

Mellan å ena sidan Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och andra sidan Lykka Lokatten 3 AB (org. nr 559061-3500), Erkdu AB (org.nr 556655-7954) och Axelsberg Tornhuset AB (org.nr 559527-9752) nedan gemensamt kallade **Bolaget**, har träffats följande

Tillägg till exploateringsavtal inom Axelsbergs centrum

BAKGRUND

Staden och Erkdu Axelsberg AB (numera namnändrat till Lykka Lokatten 3 AB) tecknade 2022-02-25, efter beslut i exploateringsnämnden 2021-11-25, ett exploateringsavtal inom Axelsbergs centrum för uppförande av bostadsbebyggelse och lokaler inom fastigheterna Lokatten 1 och Förgyllda bägaren 8 (nedan "Exploateringsavtalet"), Bilaga 12. Erkdu Axelsberg AB har efter tecknandet av Exploateringsavtalet blivit uppköpt av ett annat bolag och ändrat bolagsnamnet till Lykka Lokatten 3 AB.

Efter Exploateringsavtalets tecknande har det även uppmärksammats att Erkdu AB är lagfaren ägare till fastigheten Förgyllda bägaren 8 och därmed borde ha varit part i Exploateringsavtalet. En fastighetsbildning har också genomförts där mark genom fastighetsreglering överförts från Stadens fastigheter Hägersten 1:1, Hägersten 1:46 och Lokatten 2 till fastigheten Lokatten 1. Lokatten 1 har sedan avstyckats och fastigheten Lokatten 3 har bildats. Resterande delar av Lokatten 1 motsvarar efter förrättningen allmän platsmark enligt Detaljplanen, uppdelat på fyra områden, som efter iordningställande av Bolaget kommer att överföras till Stadens fastigheter Hägersten 1:1, Hägersten 1:46 och Lokatten 2 vid en framtida lantmäteriförrättning.

Under år 2025 genomfördes ytterligare en fastighetsbildning, en avstyckning av fastigheten Lokatten 3 som bildade fastigheten Lokatten 4. Lagfaren ägare till fastigheten Lokatten 3 är Lykka Lokatten 3 AB och lagfaren ägare till fastigheten Lokatten 4 är Axelsberg Tornhuset AB. JM AB eller JM AB genom koncernbolag avser att förvärva samtliga aktier i Axelsberg Tornhuset AB.

Med anledning av ovanstående och då Bolaget uttryckt önskemål om att justera ett antal andra bestämmelser i Exploateringsavtalet har parterna kommit överens om följande ändringar och tillägg till Exploateringsavtalet.

§ 1

TILLÄGG AV PART

Genom undertecknande av detta tilläggsavtal inträder Erkdu AB, i egenskap av ägare till fastigheten Förgyllda bägaren 8, som part i Exploateringsavtalet och står solidariskt ansvarig tillsammans med Lykka Lokatten 3 AB och Axelsberg Tornhuset AB gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga de förpliktelser och åtaganden som åligger Bolaget enligt Exploateringsavtalet och detta tilläggsavtal.

Genom undertecknande av detta tilläggsavtal inträder Axelsberg Tornhuset AB, i egenskap av ägare till fastigheten Lokatten 4, som part i Exploateringsavtalet och står solidariskt ansvarig tillsammans med Lykka Lokatten 3 AB och Erkdu AB gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga de förpliktelser och åtaganden som åligger Bolaget enligt Exploateringsavtalet och detta tilläggsavtal.

Med Bolaget avses i såväl Exploateringsavtalet som detta tilläggsavtal Erkdu AB, Lykka Lokatten 3 AB och Axelsberg Tornhuset AB.

§ 2

ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG TILL EXPLOATERINGSAVTALET

§1.1 i Exploateringsavtalet utgår och ersätts av nedanstående.

1.1 Markägande

Lykka Lokatten 3 AB är ägare till fastigheterna Lokatten 1 och Lokatten 3. Erkdu AB är ägare till Förgyllda bägaren 8 och Axelsberg Tornhuset AB är ägare till Lokatten 4. Med Fastigheterna avses i såväl Exploateringsavtalet som i detta tilläggsavtal Lokatten 1, Lokatten 3, Lokatten 4 och Förgyllda bägaren 8. Fastigheterna är markerade med röd begränsningslinje i Bilaga 1a. Bolaget avser att uppföra ny bostadsbebyggelse och lokaler inom Fastigheterna.

Bolaget ska bygga ut allmänna anläggningar inom det område, nedan kallat Exploateringsområdet som är markerat med streckad begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1b, samt såväl innanför som utanför Exploateringsområdet utföra återställande- och anslutningsarbeten.

§2.3 i Exploateringsavtalet ändras enligt följande

”Exploateringsområdet” i §2.3 i Exploateringsavtalet ersätts av ”Fastigheterna”.

§ 3.1 i Exploateringsavtalet utgår och ersätts av nedanstående

-

3.1 Genomförande, samordning och tidplan

Bolaget förbinder sig att genomföra exploatering inom Fastigheterna och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och detta avtal.

Bolaget förbinder sig vidare att vid exploateringen tillämpa vad som anges gällande parkeringstal (p-tal) i planbeskrivningen.

Bolaget ska, i samråd med Staden, upprätta en huvudtidplan för exploateringen. Bolaget är skyldigt att samordna sina entreprenader med Staden samt med de ledningsdragande bolagen.

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

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

§ 3.2 i Exploateringsavtalet utgår och ersätts av nedanstående

3.2 Ersättning för Stadens kostnader

Axelsberg Tornhuset AB, ska genom exploateringsbidrag ersätta Staden för alla kostnader som Staden har i samband med framtagandet och genomförandet av Detaljplanen såsom utredningar gällande anläggningar på allmän plats samt projektledning, samordning, granskning och besiktning med mera. Axelsberg Tornhuset AB, ersätter Staden för den faktiska kostnaden.

När Staden utför arbetet med egen personal ersätter Axelsberg Tornhuset AB Staden enligt gällande debiteringsnivåer inom staden vilka uppdateras varje år alternativt i förekommande fall faktisk konsultkostnad. Prislistan nedan visar stadens interna debiteringsnivåer för år 2025. Staden debiterar Axelsberg Tornhuset AB enligt löpande räkning.

Bemanning	Kr/timme
Projektledare	1400
Byggprojektledare	1400
Landskapsarkitekt	1400
Värderare	1600
Miljöingenjör	1400
Kommunikatör	1500

-	
Trafikplanerare	1400
Trafikplanerare, trafikkontoret	1170

§3.4 i Exploateringsavtalet ändras enligt följande

”Exploateringsområdet” i §3.4 i Exploateringsavtalet ersätts av ”Fastigheterna”.

§3.5 i Exploateringsavtalet ändras enligt följande

”intill Exploateringsområdet” i §3.5 i Exploateringsavtalet ersätts av ”inom och intill Fastigheterna och Exploateringsområdet”.

§ 3.8 i Exploateringsavtalet utgår och ersätts av nedanstående

3.8 Ytor för byggnation och byggetablering

Byggnation inklusive schakt och byggetablering ska ske inom Fastigheterna. Skulle Staden och Bolaget bedöma att befintlig allmän plats behöver tas i anspråk, ska Bolaget tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlitad entreprenör, i god tid före byggstart samråder med trafikkontoret om vilka ytterligare ytor som behövs och under hur lång tid dessa ytor behövs.

Bolaget ska inhämta och bekosta alla erforderliga tillstånd till exempel schakttillstånd för grävning och schaktning i offentlig platsmark, trafikanordningsplan och polistillstånd enligt ordningslagen för användning av offentlig plats, som behövs för i stycket ovan nämnda åtgärder samt för genomförande av återställande- och anslutningsarbeten i allmän platsmark. För användning av offentlig plats utgår avgift enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Bolaget ska tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlitad entreprenör, håller sig inom Fastigheterna och ytor enligt ovan nämnda tillstånd. Trafikkontoret kan komma att göra en polisanmälan om Bolaget eller dess entreprenör olovligen skulle nyttja allmän platsmark. Staden kan även komma att kräva Bolaget på skadestånd.

Fastigheterna ska avgränsas med ett stabilt minst två meter högt stängsel. Godkända ytor för genomförandet av byggnationen inklusive schakter och byggetablering inom allmän plats ska avgränsas i enlighet med de tillstånd som lämnats för dessa.

Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten i allmän platsmark ska utföras i samråd med Staden (exploateringskontoret) och godkännas av trafikkontoret och /eller berörd stadsdelsförvaltning. Projektering och utförande ska ske enligt stadens standard. Projekteringshandlingar ska av Bolaget bifogas till ansökan om schakttillstånd hos trafikkontoret för att bland annat utgöra underlag för den syn/besiktning som görs när arbetena är färdigställda. Bolaget ska även meddela Staden

-
(exploateringskontoret) att ansökan är inskickad till trafikkontoret och delge de inskickade handlingarna.

Bolaget ska utöver syner och besiktningar enligt ovan nämnda tillstånd efter projektets färdigställande kalla Staden (exploateringskontoret) till besiktning enligt § 3.3.

§4.1 i Exploateringsavtalet utgår och ersätts av nedanstående

4.1 Säkerhet

Lennart Ericsson Fastigheter AB, org. nr 556119–3086, har åtagit sig, se Bilaga 11a, att såsom för egen skuld (proprieborgen) svara solidariskt med Erkdu AB, Lykka Lokatten 3 AB och Axelsberg Tornhuset AB gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga de förpliktelser och åtaganden som åligger Bolaget eller något av bolagen Erkdu AB, Lykka Lokatten 3 AB och Axelsberg Tornhuset AB enskilt enligt detta exploateringsavtal samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av detsamma.

För de fall fastigheterna Lokatten 1, Lokatten 3, Lokatten 4, Förgyllda Bägaren 8, eller del därav, ska överlåtas på annan kan denna säkerhet komma att ersättas av en annan borgensförbindelse, självständig bankgaranti eller annan motsvarande säkerhet som Staden skäligen kan godta. Det åligger Bolaget att tillse att de nya ägarna ställer sådan säkerhet för att Lennart Ericsson Fastigheter AB, org. nr 556119–3086, ska kunna frias från hela eller delar av sitt åtagande enligt borgen. Lennart Ericsson Fastigheter AB, org. nr 556119–3086, svarar således solidariskt även med de nya ägarna gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga förpliktelser enligt detta exploateringsavtal, samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av detsamma, intill dess Staden genom skriftligt samtycke härom befriat Lennart Ericsson Fastigheter AB, org. nr 556119–3086 från sitt åtagande.

För det fall JM AB, org. nr 556045–2103 eller JM AB genom koncernbolag, förvärvat samtliga aktier i Axelsberg Tornhuset AB senast 2027-12-31 åtar sig JM AB, se Bilaga 11b, att efter fullbordat förvärv av samtliga aktier i Axelsberg Tornhuset AB såsom för egen skuld (proprieborgen) svara solidariskt med Erkdu AB, Lykka Lokatten 3 AB och Axelsberg Tornhuset AB gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga de förpliktelser och åtaganden som åligger Bolaget eller något av bolagen Erkdu AB, Lykka Lokatten 3 AB och Axelsberg Tornhuset AB enskilt samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av detsamma.

För de fall fastigheten Lokatten 4, eller del därav, ska överlåtas på annan kan denna säkerhet komma att ersättas av en annan borgensförbindelse, självständig bankgaranti eller annan motsvarande säkerhet som Staden skäligen kan godta. Det åligger Bolaget att tillse att de nya ägarna ställer sådan säkerhet för att JM AB, org. nr 556045-2103 ska kunna frias från hela eller delar av sitt åtagande enligt borgen. JM AB, org. nr 556045-2103 svarar således solidariskt även med de nya ägarna gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga förpliktelser enligt detta exploateringsavtal, samt de avtal som

-

Staden och Bolaget ingår som en följd av detsamma, intill dess Staden genom skriftligt samtycke härom befriat JM AB, org. nr 556045-2103 från sitt åtagande.

§ 4.2 i Exploateringsavtalet utgår och ersätts av nedanstående

4.2 Viten

Om Bolaget brister i det rätta fullgörandet av Exploateringsavtalet ska Bolaget till Staden erlägga vite i enlighet med detta avtal.

Bolaget förbinder sig vid vite av 18 000 000 kronor, i penningvärde 2021-09-30 att senast sju år efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt § 3.3 Kommunala anläggningar. Åtagandena avser alla anläggningar på allmän platsmark samt x-området inkl. belysning inom Exploateringsområdet samt följdförändringar som måste göras i omgivande allmän platsmark utanför Exploateringsområdet p.g.a exploateringen.

Vite enligt detta avtal förfaller till betalning omedelbart då vitesgrundande omständighet inträffar.

Oaktat om rätt till vite föreligger har Staden alltid rätt att erhålla ersättning för faktisk skada som Staden lider på grund av Bolagets avtalsbrott. I sådant fall ska redan erlagt vite avräknas från skadeståndet. Utgivande av vite påverkar inte heller Stadens möjlighet att göra gällande andra påföljder i anledning av Bolagets avtalsbrott.

§4.3 i Exploateringsavtalet ändras enligt följande

”22 500 000” i §4.3 i Exploateringsavtalet ersätts av ”18 000 000”.

§ 3

GILTIGHET

Detta tilläggsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte exploateringsnämnden senast [2026-06-30] godkänner avtalet, genom beslut som senare vinner laga kraft.

§ 4

ÖVRIGT

Utöver det som överenskommits ovan ska Exploateringsavtalet gälla oförändrat.

-

* * * * *

Detta tilläggsavtal har upprättats i fyra likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Erkdu AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

För Lykka Lokatten 3 AB

För Axelsberg Tornhuset AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bilagor

- 1a. Plankarta med Fastigheten markerat
- 1b. Plankarta med Exploateringsområdet markerat
- 11a. Kopia av borgenshandling, Lennart Ericsson Fastigheter A
- 11b. Kopia av borgenshandling, JM AB
12. Exploateringsavtalet