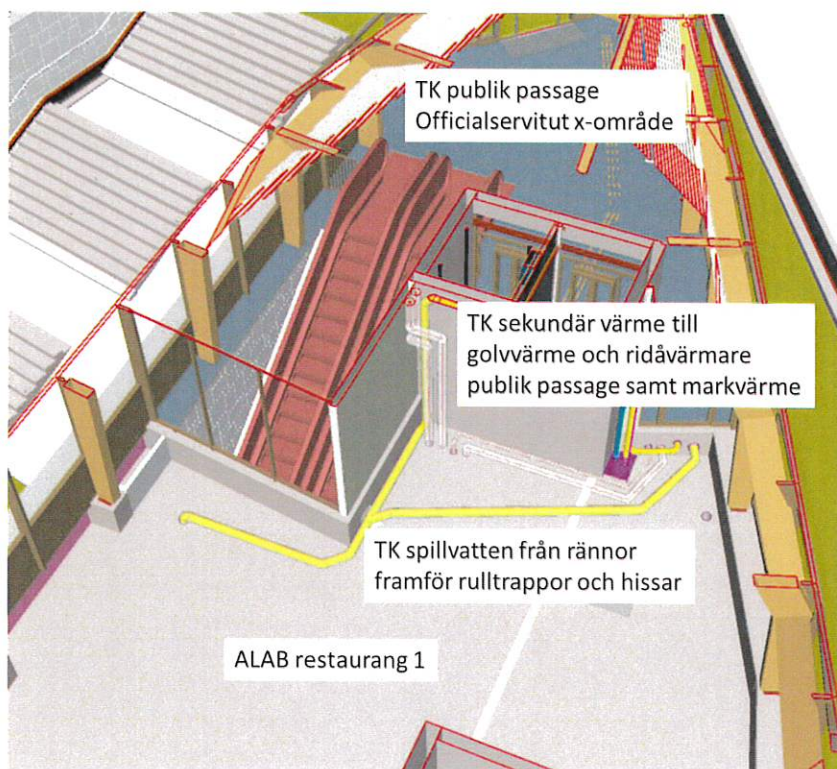


W
AA

Torgplan

På torgplan löper Fastighetsägarens ledningar för spillvatten från rännor framför rulltrappor och hissar (markerat i gult nedan) inom tomträtten utanför servitutsområde. Fastighetsägaren har även ledningar för golvvärme, ridåvärmare och markvärme inom tomträtten utanför servitutsområde enligt bild nedan.

Torgplan +13,40 m
Rörinstallationer



Ver
AA

Bilaga TR 14.1

Mellan Stockholm Vatten AB (org.nr 556210-6855), såsom lagfaren ägare till fastigheten Stockholm Reningsverket 1 (Härskande fastighet), nedan kallad *Ledningshavaren*, Atrium Ljungberg Mälarterrassen AB (org.nr 559198-3332), såsom tomträttshavare till fastigheten Stockholm Södre torn 1 (tjänande tomträtt), nedan kallad *Tomträttshavaren*, och Stockholms stad (org.nr 212000-0142), såsom lagfaren ägare till fastigheten Stockholm Södre torn 1 och Södermalm 7:87, nedan kallad *Fastighetsägaren*, har träffats följande:

~ SERVITUTSAVTAL ~

Bakgrund

Stockholm kommun har antagit detaljplan för Slussen dnr 2005-08976, laga kraftvunnen 2013-09-27. Stockholm Vatten AB ska därför bygga ut det kommunala vatten- och avloppsnätet i Slussen. I samband med detta behöver dagvattenledningar anläggas inom Stockholm Södre Torn 1.

Södre Torn 1 ägs av Stockholms stad och är upplåten med tomträtt till Tomträttshavaren, varför servitutsavtal behöver tecknas med Tomträttshavaren. Det är dock ett villkor i gällande tomträttsavtal att upplåtelser av servitut i tomträtten även godkänns av upplåtande fastighets ägare, nedan kallad Fastighetsägaren. Vissa delar av detta avtal behandlar också upplåtande parts skyldigheter, och då berörs både den lagfarna ägaren och tomträttshavaren till Södre Torn 1. Delar av Södre Torn 1 är dessutom upplåtna med servitut till Stadens fastighet Södermalm 7:87. Därför är även Fastighetsägaren part i detta avtal.

§ 1 Servitutsupplåtelse

Fastighetsägaren och Tomträttshavaren medger Ledningshavaren rätt att anlägga, bibehålla, underhålla, reparera, förnya och utföra tillsyn av ledningar för dagvatten med erforderliga tillbehör såsom exempelvis ventiler, brunnar, pumpar mm (nedan gemensamt kallade Ledningarna) som är belägna under mark inom fastigheten Stockholm Södre Torn 1 inom Servitutsområde 1-6 i bifogad karta, bilaga 1. Upplåtelsen avser sex servitutsområden för vilka upplåtelseernas omfattning skiljer sig åt. Upplåtelseernas omfattning inom respektive område specificeras nedan:

1. Gult område:

- a. Rätt att rätt anlägga, bibehålla, underhålla, reparera, förnya och utföra tillsyn av dagvattenledningar med tillhörande skyddsror mm.
- b. Rätt att nyttja hela området ovan mark för uppställning/inhägnat arbetsområde mm vid alla former av VA-arbete. Avser hela ytan inom kvartersmark norr om husliv/trappa.
- c. Rätt att schakta inom betongkassun*.
- d. Rätt att stänga trappan för gångtrafik vid alla former av VA-arbete**.

2. Ljusblått område:

- a. Rätt att rätt anlägga, bibehålla, underhålla, reparera, förnya och utföra tillsyn av dagvattenledning i skyddsror, belägen under utvändig trappa*. Utrymmesbehov 1,5 m bredd och 1,5 m höjd runt ledning.

3. Lila område:

- a. Rätt att rätt anlägga, bibehålla, underhålla, reparera, förnya och utföra tillsyn av dagvattenledning i skyddsror. Utrymmesbehov 1,5 m bredd och 1,5 m höjd runt ledning.

wa
H

Bilaga TR 14.1

- b. Rätt att nyttja hela området ovan mark för uppställning/inhägnat arbetsområde mm vid alla former av VA-arbete.

4. Gult område:

- a. Rätt att rätt anlägga, bibehålla, underhålla, reparera, förnya och utföra tillsyn av dagvattenledning i skyddsror samt tillhörande brunnar mm.
- b. Rätt att schakta för åtkomst till dagvattenledning med tillhörande brunnar samt rätt att nyttja område ovan mark för uppställning/inhägnat arbetsområde mm vid alla former av VA-arbete. Avser hela ytan inom kvartersmark norr om husliv/trappa.

5. Grönt område:

- a. Rätt att rätt anlägga, bibehålla, underhålla, reparera, förnya och utföra tillsyn av dagvattenledning mellan Stadsgårdskajen och Stadsgårdstunneln. Utrymmesbehov 1,5 m bredd och 1,5 m höjd runt ledning.

6. Orange område:

- a. Rätt att rätt anlägga, bibehålla, underhålla, reparera, förnya och utföra tillsyn av dagvattenledning under Stadsgårdstunneln. Utrymmesbehov 2 m bredd och 2 m höjd runt ledning.

Upplysningar:

* Delsträcka 2 (ljusblå område i bilaga 1) ligger under utvändig trappa (del av publik passage).

Trappans bärande konstruktioner inkl. betongskassun ingår i Södre Torn ga:1, se bild 2 i bilaga 1.

** Trappan ligger inom Södre Torn 1 men ingår i servitut för allmän gångtrafik (x-område) till förmån för Stadens fastighet Södermalm 7:87.

§ 2 Ledningshavarens huvudsakliga rättigheter och skyldigheter

Ledningshavaren har rätt att:

- Utan särskild ersättning till Tomträttshavaren, vid behov för tillsyn, reparationer och underhållsarbete ta erforderlig väg inom Södre Torn 1 inklusive dess byggnadsutrymmen för att nå Ledningarna. I rätten ingår även rätt att ta erforderlig väg för passage till angränsande utrymmen i vilka Ledningshavaren har andra ledningar. I den mån det kan ske utan avsevärd olägenhet ska Tomträttshavarens anvisningar om väg och vägval därvid följas.

Ledningshavaren ska:

- Utöva de rättigheter som följer med servitutsrätten så att Tomträttshavaren eller Fastighetsägaren inte belastas mer än nödvändigt. När ledningsarbetena är avslutade ska Ledningshavaren återställa marken i förutvarande eller likvärdigt skick.
- Vid planerade åtgärder, som inte enbart utgörs av tillsyn, ta kontakt med Tomträttshavaren (och om x-område berörs, även Fastighetsägaren) innan arbete påbörjas och om möjligt träffa överenskommelse om arbetets utförande. Eventuella skador i samband med arbete får regleras i efterhand enligt gällande rätt.
- Vid akuta åtgärder får Ledningshavaren genomföra arbete utan föregående kontakt med Tomträttshavaren eller Fastighetsägaren. Tomträttshavaren (och om x-område berörs, även Fastighetsägaren) ska dock så snart det kan ske, underrättas om vidtagna åtgärder. Eventuella skador i samband med arbete får regleras i efterhand enligt gällande rätt.

§ 3 Tomträttshavarens och fastighetsägarens huvudsakliga skyldigheter

Handwritten signature and initials:



Bilaga TR 14.1

Tomträttshavaren och Fastighetsägaren får inte:

- I Ledningarnas närhet spränga, schakta, borra eller vidta andra åtgärder som kan medföra skada på Ledningarna och dess tillbehör eller kan komma att leda till att återställning efter arbete med Ledningarna avsevärt fördyras eller försvåras. Undantag från ovanstående får göras om Ledningshavaren skriftligen medger det.

Tomträttshavaren och Fastighetsägaren ska:

- Vid större planerade åtgärder i närheten av Ledningarna ta kontakt med Ledningshavaren innan arbetet påbörjas och samråda kring arbetets utförande.

§ 4 Tillträde

Ledningshavaren har rätt att tillträda Servitutsområdena när samtliga parter undertecknat denna överenskommelse.

§ 5 Ersättning

Ingen ersättning ska utgå för upplåtelsen.

§ 6 Omvandling till ledningsrätt

Tomträttshavaren och Fastighetsägaren medger att servitutet får ligga till grund för omvandling till ledningsrätt. Medgivandet innefattar såväl upplåtelsen som ersättningen.

Detta avtal har upprättats i tre likalydande exemplar, varav parterna har tagit var sitt.

Ort.....datum.....

Ort.....datum.....

För Tjänande tomträtt

Tomträttshavare till Stockholm Södre Torn 1

För Härskande fastighet

Stockholm Reningsverket 1

.....
Namn

Titel

Atrium Ljungberg Mälarterrassen AB

.....
Carl Hofstrand

Lantmätare

Stockholm Vatten AB

Ort.....datum.....

Lagfaren ägare till Södre Torn 1 samt Södermalm 7:87

.....
Peter Svärd

Projektschef Slussen

Stockholms Stad

Bilaga 1: Karta/ritning över ledningar

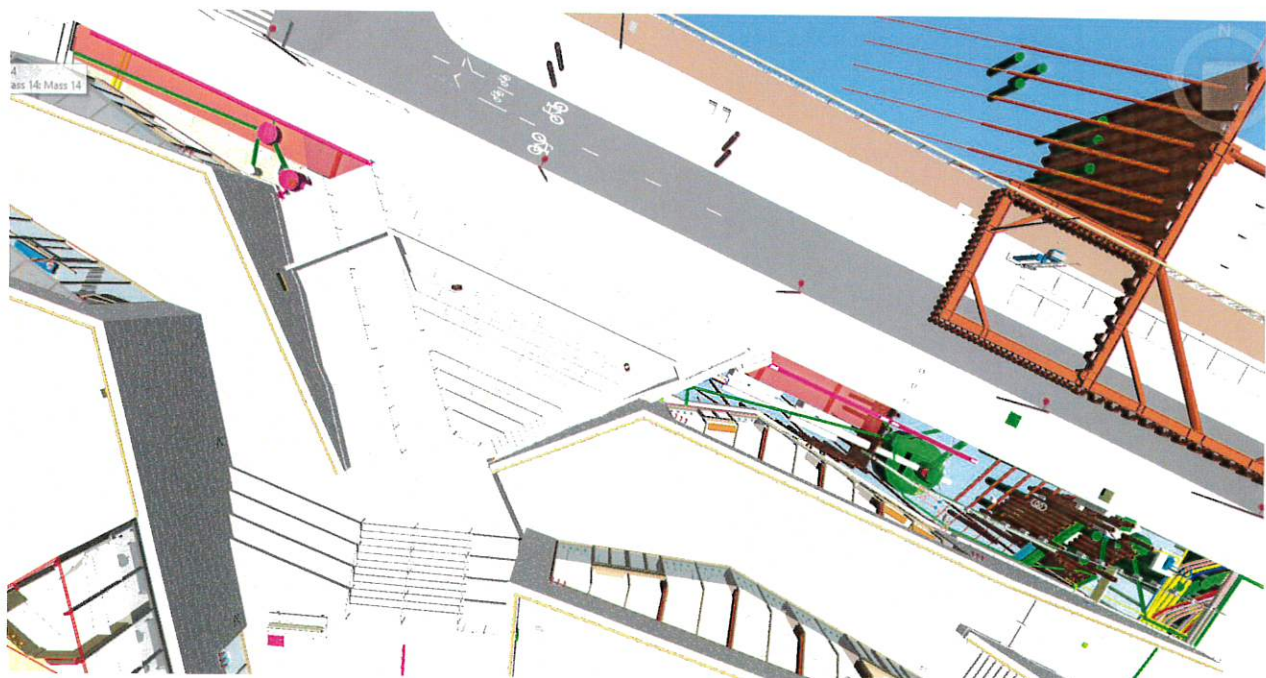
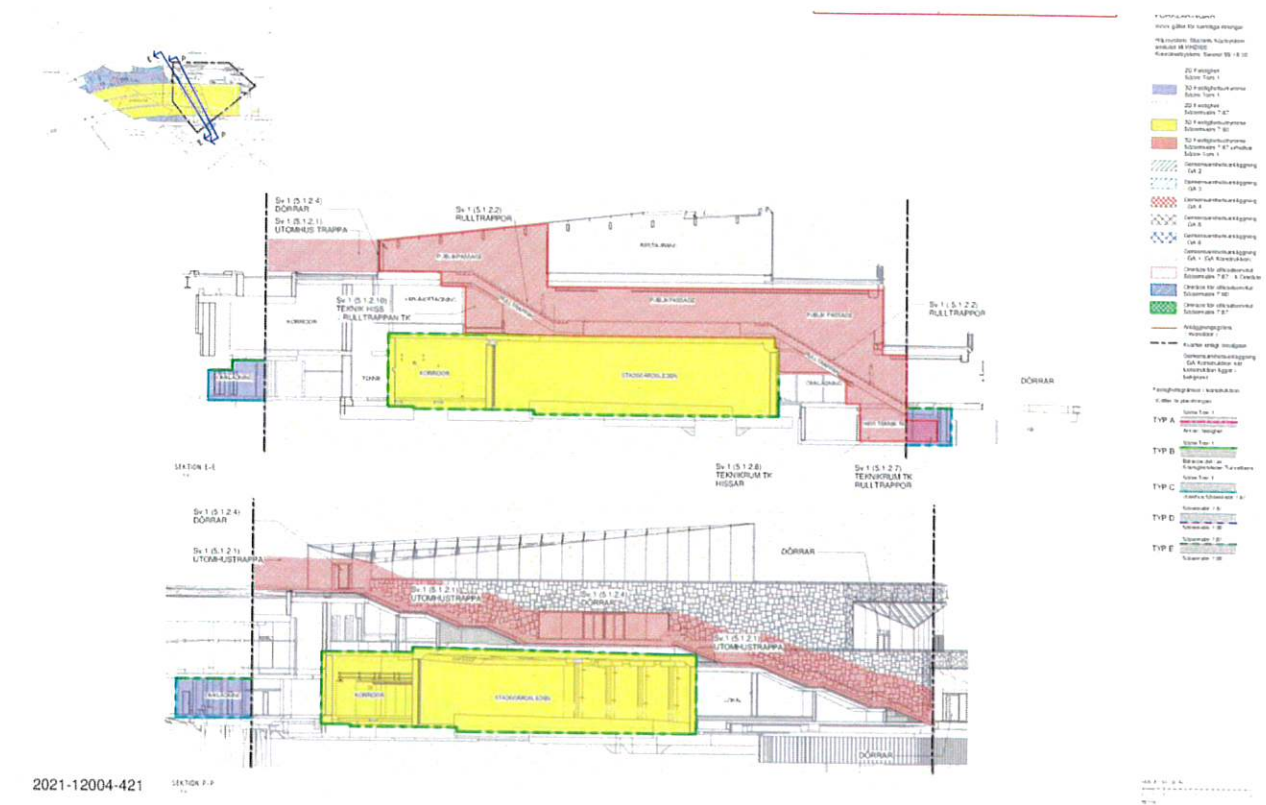
WS
RH

The architectural site plan shows the layout of Södertörn 1 and Södertörn 7-90. The plan is divided into several colored zones, each with a specific function or use. The zones are numbered 1 through 6. The plan also includes a legend on the right side, which defines the colors and patterns used in the plan. The legend includes the following items:

- 1. Södertörn 7-90
- 2. Södertörn 7-90
- 3. Södertörn 7-90
- 4. Södertörn 7-90
- 5. Södertörn 7-90
- 6. Södertörn 7-90
- 7. Södertörn 7-90
- 8. Södertörn 7-90
- 9. Södertörn 7-90
- 10. Södertörn 7-90
- 11. Södertörn 7-90
- 12. Södertörn 7-90
- 13. Södertörn 7-90
- 14. Södertörn 7-90
- 15. Södertörn 7-90
- 16. Södertörn 7-90
- 17. Södertörn 7-90
- 18. Södertörn 7-90
- 19. Södertörn 7-90
- 20. Södertörn 7-90
- 21. Södertörn 7-90
- 22. Södertörn 7-90
- 23. Södertörn 7-90
- 24. Södertörn 7-90
- 25. Södertörn 7-90
- 26. Södertörn 7-90
- 27. Södertörn 7-90
- 28. Södertörn 7-90
- 29. Södertörn 7-90
- 30. Södertörn 7-90
- 31. Södertörn 7-90
- 32. Södertörn 7-90
- 33. Södertörn 7-90
- 34. Södertörn 7-90
- 35. Södertörn 7-90
- 36. Södertörn 7-90
- 37. Södertörn 7-90
- 38. Södertörn 7-90
- 39. Södertörn 7-90
- 40. Södertörn 7-90
- 41. Södertörn 7-90
- 42. Södertörn 7-90
- 43. Södertörn 7-90
- 44. Södertörn 7-90
- 45. Södertörn 7-90
- 46. Södertörn 7-90
- 47. Södertörn 7-90
- 48. Södertörn 7-90
- 49. Södertörn 7-90
- 50. Södertörn 7-90
- 51. Södertörn 7-90
- 52. Södertörn 7-90
- 53. Södertörn 7-90
- 54. Södertörn 7-90
- 55. Södertörn 7-90
- 56. Södertörn 7-90
- 57. Södertörn 7-90
- 58. Södertörn 7-90
- 59. Södertörn 7-90
- 60. Södertörn 7-90
- 61. Södertörn 7-90
- 62. Södertörn 7-90
- 63. Södertörn 7-90
- 64. Södertörn 7-90
- 65. Södertörn 7-90
- 66. Södertörn 7-90
- 67. Södertörn 7-90
- 68. Södertörn 7-90
- 69. Södertörn 7-90
- 70. Södertörn 7-90
- 71. Södertörn 7-90
- 72. Södertörn 7-90
- 73. Södertörn 7-90
- 74. Södertörn 7-90
- 75. Södertörn 7-90
- 76. Södertörn 7-90
- 77. Södertörn 7-90
- 78. Södertörn 7-90
- 79. Södertörn 7-90
- 80. Södertörn 7-90
- 81. Södertörn 7-90
- 82. Södertörn 7-90
- 83. Södertörn 7-90
- 84. Södertörn 7-90
- 85. Södertörn 7-90
- 86. Södertörn 7-90
- 87. Södertörn 7-90
- 88. Södertörn 7-90
- 89. Södertörn 7-90
- 90. Södertörn 7-90
- 91. Södertörn 7-90
- 92. Södertörn 7-90
- 93. Södertörn 7-90
- 94. Södertörn 7-90
- 95. Södertörn 7-90
- 96. Södertörn 7-90
- 97. Södertörn 7-90
- 98. Södertörn 7-90
- 99. Södertörn 7-90
- 100. Södertörn 7-90

[illegible]

Bild 2: Sektion genom trappa



has
AT



Bild 5: Sektion från väst, under 2D-fastigheten Södre Torn 1. Ledning under trappa (område 2) samt ledning under gata (område 6) markerats med gula pilar.

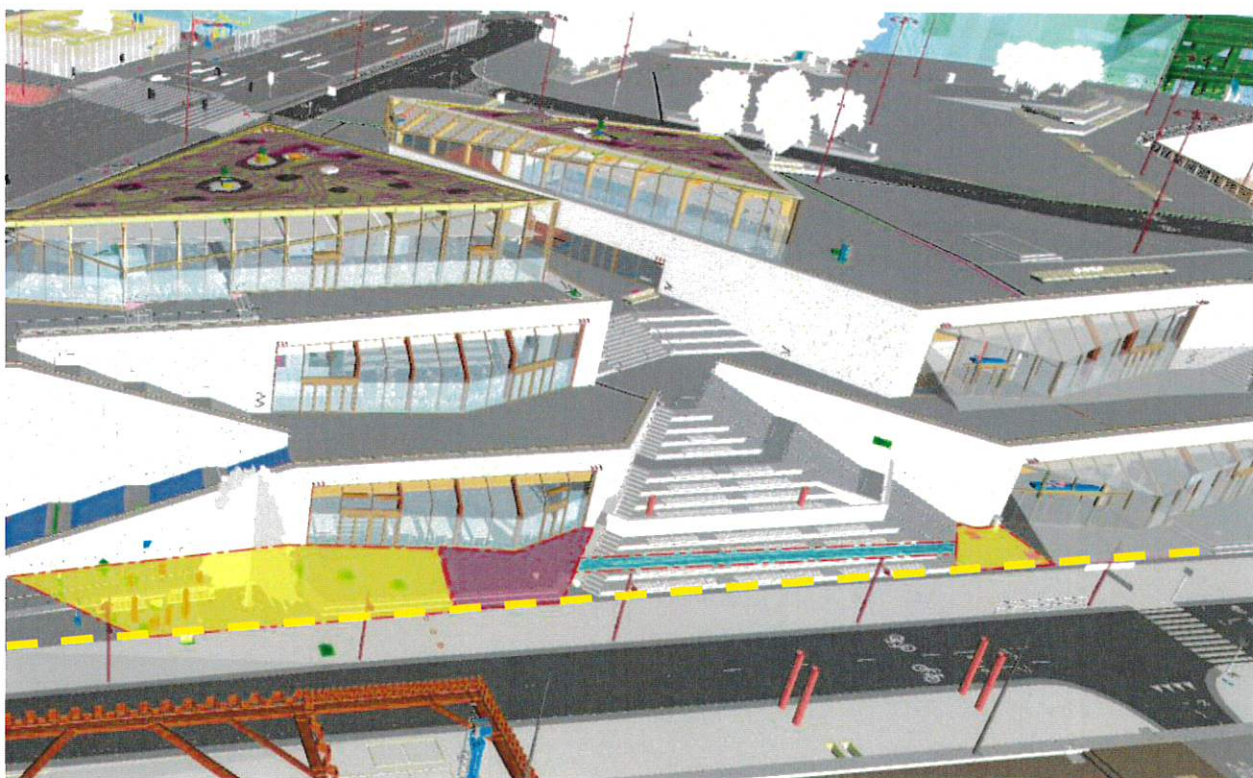


Bild 6: Vy från norr över område 1-4. Fastighetsgräns, ungefärligt läge, markerad med gulstreckad linje.

W
H



Bild 7: Sektion från öst. Ledning under gatan (område 6) + under trappan (område 2)

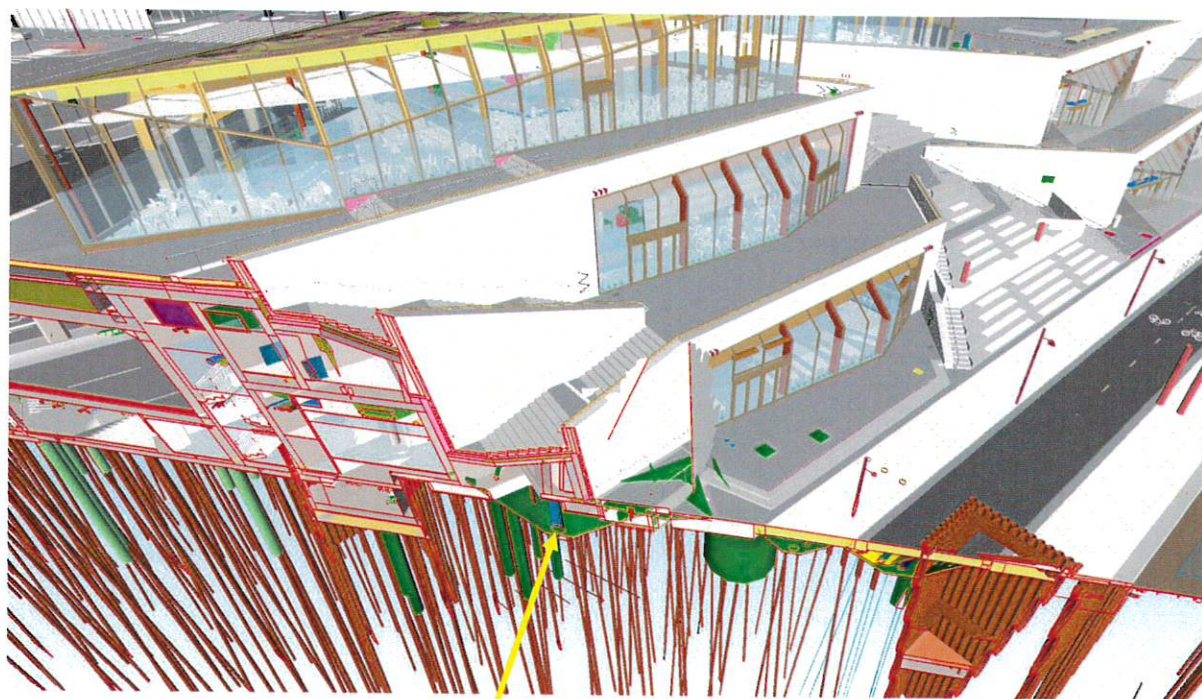


Bild 8: Sektion från nordöst. Ledning inom område 5

mt
PAT

Mellan Stockholm Vatten AB (org.nr 556210-6855), såsom lagfaren ägare till fastigheten Stockholm Stockholm Liljeholmen 1:2 (Härskande fastighet), Atrium Ljungberg Mälarterrassen AB, (org.nr 559198-3332), såsom tomträttshavare till fastigheten Stockholm Södre torn 1 (tjänande tomträtt), och Stockholms stad (org.nr 212000-0142), såsom lagfaren ägare till Södre torn 1, Stockholm Södermalm 7:87 och Stockholm Södermalm 7:90, (tjänande fastigheter) har träffats följande:

~ SERVITUTSAVTAL ~

"Avseende Västra inlastningen – Södre torn ga:1, Slussen"

Bakgrund

Stockholm kommun har antagit detaljplan för Slussen dnr 2005–08976, laga kraftvunnen 2013-09-27. Stockholm Vatten AB ska därför bygga ut det kommunala vatten- och avloppsnätet i Slussen. I samband med detta behöver vatten- och dagvattenledningar anläggas inom ett utrymme på fastigheten Stockholm Södermalm 7:87 som har upplåtits för gemensamhetsanläggning för bland annat ändamålet inlastning, Södre torn ga:2. En av ledningarna som planeras att anläggas inom utrymme för Södre torn ga:2, är infäst i taket. Bärande konstruktion inklusive tätskikt är upplåtet till annan gemensamhetsanläggning, Södre torn ga:1, varför servitutsavtal behöver upprättas även med delägende fastigheter i Södre torn ga:1.

I Södre torn ga:1, är Södre Torn 1, Södermalm 7:90 och Södermalm 7:87 delägare. Södre Torn 1 är upplåten med tomträtt, varför servitutsavtal behöver tecknas med tomträttshavaren. Det är dock ett villkor i gällande tomträttsavtal att upplåtelser av servitut i tomträtten även godkänns av upplåtande fastighets ägare. Vissa delar av detta avtal behandlar dessutom upplåtande parts skyldigheter, och då berörs både fastighetsägaren och tomträttshavaren. Därför är även fastighetsägare till Södre Torn 1 part i detta avtal. Dessa fastigheter och tomträtter kallas nedan gemensamt för *Tjänande fastigheter*.

§ 1 Servitutsupplåtelse

Tjänande fastigheter medger Härskande fastighet rätt att anlägga, bibehålla, underhålla, reparera, förnya och utföra tillsyn av infästningar för ledning för vatten med erforderliga tillbehör (nedan kallad Ledningen) inom utrymme för gemensamhetsanläggningen Södre torn ga:1.

Upplåtelsen avser infästning för vattenledning som är fäst i taket på gemensamhetsanläggningens konstruktion från Korridor 1 (Punkt C) till Korridor 2 (Punkt D), i bifogad kartbilaga, bilaga 1. Ledningen ska anläggas och Ledningens placering och det upplåtna utrymmet framgår av sträcka C-D i bifogad karta, bilaga 1.

Upplysninger:

Förutom rätten till infästning så regleras resterande upplåtelse för berörda ledningar i separat avtal, "Servitutsavtal Avseende Västra inlastningen - Södre torn ga:2, Slussen".

§ 2 Hänskande fastighets huvudsakliga rättigheter och skyldigheter

Ägaren till Hänskande fastighet har rätt att:

- I konstruktion tillhörande gemensamhetsanläggningen Södre torn ga:1, fästa upphängnings- och/eller fästansordningar i tak för upphängning/fästning av Ledningen. I rätten inbegrips även rätt att bibehålla, underhålla, reparera, förnya och utföra tillsyn av infästning för Ledningen. *Observera att rätt till tillträde till utrymme som tillhör Södre Torn ga:2 regleras i separat servitutsavtal.*

Ägaren till Hänskande fastighet ska:

- Utöva de rättigheter som följer med servitutsrätten så att Tjänande fastigheter inte belastas mer än nödvändigt. När ledningsarbetena är avslutade ska Hänskande fastighet återställa upplåtet område i förutvarande eller likvärdigt skick.
- Vid planerade åtgärder, som inte enbart utgörs av tillsyn, ta kontakt med ägare till Tjänande fastigheter innan arbete påbörjas och om möjligt träffa överenskommelse om arbetets utförande. Eventuella skador i samband med arbete får regleras i efterhand enligt gällande rätt.
- Vid akuta åtgärder får Hänskande fastighet genomföra arbete utan föregående kontakt med ägare till Tjänande fastigheter. Tjänande fastigheter ska dock så snart det kan ske, underrättas om vidtagna åtgärder. Eventuella skador i samband med arbete får regleras i efterhand enligt gällande rätt.

§ 3 Tjänande fastigheters huvudsakliga skyldigheter

Ägare till Tjänande fastigheter får inte:

I Ledningarnas närhet spränga, schakta, borra, uppföra byggnad eller anläggning, anordna upplag eller vidta andra åtgärder som kan medföra skada på Ledningarna och dess tillbehör eller kan komma att leda till att återställning efter arbete med Ledningarna avsevärt fördröjas eller försvåras. Undantag från ovanstående får göras om Hänskande fastighet skriftligen medger det.

Ägare till de Tjänande fastigheter ska:

- Vid större planerade åtgärder i närheten av Ledningarna ta kontakt med Hänskande fastighet innan arbetet påbörjas och samråda kring arbetets utförande.
- Vid planerade åtgärder som berör Ledningen bekosta eventuella åtgärder som Hänskande fastighet kan komma att behöva utföra för genomförandet av Tjänande fastigheters planerade åtgärd.

§ 4 Tillträde

Hänskande fastighet har rätt att tillträda servitutsområdet när samtliga parter undertecknat denna överenskommelse.

§ 5 Ersättning

Ingen ersättning ska utgå för upplåtelsen.

§ 6 Omvandling till ledningsrätt

Tjänande fastigheter medger att servitutet får ligga till grund för omvandling till ledningsrätt. Medgivandet innefattar såväl upplåtelsen som ersättningen.

W
AT

§ 7 Nya delägare i Södre torn ga:1

Tjänande fastigheter förbinder sig att tillse att Härskande fastighets rättigheter enligt detta avtal gäller gentemot ny delägare (ny deläggande fastighet eller ny tomträttshavare) i Södre torn ga:1

I det fall detta inte uppfylls och Härskande fastighet orsakas skada ska Stockholm Stad (org.nr 212000-0142) ersätta Härskande fastighet för den faktiska kostnaden som uppkommer.

Detta avtal har upprättats i tre likalydande exemplar, varav parterna har tagit var sitt.

Ort.....datum.....

Ort.....datum.....

Tjänande fastigheter

Södre Torn 1, Södermalm 7:87 och Södermalm 7:90

Härskande fastighet

Stockholm Liljeholmen 1:2

.....
Peter Svärd

Projektchef

Stockholm stad

.....
Carl Hofstrand

Lantmätare

Stockholm Vatten AB

Tjänande tomträtt

Södre Torn 1

.....
Namn

Titel

Atrium Ljungberg Mälarterrassen AB

Bilaga 1: Karta/ritning över ledningen

W
PH

Bilaga 1. Ledningar i västra inlastningen

Bild 1: Gränser för Södre torn ga:2 skräfferat i grönt. Vattenledning sträcka C-D i blått är infäst i konstruktion tillhörande Södre torn ga:1. Ledningen visas även i bild 3 och 4 nedan.

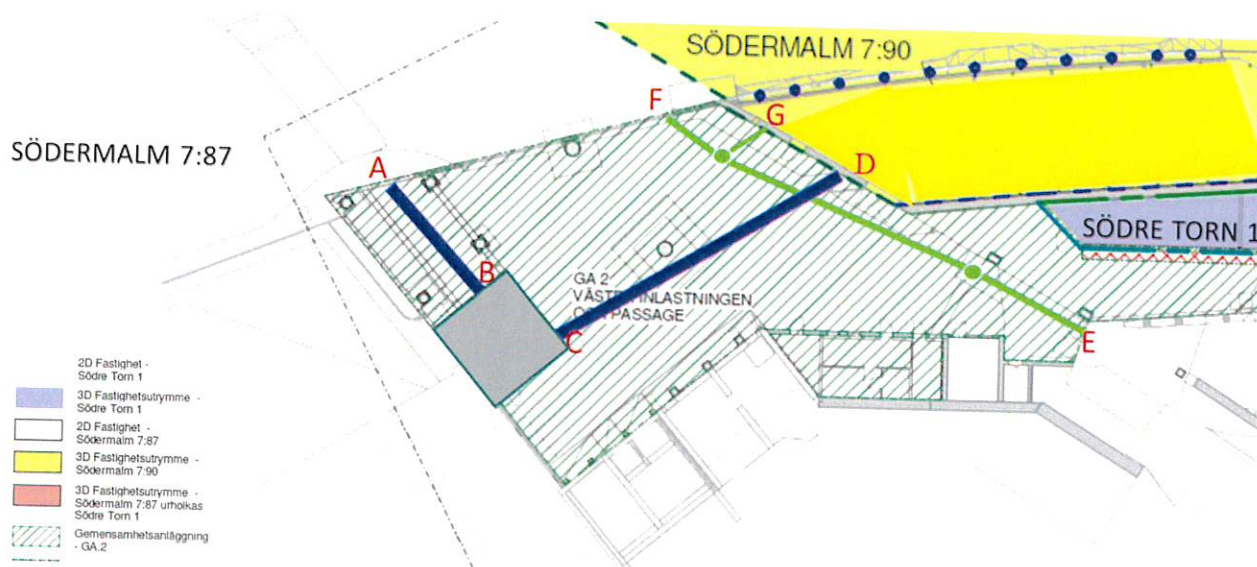
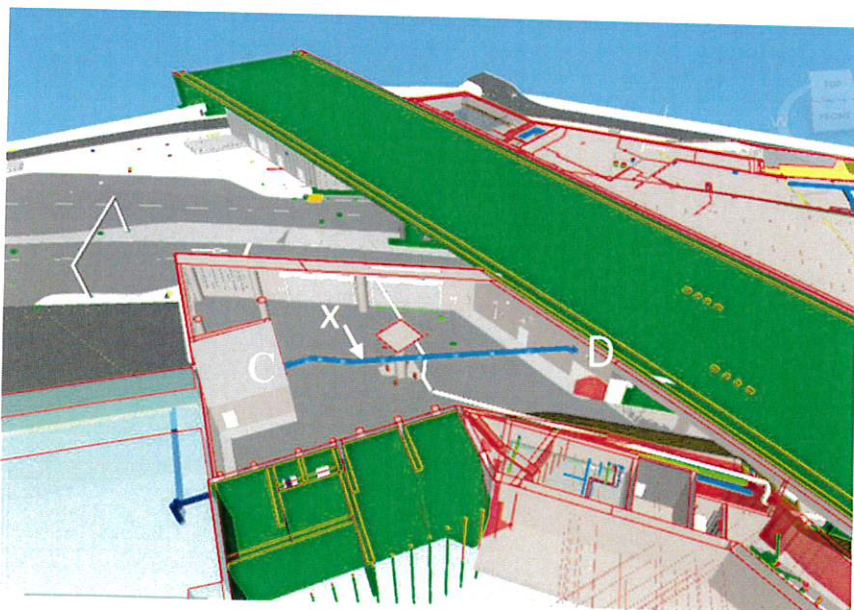
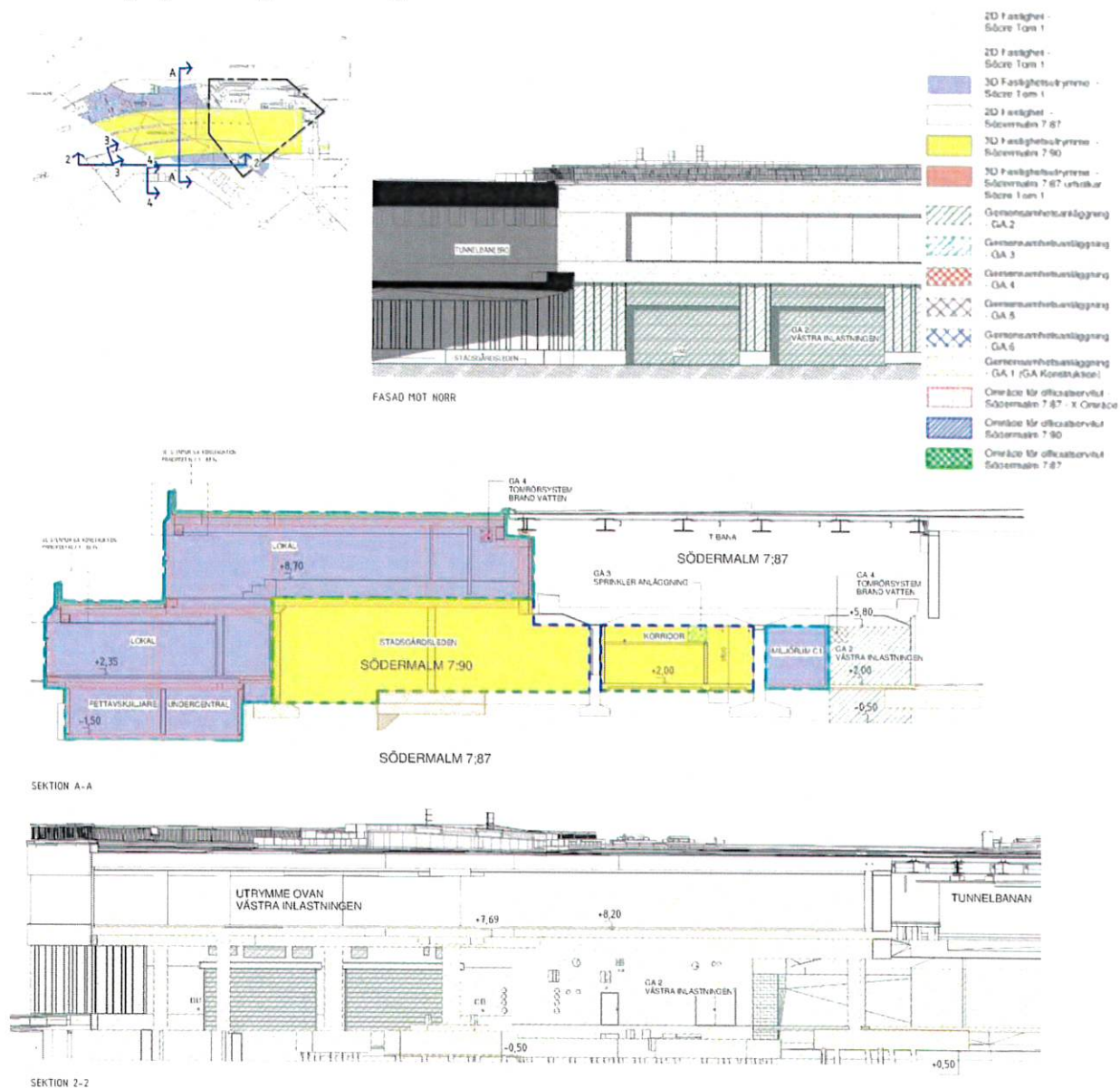


Bild 2: SVOAs vattenledning från Korridor 1 (C) till Korridor 2 (D). Vy snett ovanifrån. Ledningen är förlagd under taket och markerad med ljusblå färg samt med X.



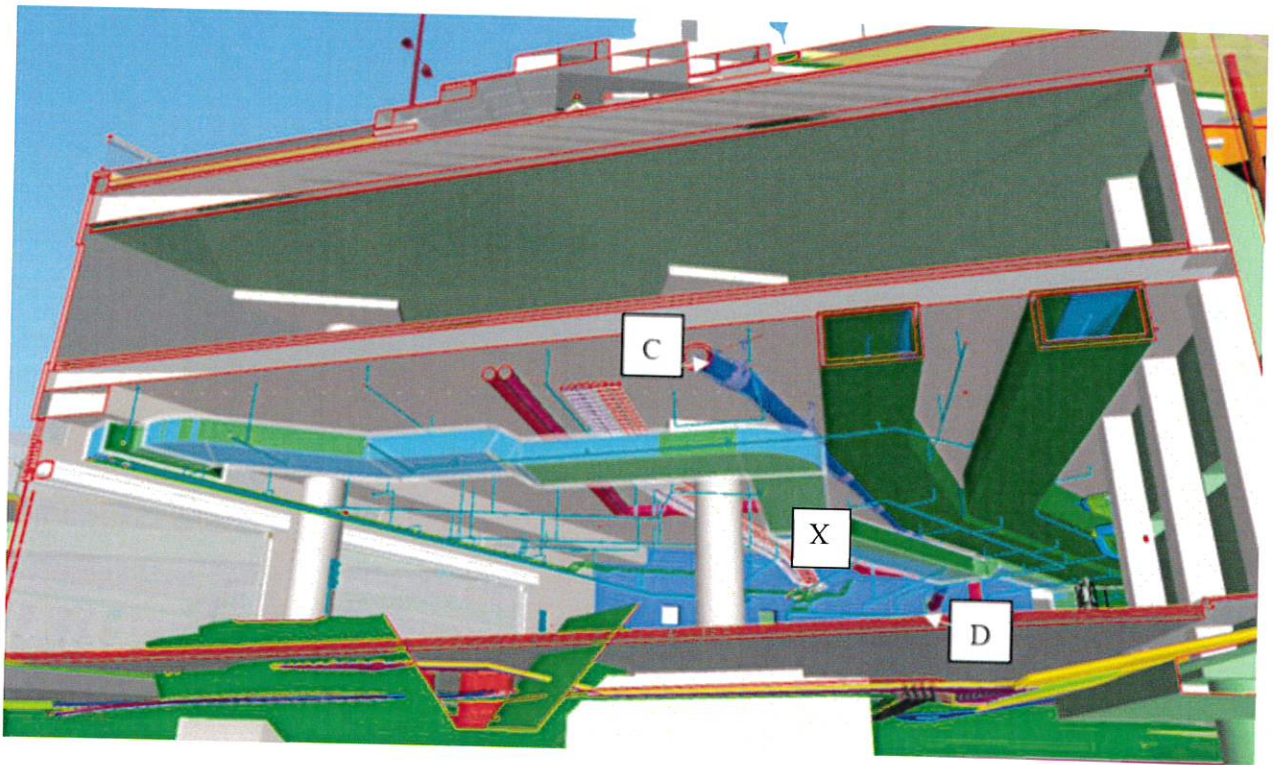
W
PPT

Bild 3: Gränsdragning Södre torn ga:1/ Södre torn ga:2



Wax
RAT

Bild 4: Västra inlastningen sett snett underifrån. Taket ingår i Södra Torn ga:1.



U
PH

Mellan Stockholm Vatten AB (org.nr 556210-6855), såsom lagfaren ägare till fastigheterna Stockholm Reningsverket 1 och Stockholm Liljeholmen 1:2 (Härskande fastigheter), Atrium Ljungberg Mälarterrassen AB, (org.nr 559198-3332), såsom tomträttshavare till fastigheten Stockholm Södre torn 1 (tjänande tomträtt), och Stockholms stad (org.nr 212000-0142), såsom lagfaren ägare till Södre torn 1, Stockholm Södermalm 7:87 och Stockholm Södermalm 7:90, (tjänande fastigheter) har träffats följande:

~ SERVITUTSAVTAL ~

”Avseende Västra inlastningen - Södre torn ga:2, Slussen”

Bakgrund

Stockholm kommun har antagit detaljplan för Slussen dnr 2005-08976, laga kraftvunnen 2013-09-27. Stockholm Vatten AB ska därför bygga ut det kommunala vatten- och avloppsnätet i Slussen. I samband med detta behöver vatten- och dagvattenledningar anläggas inom ett utrymme på fastigheten Stockholm Södermalm 7:87 som har upplåtits som gemensamhetsanläggning för bland annat ändamålet inlastning. I denna gemensamhetsanläggning, Södre torn ga:2, är Tjänande fastigheter Södre Torn 1, Södermalm 7:90 och Södermalm 7:87 delägare.

Södre Torn 1 är upplåten med tomträtt, varför servitutsavtal behöver tecknas med tomträttshavaren. Det är dock ett villkor i gällande tomträttsavtal att upplåtelser av servitut i tomträtten även godkänns av upplåtande fastighets ägare. Vissa delar av detta avtal behandlar dessutom upplåtande parts skyldigheter, och då berörs både fastighetsägaren och tomträttshavaren. Därför är även fastighetsägare till Södre Torn 1 part i detta avtal. Dessa fastigheter och tomträtter kallas nedan gemensamt för *Tjänande fastigheter*.

För att Stockholm Vatten AB ska tillförsäkras rättighet och utrymme för ovan nämnda allmänna ledningar inom gemensamhetsanläggningens anläggning, upprättas detta servitutsavtal.

§ 1 Servitutsupplåtelse

Tjänande fastigheter medger Härskande fastigheter rätt att anlägga, bibehålla, underhålla, reparera, förnya och utföra tillsyn av ledningar för vatten och dagvatten med erforderliga tillbehör (nedan kallad Ledningarna) inom utrymme för gemensamhetsanläggningen Södre torn ga:2. För Ledningarnas tillsyn, underhåll, reparation och förnyelse får vid varje tidpunkt erforderligt utrymme nyttjas inom utrymme för gemensamhetsanläggningen, Södre torn ga:2.

Upplåtelsen avser dels utrymme för *vattenledning* som passerar in genom byggnadskroppen (punkt A) inom gemensamhetsanläggningen Södre torn ga:2 fram till Korridor 1 (punkt B) och sedan vidare från Korridor 1 (Punkt C) till Korridor 2 (Punkt D), i bilaga 1. Ledningen ska anläggas samt vara förlagd under golvyta i sträcka A-B samt vara fäst i taket i sträckan C-D. Ledningen och det upplåtna utrymmet framgår av sträcka A-B resp sträcka C-D i bifogad karta, bilaga 1. (Sträcka B-C som är förlagd inom Korridor 1 ingår inte i upplåtelsen då utrymmet inte ingår i Södre Torn ga:2.)



Upplåtelsen avser dels utrymme för *dagvattenledning* som passerar genom byggnadskroppen inom gemensamhetsanläggningen Södre torn ga:2 från SJ-tunneln (punkt E) fram till Stadsgårdsleden (punkt F) samt anslutning mot Södermalm 7:90 (punkt G). Ledningen ska anläggas samt vara förlagd under golvyta inom anläggningens inomhusutrymme. Ledningen och det upplåtna utrymmet framgår av sträcka E-F-G i bifogad karta, bilaga 1.

Upplysningar:

Delsträcka inom Korridor 1 (punkt B-C) i bilaga 1, ingår inte i denna servitutsupplåtelse, då upplåtelsen är tryggad genom det "tunnelavtal" som undertecknats av Stockholm Vatten AB och Stockholms kommun den 27 december 1996.

Delsträcka C-D i bilaga 1, berör även delvis gemensamhetsanläggning Södre torn ga:1 (för ledningens infästning i taket), för vilket separat avtal upprättas: "Servitutsavtal Avseende Västra inlastningen – Södre torn ga:1, Slussen".

§ 2 Hänskande fastigheters huvudsakliga rättigheter och skyldigheter

Hänskande fastigheter har rätt att:

- Utan särskild ersättning till Tjänande fastigheter, vid behov för tillsyn, reparationer och underhållsarbete ta erforderlig väg inom gemensamhetsanläggningen Södre torn ga:2 inklusive dess byggnadsutrymmen för att nå Ledningarna. I rätten ingår även rätt att ta erforderlig väg för passage till angränsande utrymmen i vilka Hänskande fastigheter har andra ledningar. I den mån det kan ske utan avsevärd olägenhet ska ägare till Tjänande fastigheternas anvisningar om väg och vägval därvid följas.
- I samråd med Tjänande fastigheter, i byggnad fästa upphängnings- och/eller fästanordningar i tak, vägg eller golv i gemensamhetsanläggningen för upphängning/fästning av Ledningarna. *Observera att infästning i tak (sträcka C-D)-delvis sker i anläggning tillhörande gemensamhetsanläggning Södre torn ga:1, för vilket separat servitutsavtal upprättas.*
- Erhålla och bibehålla nycklar, passerkort eller dylikt till utrymme inom gemensamhetsanläggningen Södre torn ga:2, tillhörande Tjänande fastigheter för att möjliggöra snabb åtkomst till *Ledningarna* under dygnets alla timmar, året om. För var tid gällande nycklar, passerkort eller dylikt ska tillhandahållas skyndsamt till den enhet som förvaltar ledningsnätet inom Hänskande fastigheters verksamhet. Detta sker igenom att Stockholms Stad genom Trafikkontoret tillhandahåller detta till Hänskande fastigheter.

Ägaren till Hänskande fastigheter ska:

- Utöva de rättigheter som följer med servitutsrätten så att Tjänande fastigheter inte belastas mer än nödvändigt. När ledningsarbetena är avslutade ska Hänskande fastigheter återställa upplåtna områden i förutvarande eller likvärdigt skick.
- Vid planerade åtgärder, som inte enbart utgörs av tillsyn, ta kontakt med Tjänande fastigheter innan arbete påbörjas och om möjligt träffa överenskommelse om arbetets utförande. Eventuella skador i samband med arbete får regleras i efterhand enligt gällande rätt.

Handwritten signature and initials in blue ink.

- Vid akuta åtgärder får Härskande fastigheter genomföra arbete utan föregående kontakt med Tjänande fastigheter. Tjänande fastigheter ska dock så snart det kan ske, underrättas om vidtagna åtgärder. Eventuella skador i samband med arbete får regleras i efterhand enligt gällande rätt.

§ 3 Tjänande fastigheters huvudsakliga skyldigheter

Tjänande fastigheter får inte:

- I Ledningarnas närhet spränga, schakta, borra, uppföra byggnad eller anläggning, anordna upplag eller vidta andra åtgärder som kan medföra skada på Ledningarna och dess tillbehör eller kan komma att leda till att återställning efter arbete med Ledningarna avsevärt fördyras eller försvåras. Ledningarna får inte vid någon tidpunkt göras oåtkomliga. Undantag från ovanstående får göras om ägaren till Härskande fastigheter skriftligen medger det.

Tjänande fastigheter ska:

- Bereda Härskande fastigheter åtkomst till *Ledningarna* under dygnets alla timmar, året om.
- Tillhandahålla för var tid gällande nycklar, passerkort eller dylikt till den enhet som förvaltar ledningsnätet inom Härskande fastigheters verksamhet för att Härskande fastigheter alltid ska kunna ha åtkomst till Ledningarna. Detta sker igenom att Stockholms Stad genom Trafikkontoret tillhandahåller detta till Härskande fastigheter.
- Vid större planerade åtgärder i närheten av Ledningarna ta kontakt med Härskande fastigheter innan arbetet påbörjas och samråda kring arbetets utförande.

§ 4 Tillträde

Härskande fastigheter har rätt att tillträda Servitutsområdet när samtliga parter undertecknat denna överenskommelse.

§ 5 Ersättning

Ingen ersättning ska utgå för upplåtelsen.

§ 6 Omvandling till ledningsrätt

Tjänande fastigheter medger att servitutet får ligga till grund för omvandling till ledningsrätt. Medgivandet innefattar såväl upplåtelsen som ersättningen.

§ 7 Nya delägare i Södra torn ga:2

Tjänande fastigheter förbinder sig att tillse att Härskande fastigheters rättigheter enligt detta avtal gäller gentemot ny delägare (ny deläggande fastighet eller ny tomträttshavare) i Södra torn ga:2.

I det fall detta inte uppfylls och Härskande fastigheter orsakas skada ska Stockholm Stad (org.nr 212000-0142) ersätta Härskande fastigheter för den faktiska kostnaden som uppkommer.

Detta avtal har upprättats i tre likalydande exemplar, varav parterna har tagit var sitt.

Ort.....datum.....

Ort.....datum.....

Tjänande fastigheter

Södre Torn 1, Södermalm 7:87 och Södermalm 7:90

Härskande fastighet

Stockholm Liljeholmen 1:2

.....
Peter Svärd

Projektchef

Stockholm stad

.....
Carl Hofstrand

Lantmätare

Stockholm Vatten AB

Tjänande tomträtt

Södre Torn 1

.....
Namn

Titel

Atrium Ljungberg Mälarterrassen AB

Bilaga 1: Karta/ritning över ledningar

LM
AH

Bilaga 1. Ledningar i västra inlastningen

Bild 1: Gränser för Södre torn ga:2 skrafferat i grönt. Vattenledning sträcka C-D i blått är infäst i konstruktion tillhörande Södre torn ga:1. Ledningen visas även i bild 3 och 4 nedan.

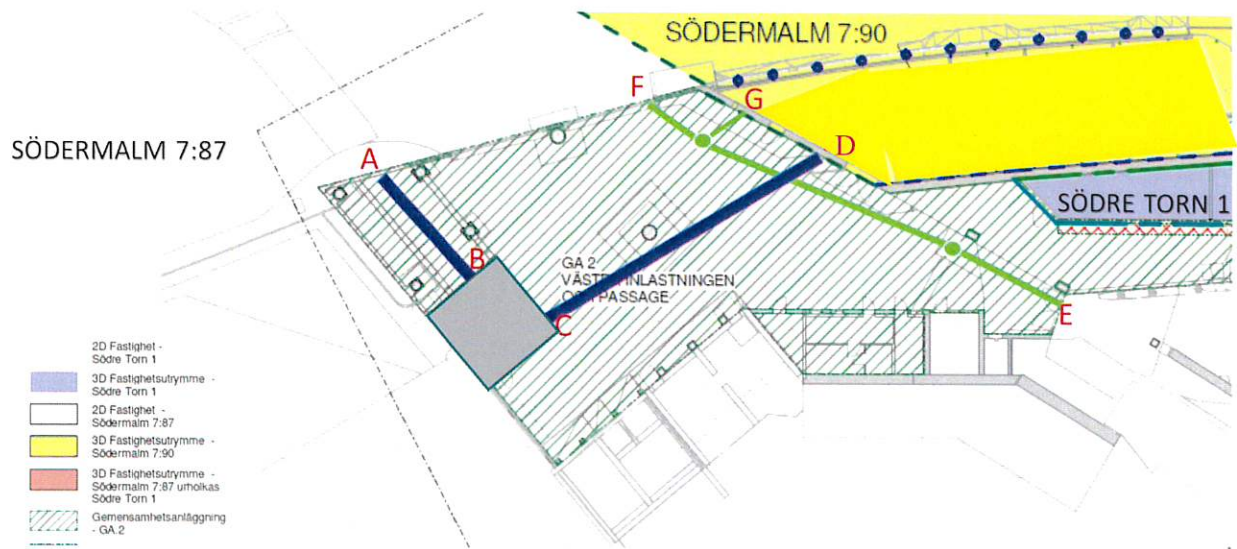
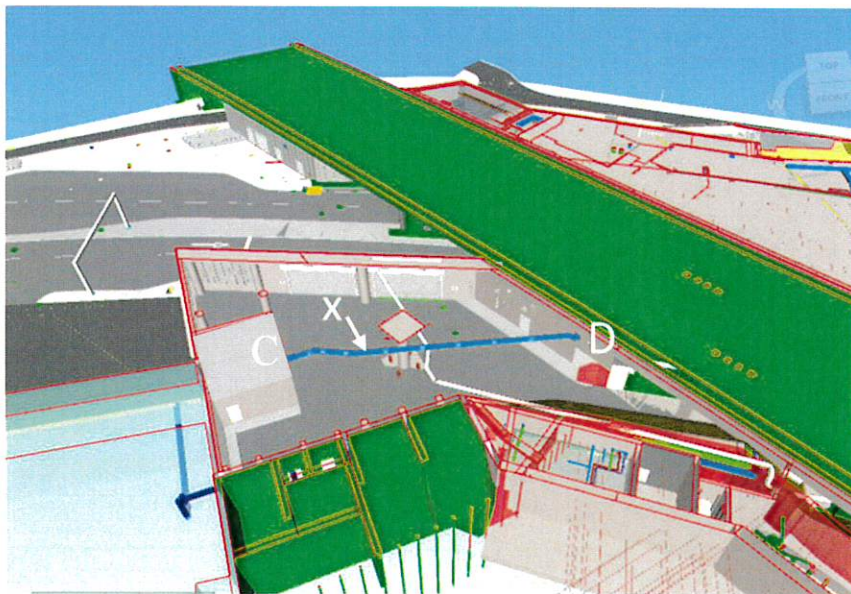
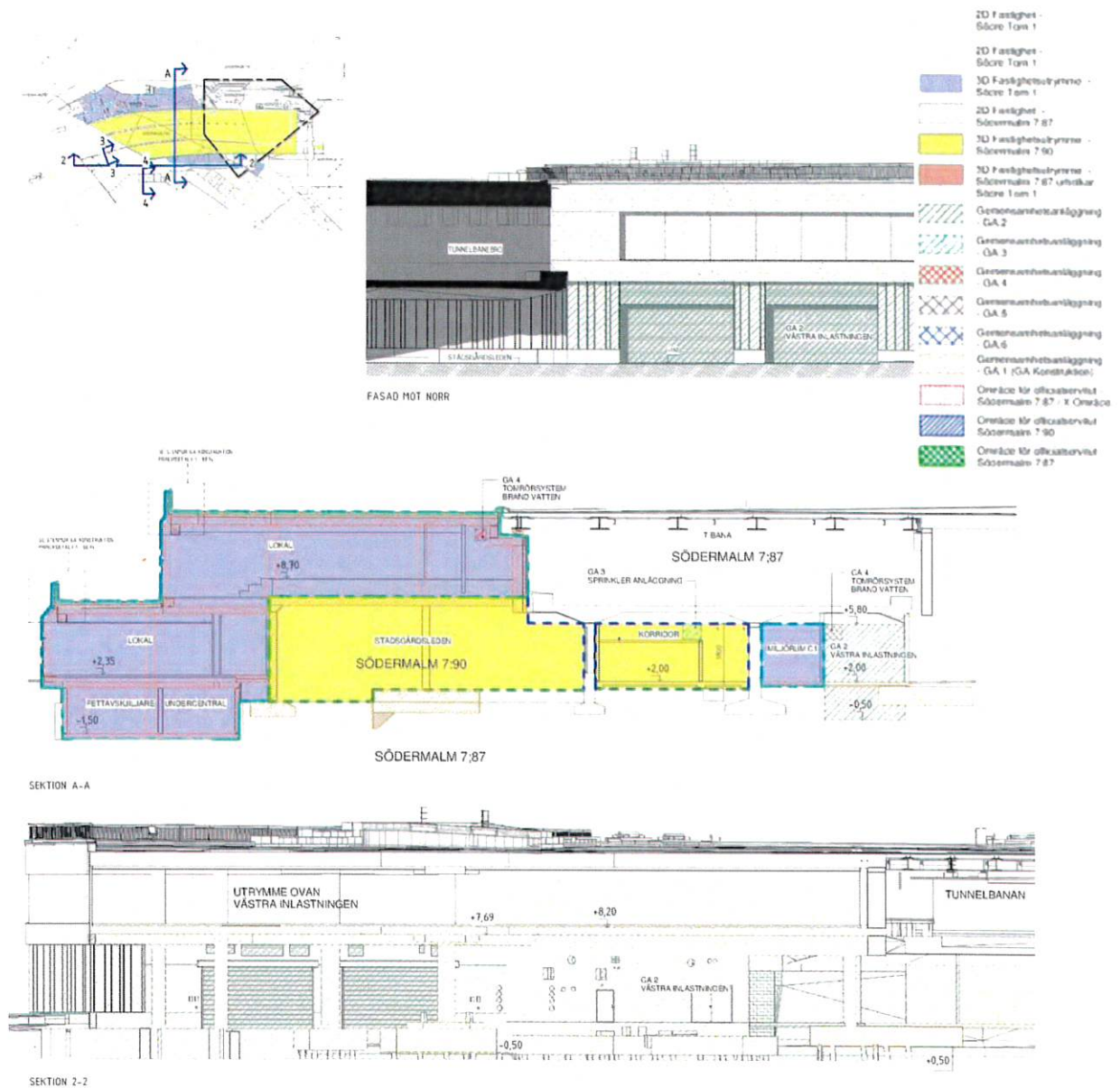


Bild 2: SVOAs vattenledning från Korridor 1 (C) till Korridor 2 (D). Vy snett ovanifrån. Ledningen är förlagd under taket och markerad med ljusblå färg samt med X.



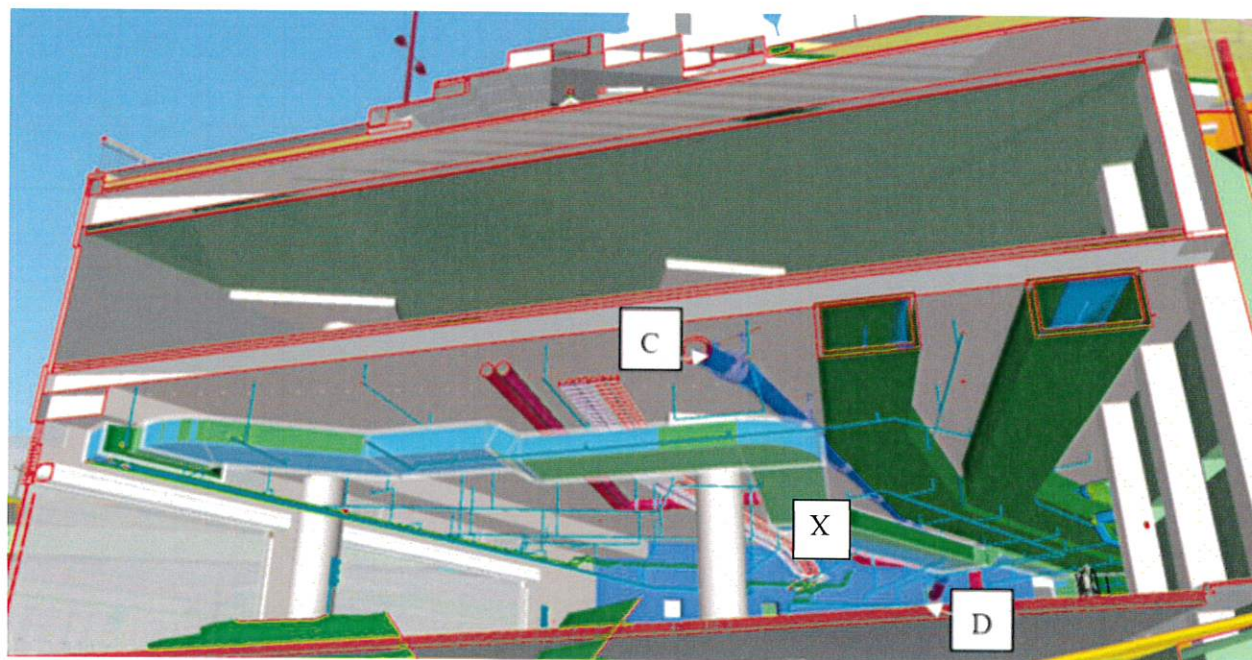
W
XX

Bild 3: Gränsdragning Södre torn ga:1/ Södre torn ga:2



AK

Bild 4: Västra inlastningen sett snett underifrån. Taket ingår i Södra Torn ga:1.



AAH

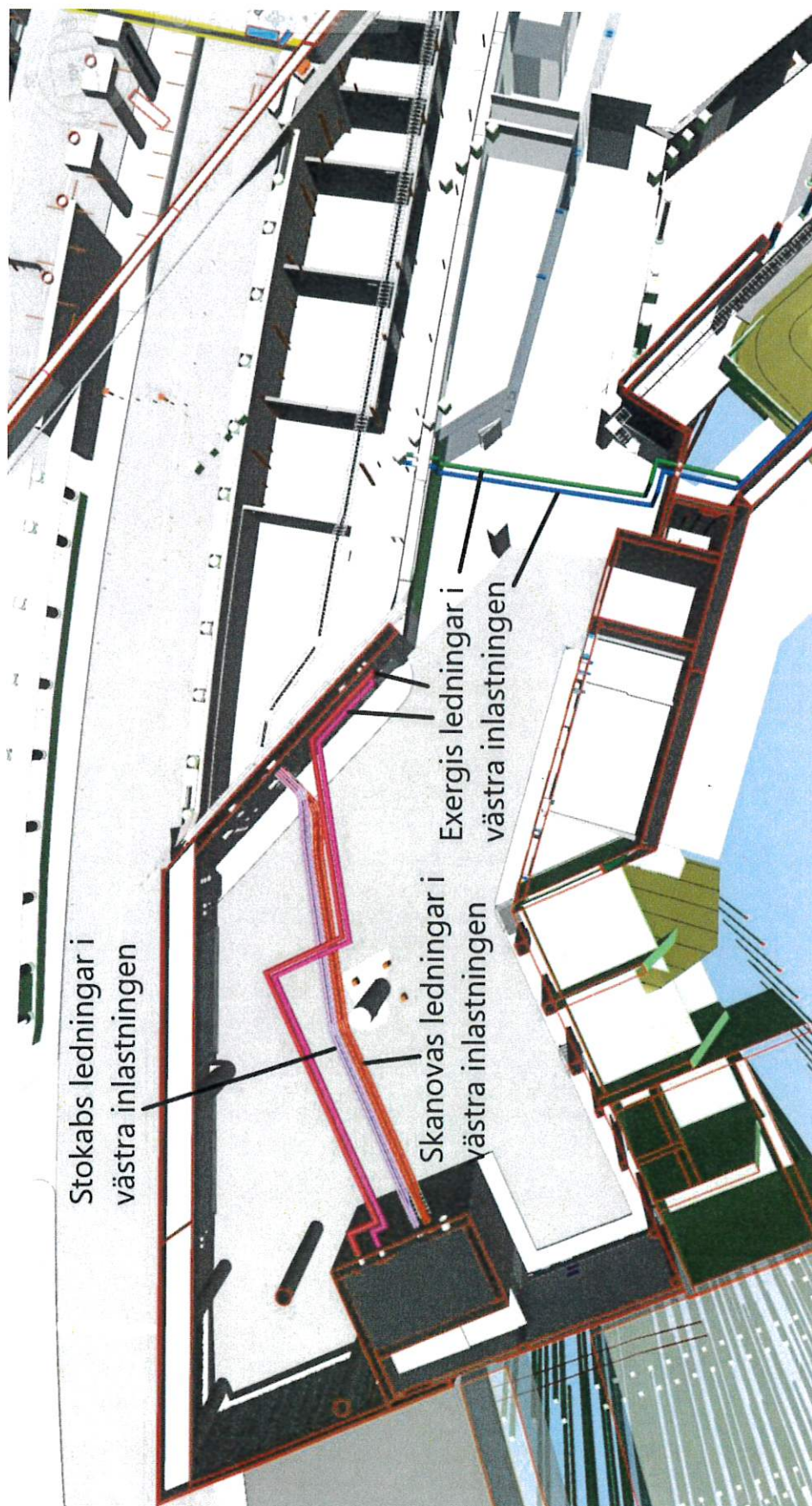


Bild ovan: Externa ledningsägare i västra inlastningen exkl SVOA (Regionens ledningar för tunnelbanan syns inte på ritning då de inte finns i modellen, kommer att ha ventilation genom västra inlastningen)

Handwritten signature and initials in blue ink.

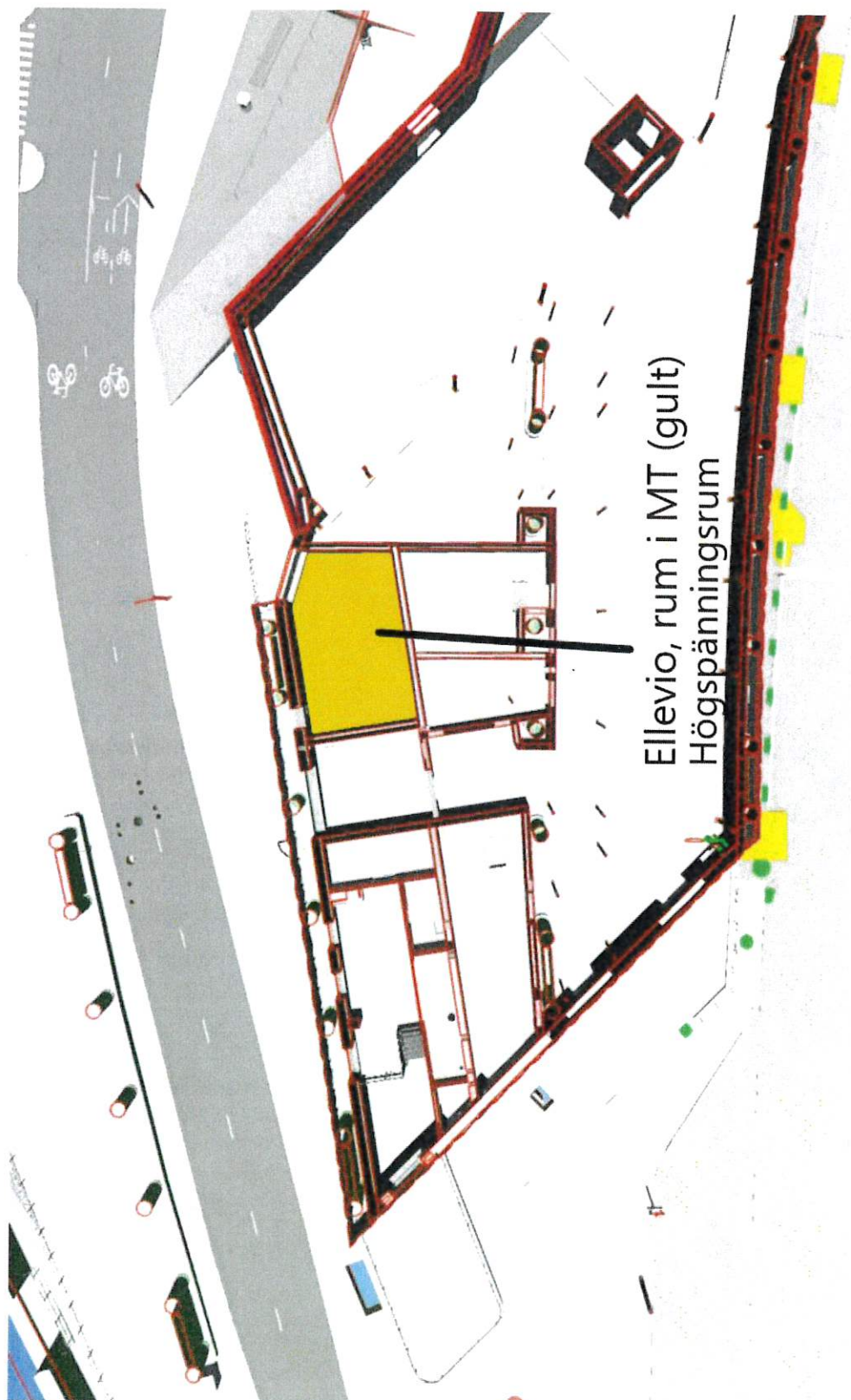


Bild ovan: Ellevios högspänningsrum under tunnelbanebron

WA

AT

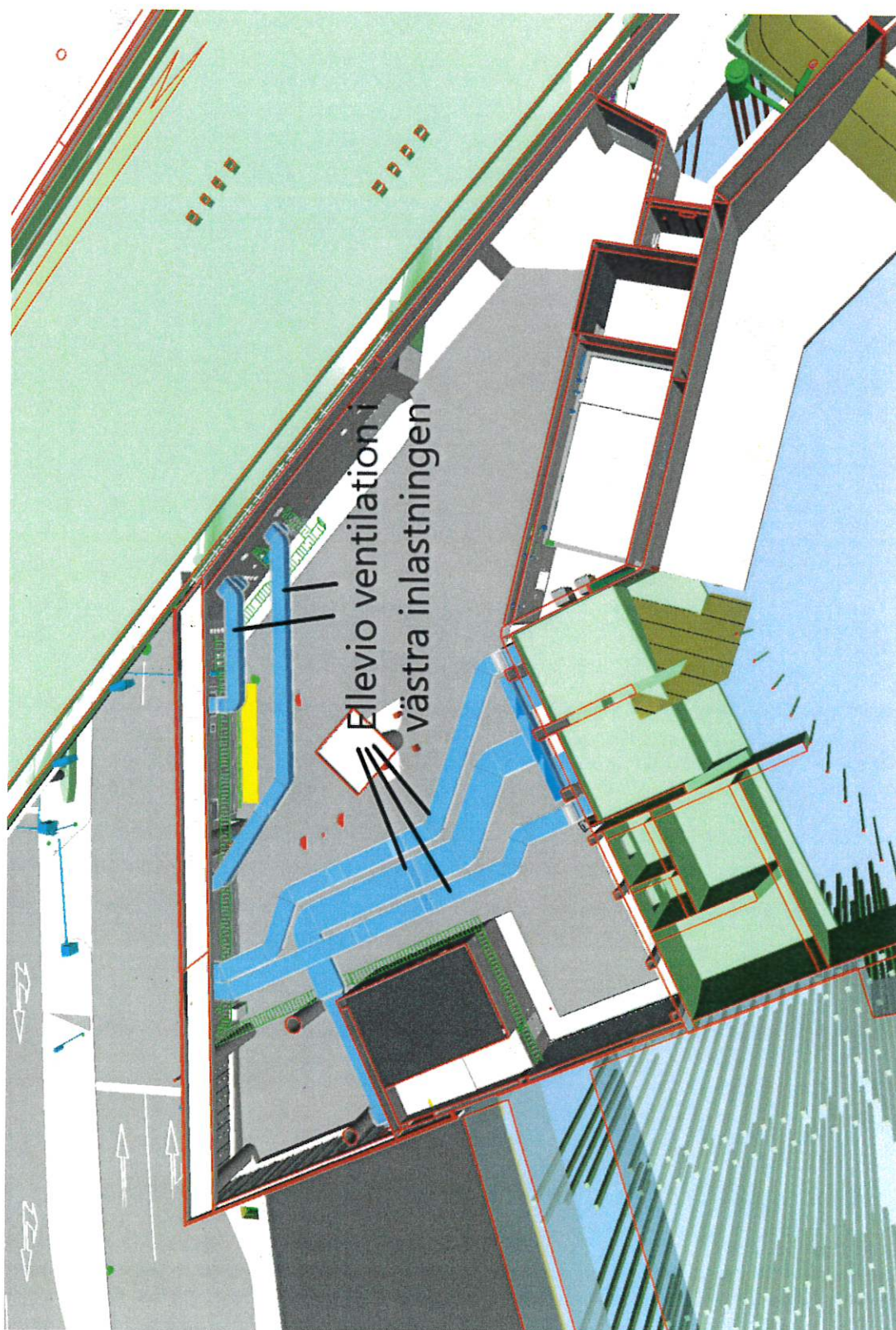


Bild ovan: Ventilation i västra inlastningen för Ellevio

[Handwritten signature]

[Handwritten initials]

Översikt Spillavlopp Mälarterrassen och Västra inlastningen

Bilaga TR 16 sid 1 (9)

3D

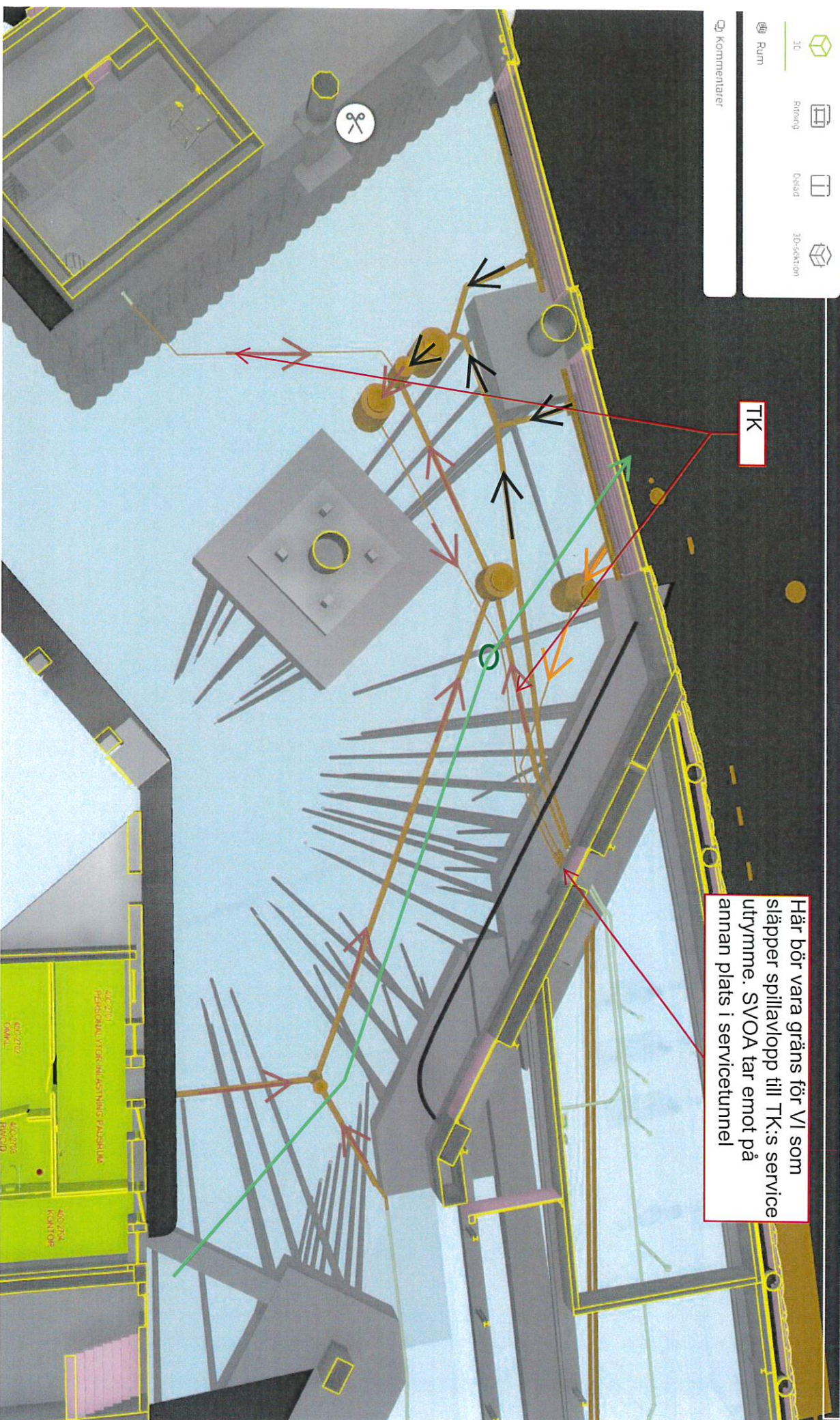
Ritning

Detalj

3D-sektion

Rum

Kommentarer



Här bör vara gräns för VI som släpper spillavlopp till TK:s service utrymme. SVOA tar emot på annan plats i servicetunnel

- Spill

TK- Trafikkontoret

Oljespill

VI- Västra Inlastningen GA2

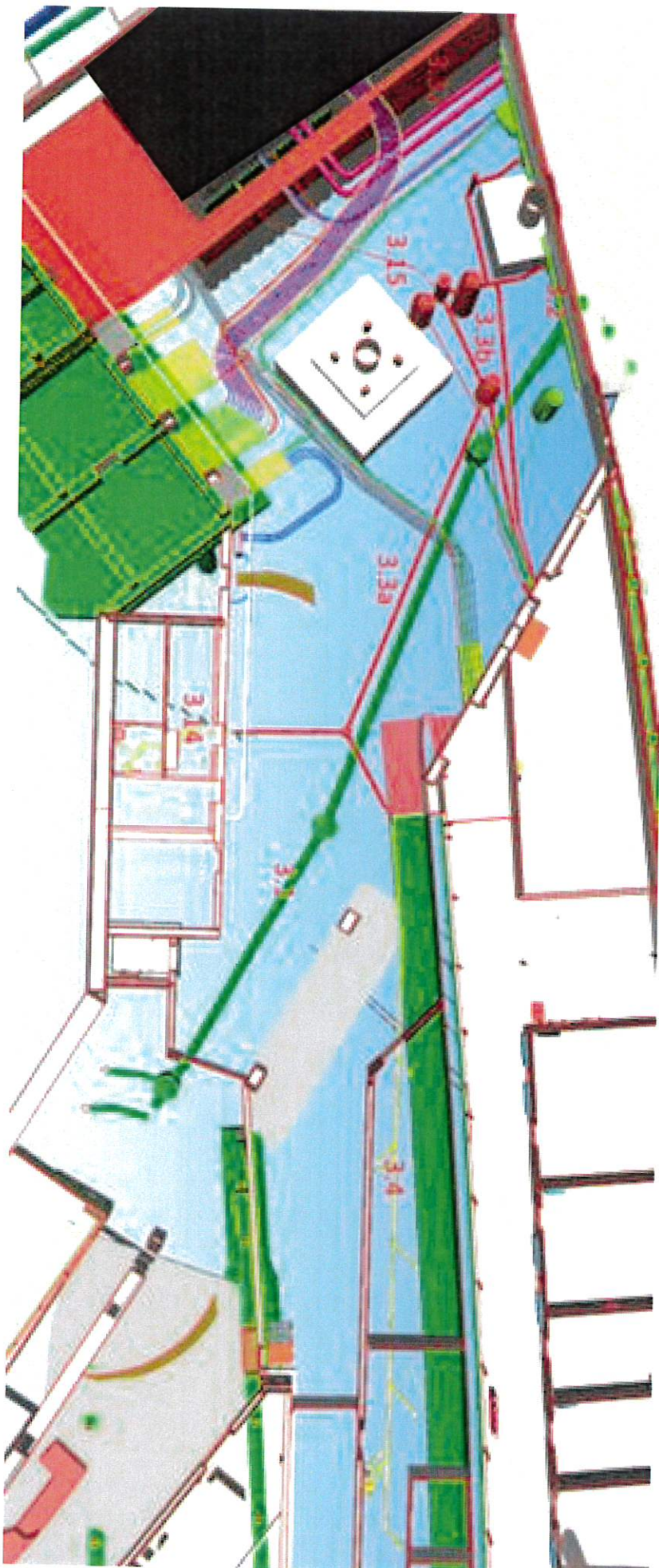
Stadsgårdsledsvatten

MT- Mälarterrassen

SVOA Dagvatten

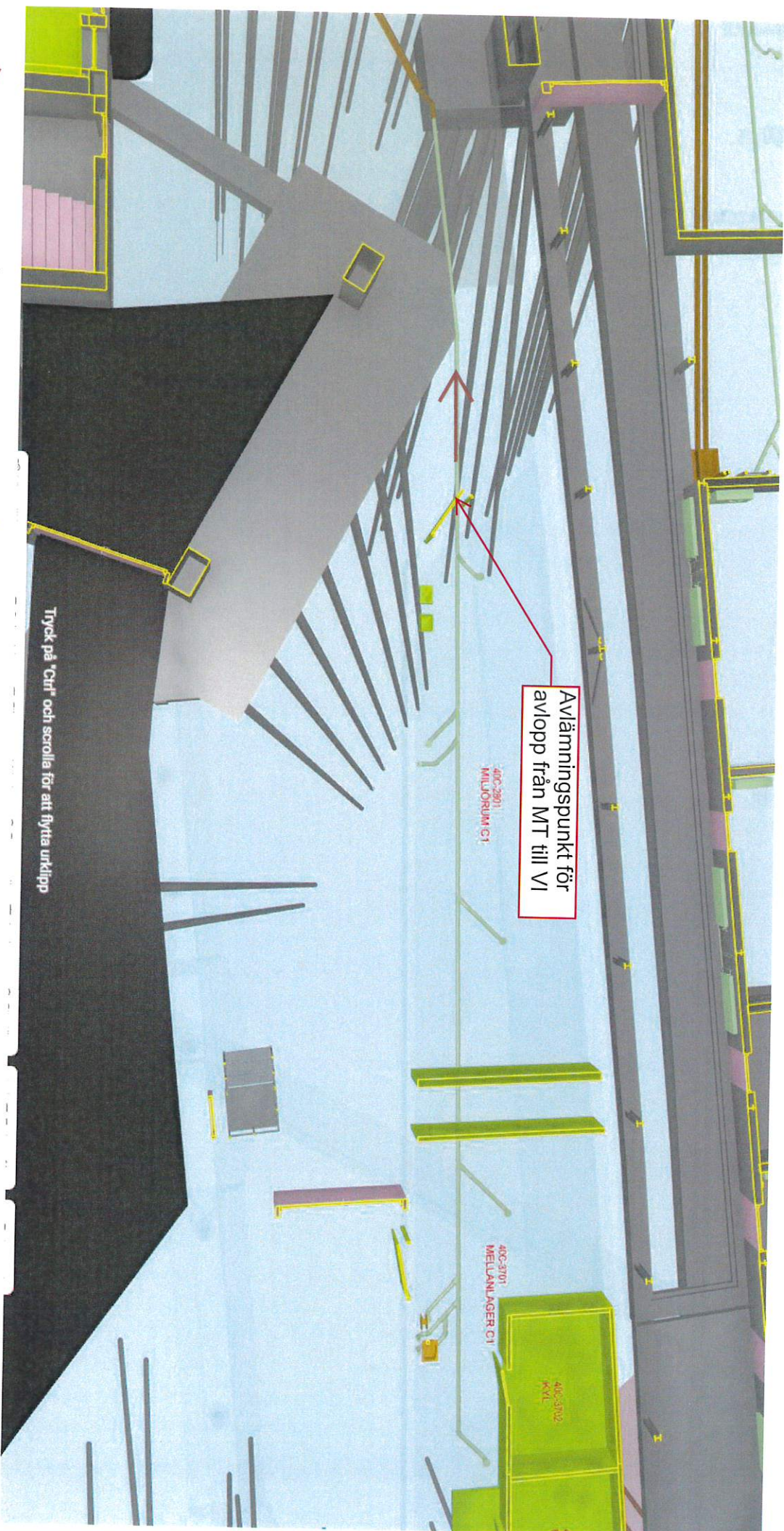
HP- Handelsplatsen

Fettspill
- [Handwritten signature and initials]*

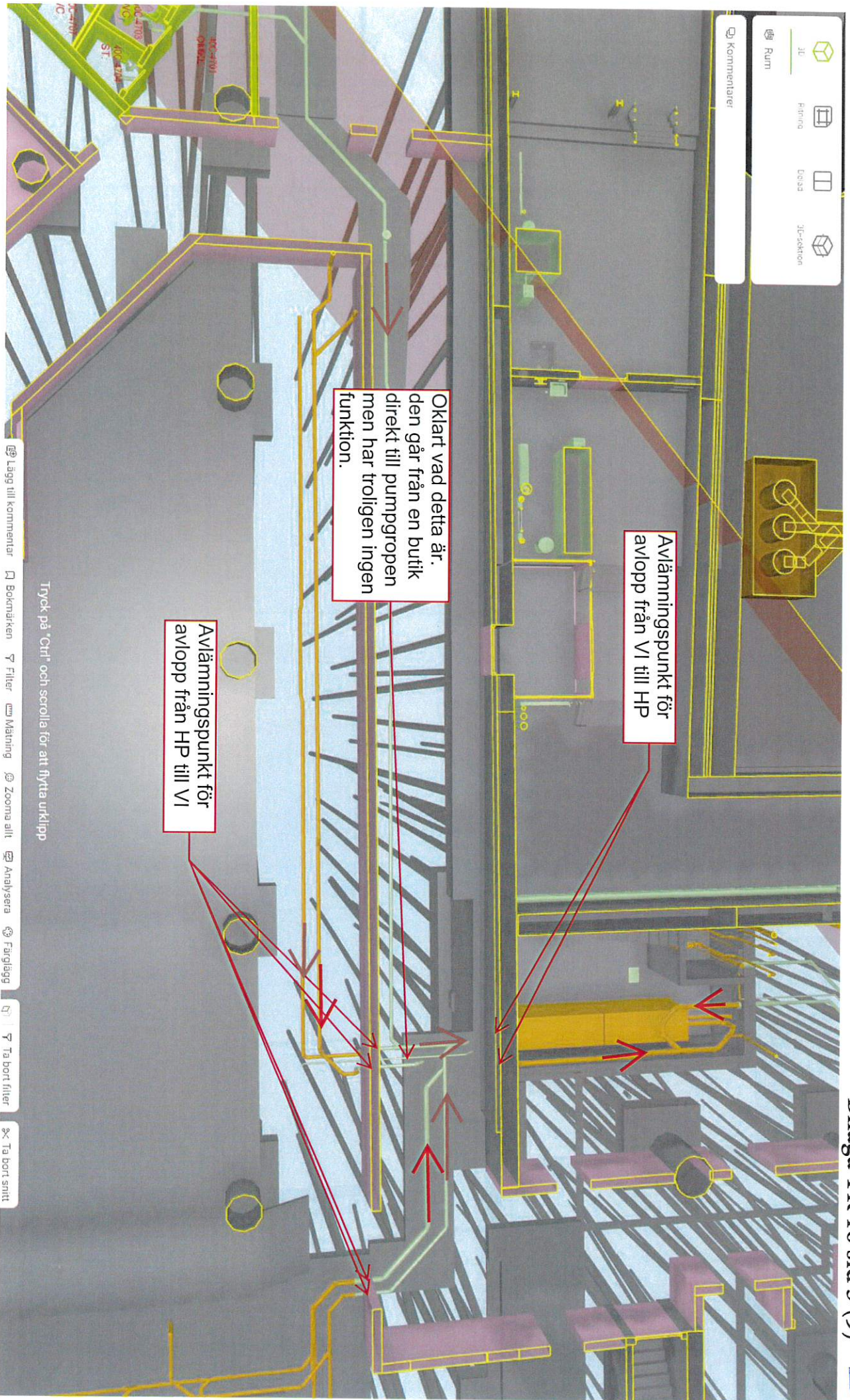


Handwritten signature and initials.

Bilaga TR 16 sid 3 (9)



- Spill
- Oljespill
- Stadsgårdsledsvatten
- SVOA Dagvatten
- Fettspill
- TK- Trafikkontoret
- VI- Västra Inlastningen GA2
- MT- Mälarterrassen
- HP- Handelsplatsen



- ➔ Spill ➔ Oljespill ➔ Stadsgårdsledsvatten ➔ SVOA Dagvatten ➔ Fettspill
- TK- Trafikkontoret VI- Västra Inlastningen GA2 MT- Mälaterrassen HP- Handelsplatsen

Avlopp från HP till VI

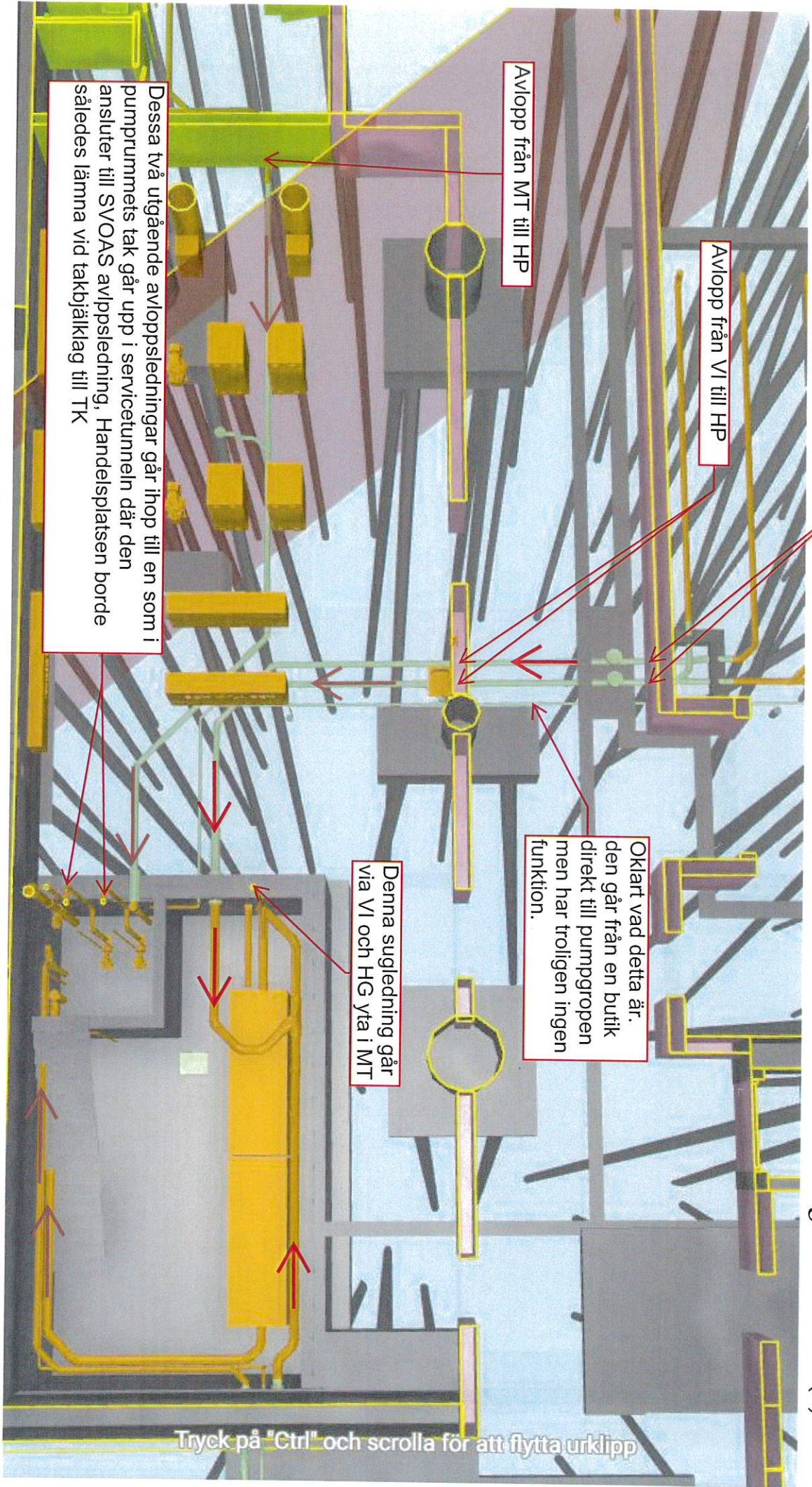
Avlopp från VI till HP

Avlopp från MT till HP

Okart vad detta är.
den går från en butik
direkt till pumpgruppen
men har troligen ingen
funktion.

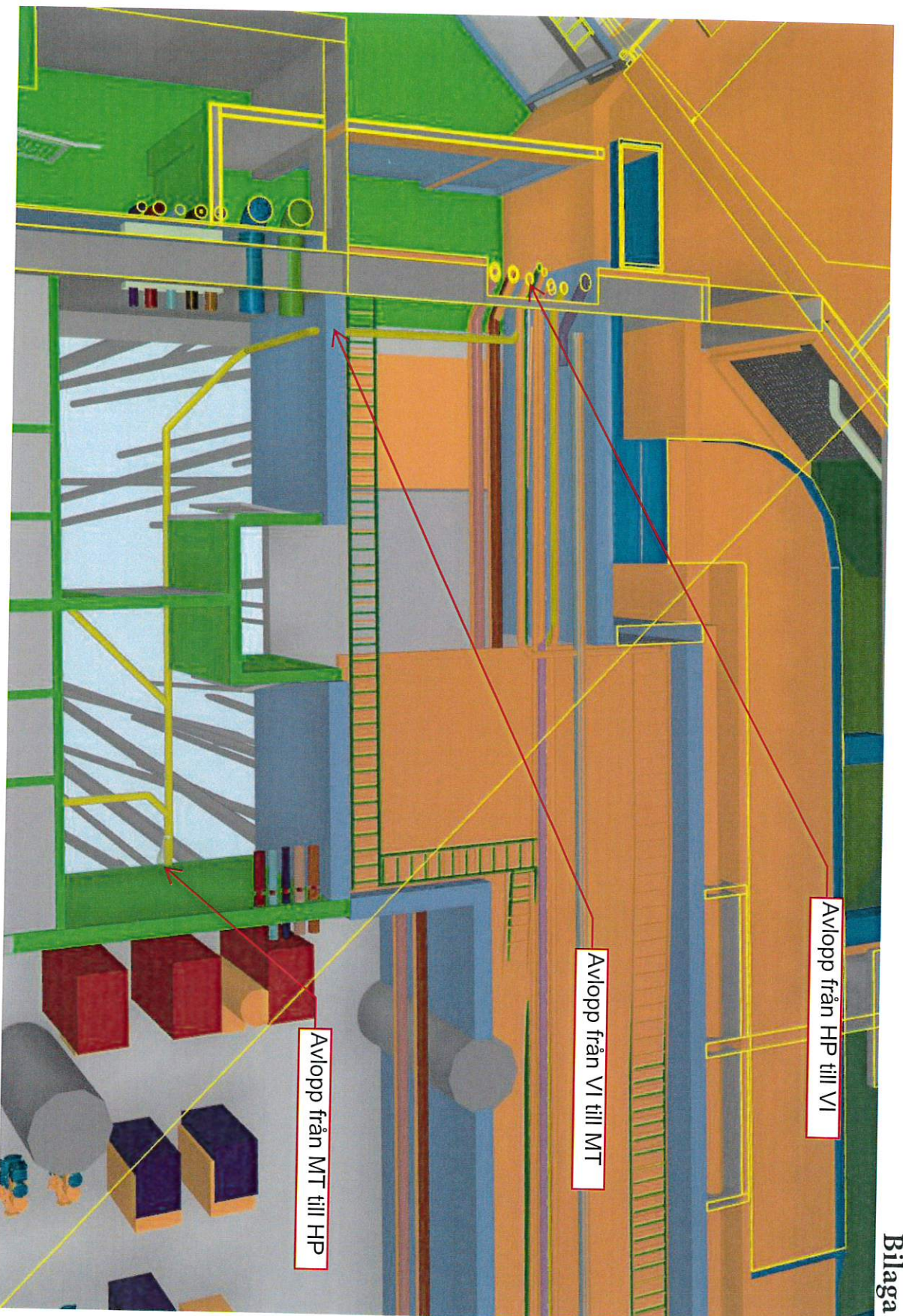
Denna sugledning går
via VI och HG yta i MT

Dessa två utgående avloppsledningar går ihop till en som i
pumprummets tak går upp i servicetunneln där den
ansluter till SVOAS avloppsledning, Handelsplatsen borde
således lämna vid takbjälklag till TK



Handwritten signature and initials.

- Spill
- Oljespill
- Stadsgårdsledsvatten
- SVOA Dagvatten
- Fettspill
- TK- Trafikkontoret
- VI- Västra Inlastningen GA2
- MT- Mälarterrassen
- HP- Handelsplatsen



Spill

TK- Trafikkontoret

Oljespill

VI- Västra Inlastningen GA2

Stadsgårdslösvatten

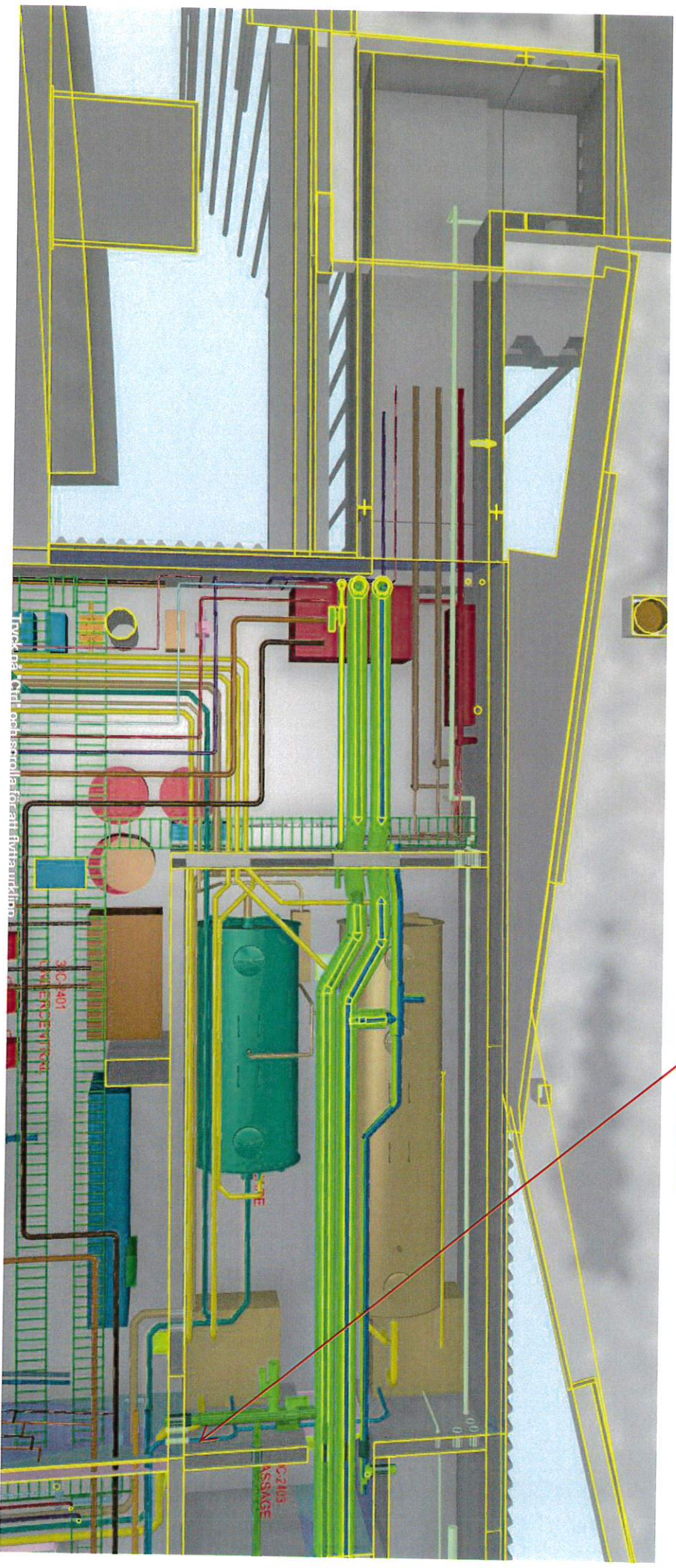
MT- Mälarterrassen

SVOA Dagvatten

HP- Handelsplatsen

Fettspill

Utgående pumpat
avlopp



→ Spill

TK- Trafikkontoret

→ Oljespill

VI- Västra Inlastningen GA2

→ Stadsgårdsledsvatten

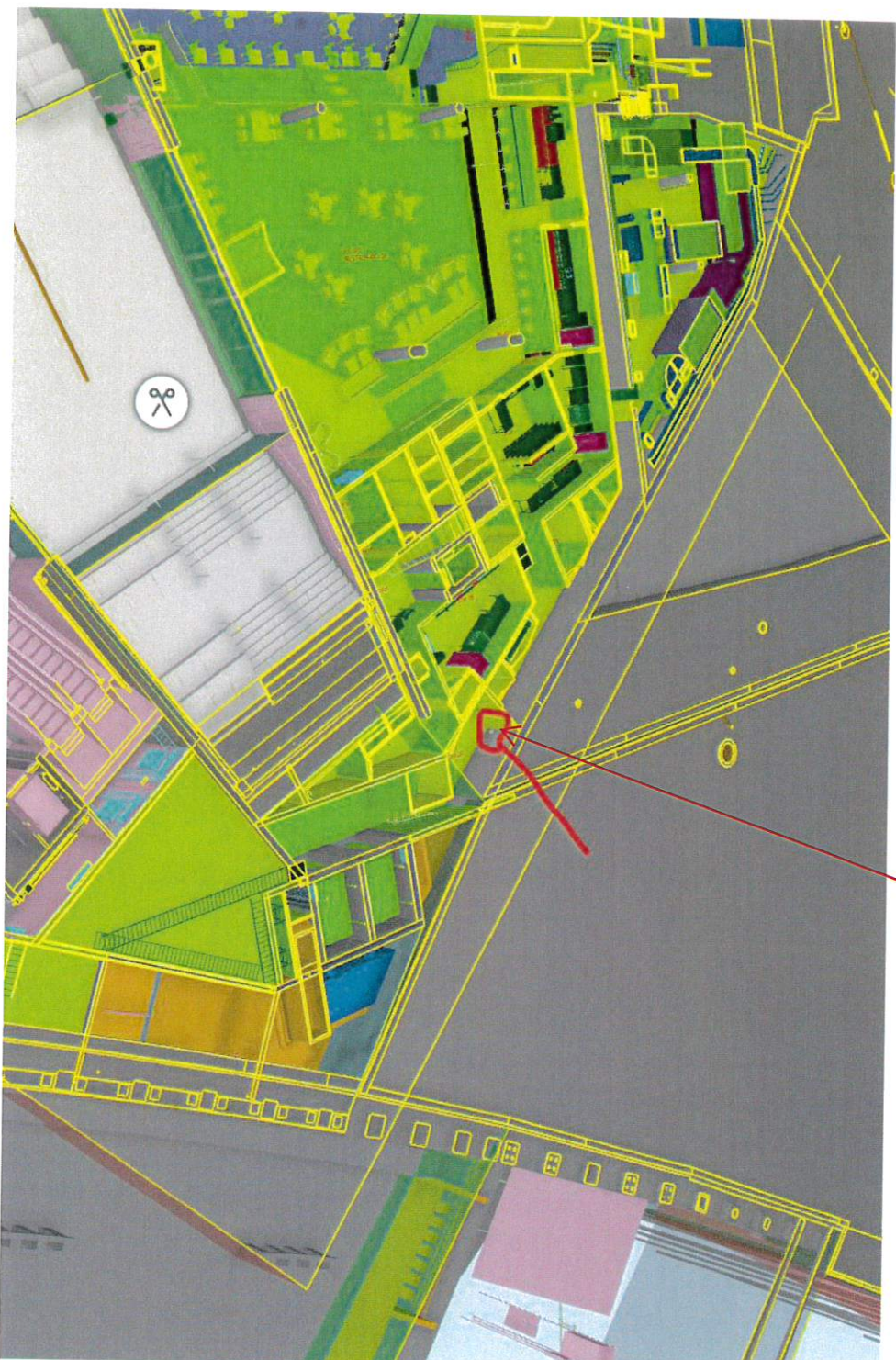
MT- Mälarterrassen

→ SVOA Dagvatten

HP- Handelsplatsen

→ Fettspill

Servisanslutning eller överlämning till TK då ledningen går i kulverten



Spill

TK- Trafikkontoret



Ojjespill

VI- Västra Inlastningen GA2



Stadsgårdsledsvatten

MT- Mälarterrassen



SVOA Dagvatten

HP- Handelsplatsen



Fettspill

Bilaga TR 16 sid 9 (9)

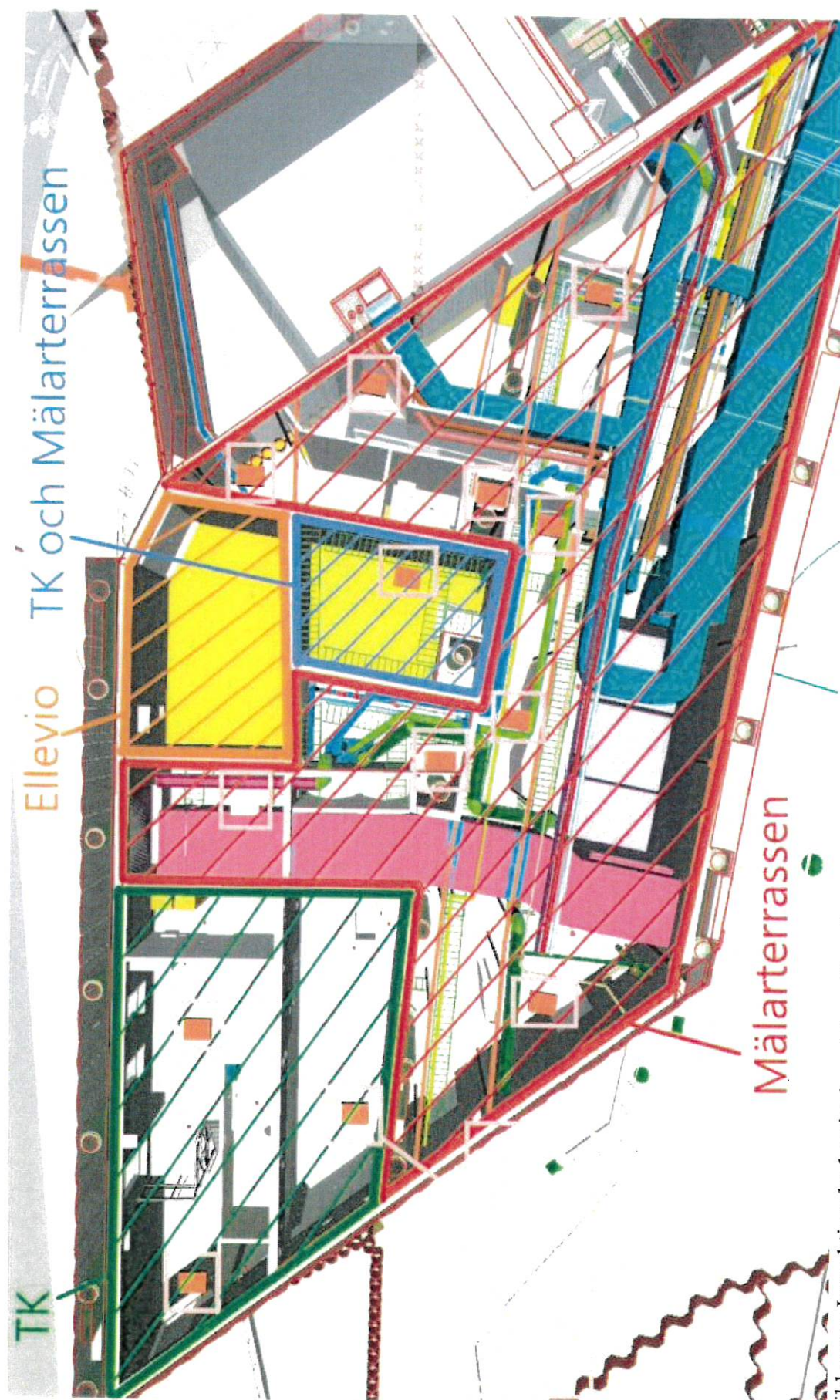


Bild ovan: Inspektionsluckor i tak mot tunnelbanebron

mt

PT

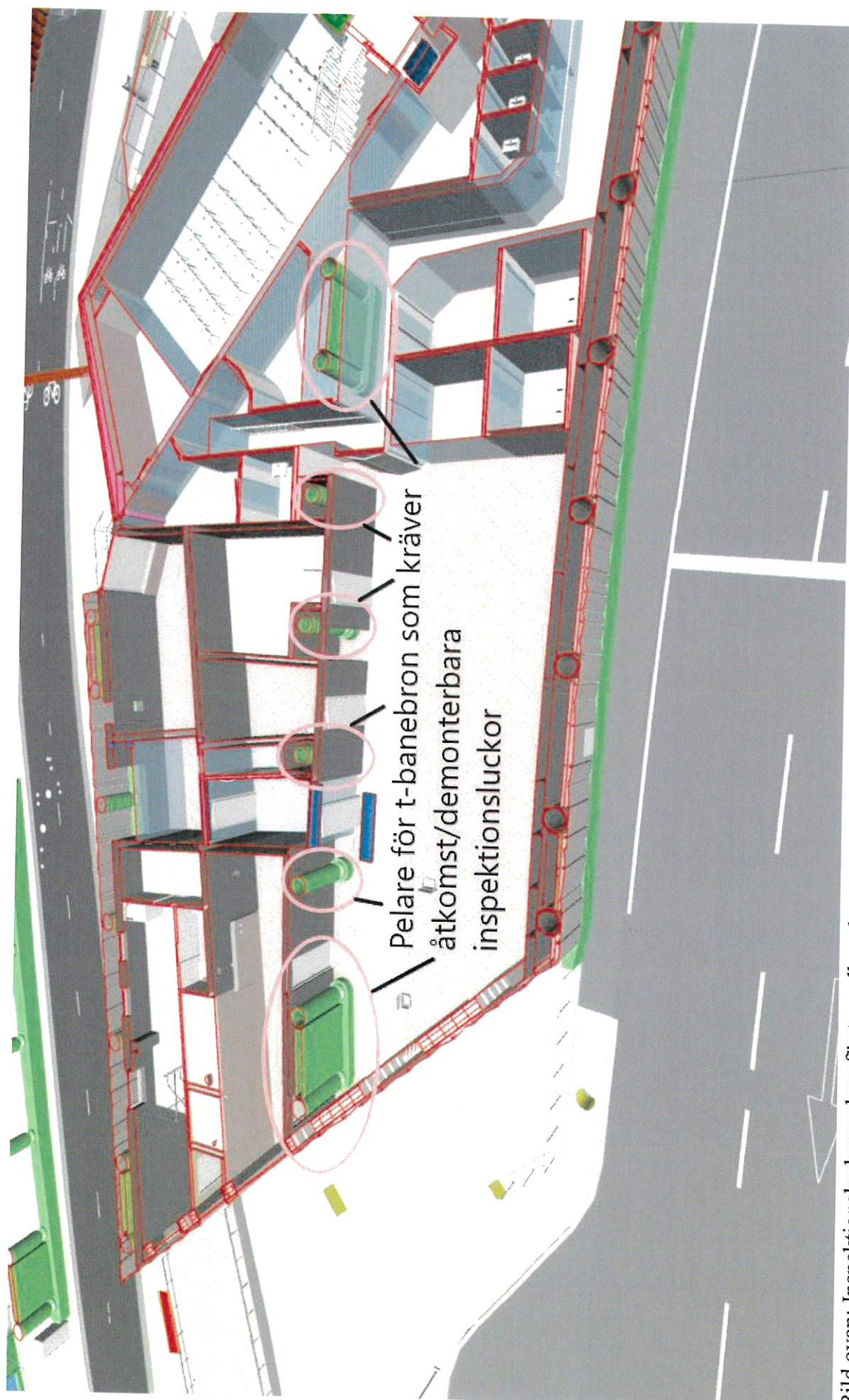


Bild ovan: Inspektionsluckor pelare för tunnelbanebron

Handwritten signature and initials in blue ink.

Åtkomst för inspektion och underhåll av isolering och fasad tillhörande Södre Torn 1 mot tunnelbana

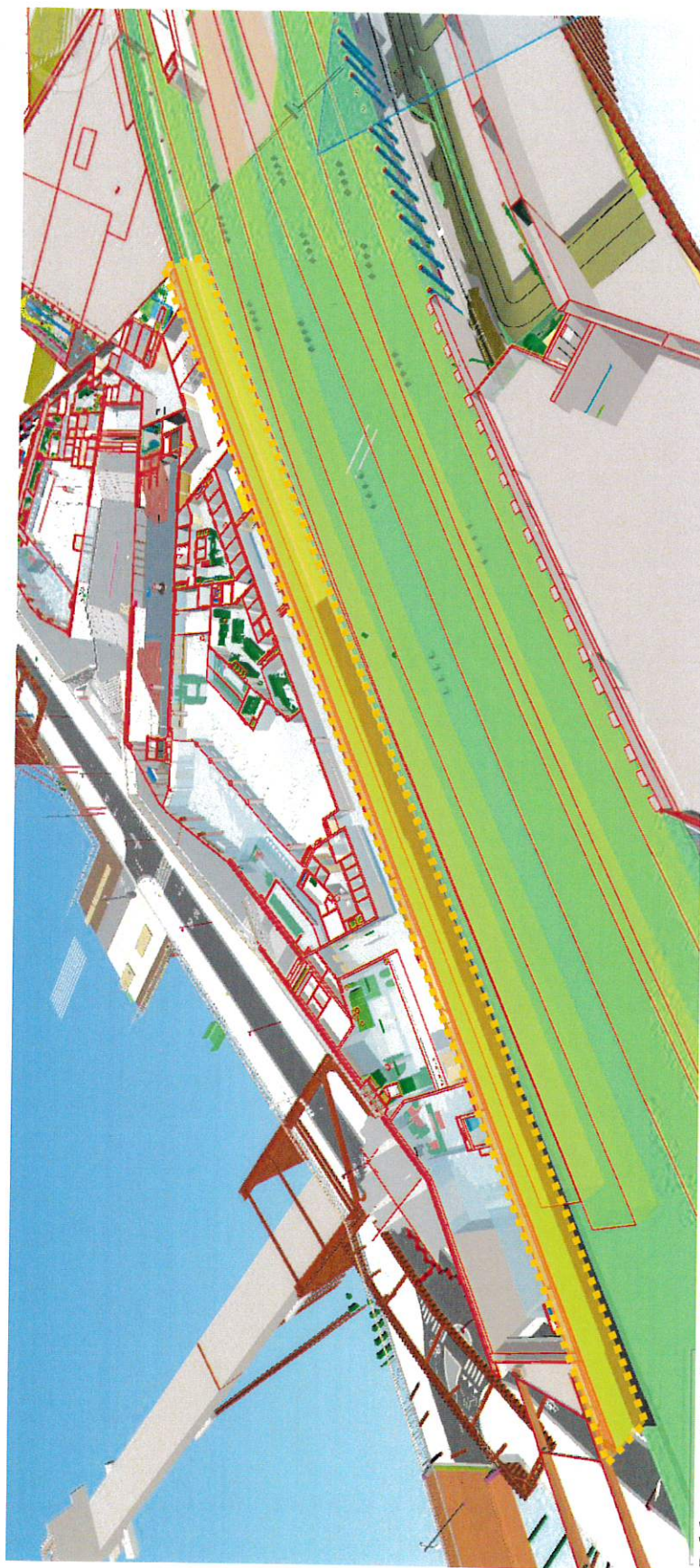


Bild ovan: Isolering och fasad mot tunnelbana är markerat med orange färg. Tunnelbanan markerad med grön färg.

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Atrium Ljungberg Mälarterrassen AB, (Org.nr: 559198-3332), såsom innehavare av markanvisning för Södre torn (Mälarterrassen) och Blå bodarna (Handelsplatsen), nedan kallad **Bolaget** samt Region Stockholm och AB Storstockholms Lokaltrafik, såsom ägare till tunnelbanan i Slussen, nedan gemensamt kallade **Regionen**, har träffats följande

ÖVERENSKOMMELSE OM ATT INTRÄDA I GEMENSAMHETSANLÄGGNING - VÄSTRA INLASTNINGEN MED PASSAGE OCH UTRYMNINGSVÄGAR FRÅN T-BANA

§ 1 BAKGRUND OCH SYFTE

Parterna i detta avtal har, inom ramen för samverkansarbetet i projekt Slussen/program Slussen och mot bakgrund av tidigare tecknade och gällande avtal, diskuterat förutsättningarna för att, dels bilda en gemensamhetsanläggning för Västra inlastningen med passage och utrymningsvägar, nedan kallad Södre torn ga:2, dels bilda nödvändiga servitut för ledningar, infästningar och tillträde till utsida fasad invid tunnelbanan. Nämda gemensamhetsanläggning har bildats inom ramen för lantmäteriförrättning, dnr 2021-12004-421, och möjliggör bildande av fastigheten Södre torn 1 samt angöring till tunnelbanans norra entré.

Beräkningsgrund för kostnadsfördelningen i Södre Torn ga:2 baserades på deltagande fastigheters/anläggningars/tomträtters nytta av anläggningen genom en beräkning av antalet transporter till och från respektive fastigheters/anläggningars/tomträtters redovisat i en fokusgrupp där befintliga delägare samt Regionen deltog. I denna kartläggning hade tunnelbaneanläggningen 120 transporter / månad.

Byggnation av västra inlastningen har inte påbörjats. Inträde i Södre Torn ga:2 ska därför ske utan ersättning till anläggningssamfälligheten.

Staden har ansökt om lantmäteriförrättning för handelsfastigheten Blå bodarna 1 som ska inträda i Södre torn ga:2 istället för Södermalm 7:87.

Trafikförvaltningen har ansökt om lantmäteriförrättning för att tillskapa en servitutsrätt, enligt villkor i en separat överenskommelse mellan Staden och Regionen, för tunnelbaneanläggningen som möjliggör tunnelbaneanläggningens inträde i Södre torn ga:2 samt överföring av erforderliga fastighetstillbehör från Södermalm 7:87.

Syftet med denna överenskommelse är, dels att enligt 43§ Anläggningslagen, reglera de slutliga villkoren för gemensamhetsanläggningen Södre torn ga:2 så att denna överenskommelse ligger till grund för lantmäterimyndighetens beslut att godkänna villkoren för tunnelbaneanläggningens inträde i Södre torn ga:2, dels att överenskomma om ovan nämnda servitut inom ramen för pågående lantmäteriförrättning.

§ 2 ÖVERENSKOMMELSE

Parterna i detta avtal överenskommer härmed dels att tunnelbaneanläggningen utan ersättning inträder i Södre torn ga:2 med andelstalet 120, dels att, utan ersättning, bilda servitut till förmån för Södre torn 1 avseende rätt till infästningar i undersida bro och rätt att, utan ersättning, inspektera och underhålla utsida fasad inklusive isolering mot tunnelbana på belastad fastighet *[fastighet]* (tunnelbanefastighet med tillhörande servitut). Överenskommelsen tecknas inom ramen för pågående lantmäteriförrättning.

Parterna överenskommer också att i ett särskilt avtal, enligt bilaga 3, utan ersättning upplåta servitutsrätt för fastigheten Stockholm Liljeholmen 1:21 att anlägga, bibehålla, underhålla, reparera, förnya och utföra tillsyn av ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten med erforderliga tillbehör inom utrymme för Södre torn ga:2.

§ 3 KONTAKTPERSONER

Staden

Projektledare delområde Land: Peter Ekholm

Avtalsfrågor: Gustaf Nord

Atrium Ljungberg AB

Ulrika Hellström, affärsutvecklingschef

Kristina Örvill, fastighetschef

Region Stockholm, AB SL

Kajsa Göransson, fastighetsstrateg

Misa Matic, projektledare

Detta avtal har upprättats i fyra likalydande exemplar, varav parterna tagit varsitt och ett bifogas parternas gemensamma ansökan om inträde i gemensamhetsanläggning.

Atrium Ljungberg Mälarterrassen AB

För Stockholm stad genom

Exploateringsnämnden

Nacka 202 - -

Stockholm 202 - -

.....

.....

AB Storstockholms Lokaltrafik

Region Stockholm

Stockholm 2022 - -

Stockholm 2022 - -

.....

.....

Bilagor (biläggs ej överenskommelse om exploatering Södre Torn 1)

Bilaga 1 – Beskrivning Södre torn ga:2 (utdrag ur förrättningsakt)

Bilaga 2 – Ritningar Södre torn ga:2 (utdrag ur förrättningsakt)

Bilaga 3 – Servitutsavtal avseende ledningar tillhörande SVOA



Bilaga TR 19

Standardavtal markvärme
helt extern anläggning

Mellan Stockholms kommun genom dess trafikinämnd, nedan kallad Staden, och Atrium Ljungberg Mälarterrassen AB med organisationsnummer 559198-3332 såsom ägare till markvärmeanläggning helt eller delvis belägen på stadens mark, nedan kallad Bolaget, har träffat följande

A V T A L

§ 1

Staden låter utföra markvärmeanläggningar med tillhörande anordningar för uppvärmning inom fastigheterna Södre Torn 1 och Södermalm 7:87, se bifogad ritning bilaga 1. Blåmarkerade ytor avser Stadens markvärmeanordningar. Röda ytor avser Bolagets markvärmeanläggning, totalt 869 m², nedan kallad Anläggningen. Delar av Anläggningen är belägen på allmän platsmark. Bolaget ansvarar för att de röda ytorna värms upp i enlighet med av staden utfärdad teknisk beskrivning i bygghandling, se handlingsförteckningar i bilaga ÖK12 till Överenskommelse om exploatering Södre Torn 1. Uppvärmningen ska medföra en snö- och halkfri yta under uppvärmningssäsongen.

§ 2

Bolaget skall svara för samtliga kostnader vid reparation, underhåll och drift av Anläggningen. Bolaget ska även bekosta omläggning av hela eller delar av Anläggningen samt återställning av beläggning om staden så fordrar.

Arbete ska utföras med största möjliga skyndsamhet och på sådant sätt att minsta möjliga olägenhet vållas allmänheten och stadens berörda förvaltningar / bolag. Bolaget svarar för att gällande föreskrifter och erforderliga åtgärder vidtas för att förhindra olyckshändelser i samband med arbeten med Anläggningen.

§ 3

Bolaget ska svara för att Anläggningen är i drift vid varje tillfälle under perioden 15 november till 15 april (uppvärmningssäsong) när utomhus-temperaturen understiger +1 grad C.

Om isvallar uppstår intill det uppvärmda området åligger det anläggaren att skyndsamt tillse att dessa avlägsnas.

Driftavbrott ska anmälas till stadens driftcentral på telefonnummer 08-651 00 00 eller annat telefonnummer som kan komma att träda i dess ställe. Under den tid som aktuell yta inte uppvärms ska Bolaget svara för och bekosta konventionell snöröjning och halkbekämpning.



Bolaget är i förhållande till Staden ansvarig för Stadens skadeståndsskyldighet gentemot tredje man för skada, förlust, men och intrång som kan uppkomma till följd av anläggningens bibehållande, driftsavbrott eller borttagande.

Bolaget är vid all form av arbete med eller vid Anläggningen skyldig att ställa sig till efterrättelse till de ytterligare föreskrifter som kan komma att meddelas av Staden.

Staden har rätt till tillträde till anläggningen för besiktning och kontroll av dess funktion.

§ 4

Bolaget förbinder sig att vid överlåtelse av Anläggningen tillse att den nye anläggningsägaren övertar samtliga förpliktelser enligt detta avtal genom att i överlåtelseavtalet intaga bestämmelser om att detta avtal gäller mot den nye anläggningsägaren samt dessutom foga detta avtal till överlåtelseavtalet.

Bolaget ska i god tid innan överlåtelsen sker underrätta Staden om den planerade överlåtelsen. Kopia på tecknat överlåtelseavtal ska insändas till trafikkontoret, eller till annan förvaltning som kan komma att träda i dess ställe, utan onödigt dröjsmål.

Underlåter Bolaget vad ovan redovisats och blir detta avtal på grund härav ej gällande mot den nye anläggningsägaren skall anläggaren ersätta staden för dess merkostnader för konventionell snöröjning och halkbekämpning inom den aktuella ytan samt för stadens skadeståndsskyldighet gentemot tredje man till följd av anläggningens skötsel eller driftavbrott.

§ 5

Skall Staden eller övriga ledningsdragande bolag lägga ner ledningar eller utföra annat arbete inom den del av den rödmarkerade ytan i bilaga 1 som ligger inom allmän plats skall Bolaget ersätta Staden eller det ledningsdragande bolaget för den merkostnad som orsakas av markvärmeanläggningens befintlighet på platsen.

Parterna är medvetna om att behov av grävning för ledningar etc. kan påverka det uppvärmda områdets omfattning samt medföra driftavbrott. I vissa fall kan uppvärmning av området komma att helt omöjliggöras t ex på grund av planeringsförutsättningar, politiska beslut etc. Sådana förändringar ska meddelas bolaget i så god tid som möjligt. Bolaget är förpliktigt att följa sådana förändringar utan rätt till ersättning av Staden.

§ 6

Bolaget skall före återställning av beläggningen ombesörja att Anläggningen planmäts. Inmätning och kartering av samtliga delar av Anläggningen som ligger på Stadens mark utförs av Staden och bekostas av Bolaget enligt faktura som utfärdas av Staden.



Kostnad för inmätning, kartering och upprättande av avtal faktureras Bolaget som ett engångsbelopp om 5000 kr exkl mervärdesskatt.

§ 7

Detta avtal gäller tillsvidare med en ömsesidig uppsägningstid om ett år.

§ 8

Bolaget skall, om Staden så påfordrar, efter att avtalet upphört att gälla, ta bort Anläggningen på egen bekostnad. Stadens begäran om sådant borttagande skall framställas inom uppsägningstiden. Sker borttagandet ej inom tre månader, från det att avtalet upphört att gälla, äger Staden rätt att ta bort Anläggningen på Bolagets bekostnad.

§ 9

Oberoende av att avtalet i övrigt efter uppsägning upphört att gälla mellan parterna, skall Bolagets förpliktelser enligt § 3 fjärde stycket, § 4 tredje stycket och § 8 fortsätta att gälla.

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

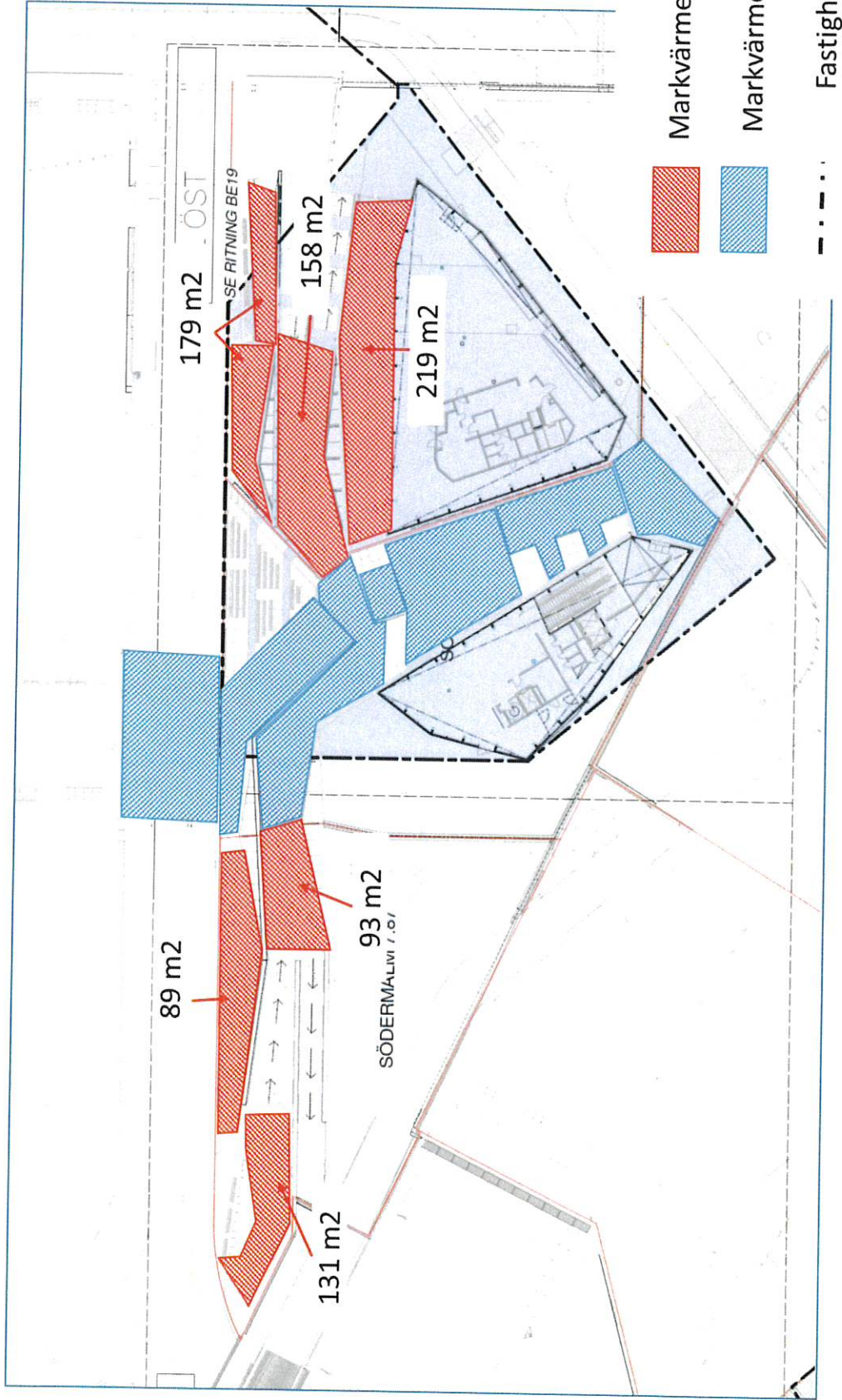
Stockholm den _____ den _____

För Stockholms stad genom dess trafiknämnd: För Atrium Ljungberg Mälarterrassen AB:

Namnförtydligande

Namnförtydligande

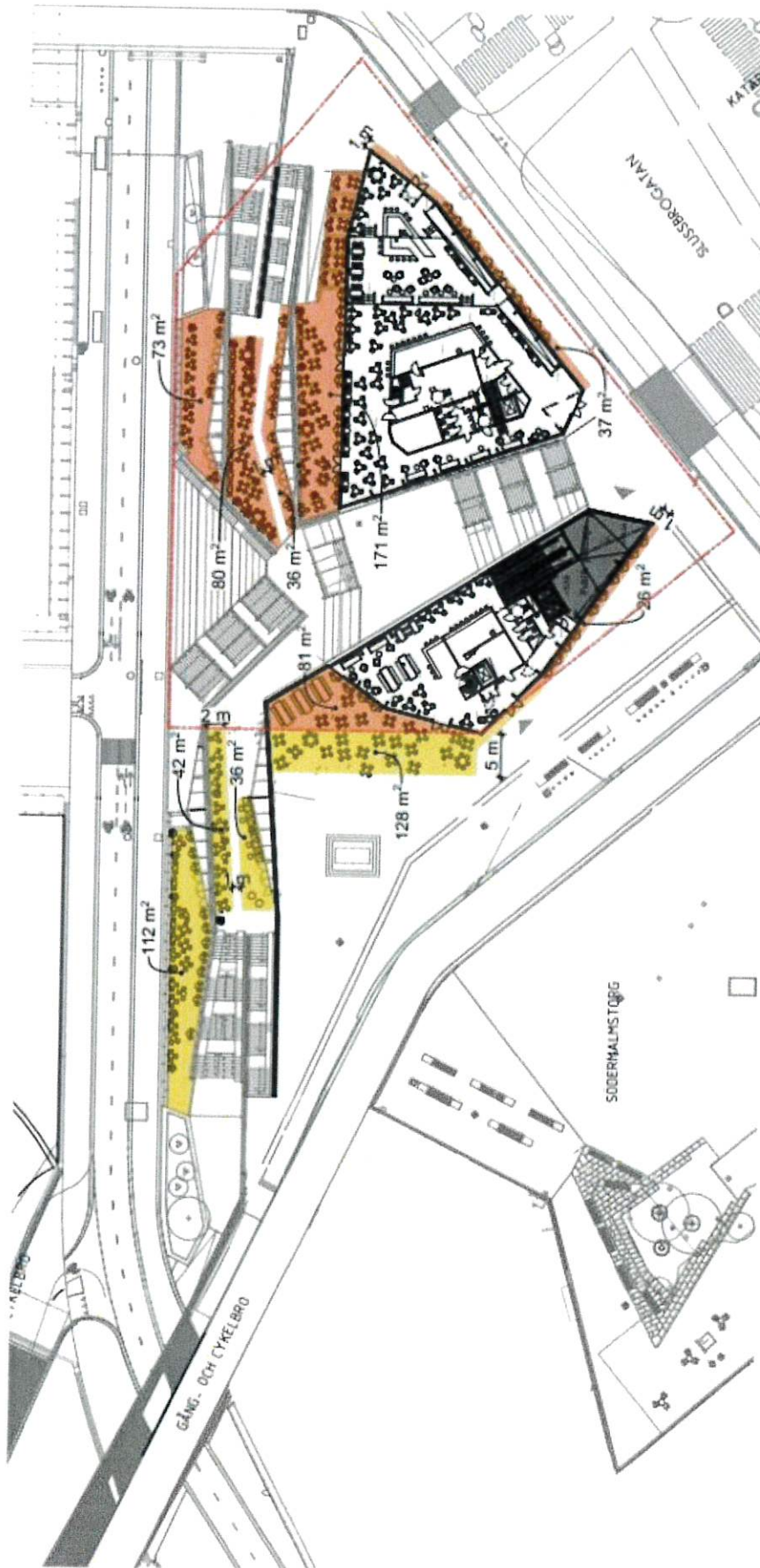
W
PIT



AA

MÄLARTERRASSEN

Möblering kvartersmark och allmän platsmark

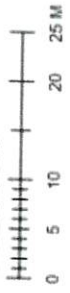


Utomhusyta på kvartersmark som ALAB avser använda som kvartersmark för uteplats/uteservering

Utomhusyta på allmän platsmark som ALAB avser använda som kvartersmark för uteplats/uteservering

Fastighetsgräns

SKALA 1:500



PH

NA