

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, Brf Primus Park 1 (org nr 769634-5201), Brf Primusterrassen (org nr 769634-4899), Brf Primus Port (org nr 769634-4907), Brf Primus Brygga (org nr 769634-4915), Brf Fotogenköket 1 (org nr 769642-1168) och Brf Vinkelhuset (org nr 769642-1259), nedan gemensamt kallade **Föreningarna**, och Oscar Properties Holding AB (org nr 556870-4521) har träffats följande

TILLÄGGSAVTAL TILL EXPLOATERINGSAVTAL INOM PRIMUS 1 MM

§ 1

BAKGRUND

Staden, Vasakronan Fastigheter AB, Ankarspik 91 AB och Oscar Properties Holding AB tecknade 2017-11-29 ”*Exploateringsavtal inom Primus 1 mm*”, nedan kallat **Exploateringsavtalet**, vilket 2018-01-29 godkändes av kommunfullmäktige. Detaljplan för Primus 1 mm, Dp 2006-05021-54, nedan kallad **Detaljplanen**, vann laga kraft 2018-06-29.

Vid tidpunkten för tecknandet av Exploateringsavtalet ägdes fastigheten Stockholm Primus 1, nedan kallad **Primus 1**, av Vasakronan Fastigheter AB. Primus 1 kom därefter att överlåtas i flera led. Brf Primus Park 1, Brf Primusterrassen, Brf Primus Port, Brf Primus Brygga och Brf Primus Park 5 förvärvade Primus 1, med olika andelar vardera, 2018-03-21. Genom fastighetsreglering, klyvning och avstyckning av Primus 1 2022-07-11 bildades sju nya fastigheter, Fotogenköket 1, Primuslampan 1, Primuslampan 2, Primus 2, Primus 3, Primus 4 och Gasolköket 1, av vilka Föreningarna äger följande fastigheter.

Brf Primus Park 1 äger fastigheten Fotogenköket 1.

Brf Primus Brygga, namnändrad från Brf Primus Park 4, äger fastigheterna Primuslampan 1 och Primuslampan 2.

Brf Primus Port, namnändrad från Brf Primus Park 3, äger fastigheten Primus 2.

Brf Primusterrassen, namnändrad från Brf Primus Park 2, äger fastigheterna Primus 3 och Primus 4.

Brf Vinkelhuset äger fastigheten Gasolköket 1.

Med Fastigheten i Exploateringsavtalet avses därmed nu i tillämpliga delar fastigheterna Fotogenköket 1, Primuslampan 1, Primuslampan 2, Primus 2, Primus 3, Primus 4 och Gasolköket 1.

2020-11-10 tecknades ett tilläggsavtal till Exploateringsavtalet avseende bl.a. förskjutande av tidpunkt för uppfyllande av vissa åtaganden samt utredning av eventuella förändringar avseende exploateringen. Någon förändring har dock inte avtalats.

I december 2021 förvärvades Brf Primus Brygga, Brf Primus Port och Brf Primusterrassen indirekt av Peab Bostad AB genom att samtliga aktiebolag utgörandes dessa föreningars medlemmar förvärvades av dotterbolag till Peab Bostad AB. Brf Primus Brygga, Brf Primus Port och Brf Primusterrassen är nedan gemensamt kallade **Peabs Föreningar**.

I augusti 2022 förvärvades Brf Primus Park 1 och Brf Primus Park 5 indirekt av Patriam Lilla Essingen AB genom att samtliga aktiebolag utgörandes dessa föreningars medlemmar förvärvades av dotterbolag till Patriam Lilla Essingen AB. Andelarna i Brf Primus Park 1 kommer att överlätas till Brf Fotogenköket 1 och andelarna i Brf Primus Park 5 är överlättna till Brf Vinkelhuset. Fusion har skett så att Brf Primus Park 5 har absorberats av Brf Vinkelhuset. Fusion planeras för att Brf Primus Park 1 ska absorberas av Brf Fotogenköket 1. Brf Primus Park 1, Brf Fotogenköket 1 och Brf Vinkelhuset är nedan gemensamt kallade **Patriams Föreningar**.

Oscar Properties Holding AB är enligt § 1.3 i Exploateringsavtalet solidariskt ansvarigt för fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser i Exploateringsavtalet.

Rivning enligt § 2.7 i Exploateringsavtalet har utförts och åtagandet, samt konsekvensen av icke-uppfyllande, enligt bestämmelsen har därmed uppfyllts.

Mot bl.a. ovanstående bakgrund har exploateringen blivit fördröjd. Parterna har med anledning av det och de förändringar avseende ägande som skett kommit överens om nedan ändringar i och tillägg till Exploateringsavtalet.

§ 2

ANSVAR FÖR ÅTAGANDEN

Genom detta tilläggsavtal inträder Föreningarna som parter i Exploateringsavtalet. Med Bolaget i Exploateringsavtalet avses därmed Föreningarna, vilka var och en ansvarar för de åtaganden som framgår nedan. Staden ansvarar i förhållande till Föreningarna för vad Staden medgivit eller åtagit sig i förhållande till Bolaget enligt Exploateringsavtalet.

Brf Primus Park 1 och Brf Fotogenköket 1 är ansvariga för att uppfylla åtaganden enligt Exploateringsavtalet som är hänförliga till fastigheten Fotogenköket 1.

Brf Primus Brygga är ansvarig för att uppfylla åtaganden enligt Exploateringsavtalet som är hänförliga till fastigheterna Primuslampan 1 och Primuslampan 2.

Brf Primus Port är ansvarig för att uppfylla åtaganden enligt Exploateringsavtalet som är hänförliga till fastigheten Primus 2.

Brf Primusterrassen är ansvarig för att uppfylla åtaganden enligt Exploateringsavtalet som är hänförliga till fastigheterna Primus 3 och Primus 4, däribland ”huvud- och parkstråk” i § 3.5 i Exploateringsavtalet.

Brf Vinkelhuset är ansvarig för att uppfylla åtaganden enligt Exploateringsavtalet som är hänförliga till fastigheten Gasolköket 1, däribland x-område inom Exploateringsområdet (enligt definition i Exploateringsavtalet).

Var och en av Föreningarna är ansvariga för att uppfylla åtaganden enligt § 2.4 (med underrubriker) i Exploateringsavtalet.

Föreningarna är ansvariga för att erlagga exploateringsbidrag till Staden enligt § 3.5 i Exploateringsavtalet enligt nedan fördelning:

Brf Primus Park 1 och Brf Fotogenköket 1 - 10,5 %

Brf Primus Brygga - 29,1 %

Brf Primus Port - 21,9 %

Brf Primusterrassen - 32,7 %

Brf Vinkelhuset - 5,8 %

Ansaret för kostnaderna för efterbehandlingsarbeten på allmän platsmark enligt § 2.6 andra stycket i Exploateringsavtalet ska också fördelas mellan Föreningarna enligt ovan.

Föreningarna ansvarar var för sig när ansvar enligt Exploateringsavtalet åläggs Föreningarna. Föreningarna är inte solidariskt ansvariga för varandras åtaganden.

§ 3

ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Ändringar avseende § 1.3 Solidariskt ansvar

Texten i § 1.3 i Exploateringsavtalet utgår.

Tillägg till § 2.4.2 Parkeringsgarage

Till stycke två i § 2.4.2 i Exploateringsavtalet tilläggs följande text:

Tilläggsavtal till överenskommelse om gemensamhetsanläggning avses att tecknas mellan fastighetsägare och blivande tomträttshavare inom Planområdet. För det fall Staden skulle träffa överenskommelse om exploatering med annan inom Planområdet

åtar sig Staden att förbinda denne att följa överenskommelsen om gemensamhetsanläggning inklusive, om sådant träffats, tilläggsavtal till överenskommelsen.

Ändringar avseende § 3.3 Bostäder

Texten i § 3.3 i Exploateringsavtalet utgår och ersätts av nedan text:

Föreningarna ska inom Exploateringsområdet uppföra byggnation enligt följande:

Peabs Föreningar avser att tillse att det uppförs ca 275 bostadslägenheter, ett äldreboende med ca 160 boenderum och ett LSS boende med ca 6 platser. Det noteras att det angivna är preliminärt och kan komma att ändras, bland annat vid uppförande av kommersiella lokaler.

Patriams Föreningar ska uppföra ca 63 bostadslägenheter.

Ändringar avseende § 3.5 Kommunala anläggningar

Texten i stycke två under rubriken *Besiktningar, övertagande och garantitider m.m.* i § 3.5 i Exploateringsavtalet utgår och ersätts av nedan text:

BRF Primusterassens byggnadsarbeten av kommunala anläggningar ska vara avslutade och tillgängliga för slutbesiktning av Staden senast när inflyttning skett i alla de fastigheter som anges under rubriken ”Ny § 3.16 Gångstråk” nedan. Staden övertar anläggningarna efter godkänd slutbesiktning.

Ny § 3.16 Gångstråk

Till Exploateringsavtalet tilläggs en ny § 3.16 enligt följande:

BRF Primusterassen ska tillse att ordna i) ett gångstråk mellan Dagnyvägen och Primusgatan placerat mellan fastigheterna Primus 2/Primus 3 och Primuslampan 1/Primuslampan 2, och ii) ett gångstråk mellan Dagnyvägen och Primusgatan placerat mellan fastigheterna Primus 2/Primus 3 och Fotogenköket 1/AB Svenska Bostäders blivande tomträttsfastighet inom kvarteret Fotogenköket. Gångstråken ska möjliggöra gångpassage för boende och tredje man från och med första inflytt i endera av nämnda fastigheter till dess att torgytor mellan nämnda fastigheter är färdigställda och överlämnade till Staden enligt bestämmelser i Exploateringsavtalet därom. BRF Primusterassen ska ansvara för drift och underhåll av gångstråken till och med överlämnandet.

Ändringar avseende § 4.2 Viten

Texten i § 4.2 i Exploateringsavtalet utgår och ersätts av nedan text:

Peabs Föreningar förbinder sig vid vite om 20 000 000 kronor, i penningvärde 2024-01-01, att senast 2028-06-29 ha vidtagit sådana åtgärder som är nödvändiga för att Staden ska kunna färdigställa allmän platsmark.

Patriams Föreningar förbinder sig vid vite om 5 000 000 kronor, i penningvärde 2024-01-01, att senast 2028-06-29 ha vidtagit sådana åtgärder som är nödvändiga för att Staden ska kunna färdigställa allmän platsmark.

Om Peabs Föreningar respektive Patriams Föreningar inte håller tidsfristen är vitet omedelbart förfallet till betalning. Om försening uppstår och detta ej beror på Peabs Föreningar respektive Patriams Föreningar förskjuts tidpunkten då vite ska utgå med tid som motsvarar förseningens omfattning. Försening ska därvid definieras enligt AB 04 kap. 4 § 3 punkt 2-5.

Vitet ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det.

§ 4

SÄKERHET

Peab AB, org nr 556061-4330, har åtagit sig, se Bilaga 1, att såsom för egen skuld (proprieborgen) svara solidariskt med Peabs Föreningar gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga de förpliktelser och åtaganden som åligger Peabs Föreningar enligt Exploateringsavtalet och detta tilläggsavtal samt de avtal som Staden och Peabs Föreningar ingår som en följd av dessa.

För de fall fastigheterna Primuslampan 1, Primuslampan 2, Primus 2, Primus 3 och Primus 4 eller någon av dessa eller del av dessa, 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 relevant förening att tillse att de nya ägarna ställer sådan säkerhet för att Peab AB ska kunna frias från hela eller delar av sitt åtagande enligt borgen. Peab AB svarar således solidariskt även med de nya ägarna gentemot Staden för det rätta fullgörandet av samtliga förpliktelser enligt Exploateringsavtalet och detta tilläggsavtal samt de avtal som Staden och Peabs Föreningar ingår som en följd av dessa, intill dess Staden genom skriftligt samtycke härom befriat Peab AB från sitt åtagande.

§ 5

ÖVRIGT

I övrigt gäller Exploateringsavtalet oförändrat.

§ 6

AVTALETS GILTIGHET

Detta tilläggsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte exploateringsnämnden och kommunfullmäktige senast 2025-04-01 godkänner tilläggsavtalet genom beslut som senare vinner laga kraft

* * * * *

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

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

.....
()

.....
()

Stockholm den

För Oscar Properties Holding AB

.....
()

.....
()

Stockholm den

För Brf Primus Park 1

.....
()

.....
()

Stockholm den

För Brf Primusterrassen

.....
()

.....
()

Stockholm den

För Brf Primus Port

.....
()

Stockholm den

För Brf Primus Brygga

.....
()

.....
()

Stockholm den

För Brf Vinkelhuset

.....
()

.....
()

.....
()

Stockholm den

För Brf Fotogenköket 1

.....
()

.....
()

Bilaga 1: Borgensförbindelse Peab AB