

Mellan Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och BRO Sabbatsberg 24 AB (org.nr. 559087-0852), nedan kallad **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.4 nedan träffats följande

## **Exploateringsavtal inom Öskaret 1 med överlåtelse av del av Vasastaden 2:99**

### § 1

#### MARKÄGANDE OCH DETALJPLAN

##### 1.1 Markägande

Bolaget är ägare till fastigheten Öskaret 1, nedan kallad **Fastigheten**, och avser att uppföra ny bebyggelse för kontor och centrum inom det område, nedan kallat **Planområdet**, som är markerat med streckad begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.

Staden äger Vasastaden 2:99. Delar av Vasastaden 2:99 ska säljas till Bolaget.

##### 1.2 Markanvisning och Föravtal

Parterna har 2020-06-17 tecknat ett föravtal till planerad exploatering inom Öskaret 1. Föravtalet anger principer för överföring av mark och anläggningar mellan parterna samt principer för åtaganden främst vad gäller kostnader för framtagande av handlingar samt utförande avseende anläggningar, såsom parker, gator etc. på allmän platsmark.

I enlighet med föravtalet har Systemhandling tagits fram, se Bilaga 2.

Exploateringsnämnden har därefter enligt beslut 2021-10-21 lämnat markanvisning till Bolaget för att uppföra bebyggelse för kontors- och centrumändamål inom delar av Vasastaden 2:99. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal som undertecknades 2021-09-10/2021-12-06. Detta har förlängts 2023-12-19.

Detta exploateringsavtal fullföljer och ersätter föravtalet och markanvisningsavtalet med förlängningsavtal.

##### 1.3 Detaljplan

Bolaget förbinder sig att verka för att detaljplan för Planområdet antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2020-14079-54, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Planområdet utgörs av det geografiska område som omfattas av Detaljplanen.

## § 2

## FASTIGHETSILDNING OCH MARKÖVERFÖRING M.M.

2.1.1 Överlåtelse av kvartersmark

Staden överlåter med äganderätt till Bolaget två områden om tillsammans cirka 300 kvadratmeter av fastigheten Vasastaden 2:99, nedan kallade **Markområdena**, inom Stockholms kommun för en överenskommen preliminär köpeskilling om tjugoåttamiljonersjuhundrafyrtiofyratusen (28 744 000) kronor vid värdetidpunkt 2024-01-01. Markområdena ska genom fastighetsreglering föras till Öskaret 1. Markområdenas huvudsakliga utbredning är markerade med blå färg och figur 1 och 2 på bilagd karta, Bilaga 3.

För Markområdena gäller följande:

Den preliminära köpeskillingen baseras på genomsnittsvärdet för fastigheten Öskaret 1 efter genomförd fastighetsbildning enligt 2.1.1 och 2.2 (**Kvartersmarksområdet**) i prisläge januari 2021 (värdetidpunkten). Detta genomsnittsvärde baseras på ett enhetsvärde om 28 000 kr per m<sup>2</sup> BTA (B1 i nedanstående formel) och en beräknad total värdegrundade area om preliminärt 23 271 m<sup>2</sup> BTA (B2 i nedanstående formel).

På betalningsdagen ska köpeskilling beräknas enligt nedanstående formel.

Beräknad köpeskilling ska avrundas till närmaste hela tusental kronor.

$$A = (B1 * B2) * (C / D) * (E / F)$$

Där

A = köpeskilling

B1 = pris vid värdetidpunkten, kr/kvm BTA

B2 = total värdegrundande bruttoarea, m<sup>2</sup> BTA för Kvartersmarksområdet

C = fastighetsindex vid dagen för betalning, se nedan

D = startindex, se nedan

E = tomtareal för Markområdena

F = tomtareal för Kvartersmarksområdet

Köpeskillingen för Kontor Stockholms innerstad utom CBD, är bestämd till 28 000 kr/m<sup>2</sup> BTA i prisläge 2021-01-01(B1) och ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100 % av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Kontor Stockholms innerstad utom CBD, framtaget av MSCI Norden AB (MSCI). Detta index visar värdeförändring per kalenderår för bebyggda fastigheter och tas fram senast under april månad nästföljande år.

Per 2021-01-01 (indextal för 2020) är indextalet 584,6 enheter. Detta indextal benämns ovan startindex (D). Ovan angivna indextal för år 2021 kan över tid komma att justeras. Vid tidpunkt för beräkning används alltid senast publicerat indextal för respektive år.

Slutligt fastighetsindex (C) beräknas som det vid tillträdestidpunkten av MSCI senast framtagna indextalet omräknat med förändringen av statistiska centralbyråns konsumentprisindex (KPI) för december månad det år detta MSCI:s indextal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet.

#### 2.1.1.1 Tilläggsköpeskillning

Bolaget ska tillsända Staden bygglovshandlingar jämte redovisning av BTA senast fyra veckor efter beslut om bygglov.

Om Bolaget, eller annan som förvärvar Fastigheten eller del därav, erhåller bygglov för byggnad eller byggnader med area eller areor överstigande det antal m<sup>2</sup> BTA lokaler varpå köpeskillingen beräknats, ska Bolaget utöver köpeskillingen erlagga tilläggsköpeskillning till Staden enligt nedan.

För det fall total värdegrundande BTA för Kvartersmarksområdet i bygglov överstiger den BTA varpå köpeskillingen beräknats vid tillträdet ska tilläggsköpeskillning utgå för det överstigande genomsnittsvärdet tillhörande Markområdena.

Tilläggsköpeskillningen ska beräknas enligt följande. Det pris i kr/m<sup>2</sup> för kontor, som vid tillträdesdagen fastslagits för värdetidpunkten, ska justeras utifrån förändringen i konsumentprisindex (KPI) mellan tillträdesdagen och dag då betalningsansvar avseende tilläggsköpeskillning inträder enligt nedan, eller den tidigare dag då betalning av tilläggsköpeskillning sker. Detta med KPI justerade enhetspris ska multipliceras med i bygglovet angiven total BTA för kontor (B<sub>2Bygglov</sub>). Utifrån detta beräknas ett tillkommande genomsnittsvärde genom att värdet multipliceras med vid tillträdet fastslagen areal för Markområdena (E) dividerat med vid tillträdet fastslagen areal för Kvartersmarksområdet (F). Överskjutande belopp som kvarstår efter att köpeskillingen som erlades vid tillträdet dragits av utgör tilläggsköpeskillning.

Tilläggsköpeskillning (G) beräknas alltså enligt nedanstående formel:

$$G = (B1 * (C/D) * (E/F) * B_{2bygglov} * (KPI_{bygglov} / KPI_{tillträde})) - A$$

Där

A = köpeskillning

B1 = pris vid värdetidpunkten, kr/kvm BTA

B<sub>2bygglov</sub> = total värdegrundande bruttoarea, m<sup>2</sup> BTA för Kvartersmarksområdet.

C = fastighetsindex vid dagen för betalning av köpeskillningen

D = startindex

E = tomtareal för Markområdena

F = tomtareal för Kvartersmarksområdet

G = tilläggsköpeskillning

KPI<sub>tillträde</sub> = senast KPI som tillämpades vid beräkning av köpeskillning på tillträdesdagen enligt 2.1.1

KPI<sub>bygglov</sub> = KPI som avser den månad som infaller två månader före dag för betalningsansvar då tilläggsköpeskillning ska erläggas enligt nedanföljande stycke



Endast för Staden nettopositiva tilläggsköpeskillingar tillämpas. Bolaget har således inte rätt till återbetalning av del av köpeskillingen.

Tilläggsköpeskillning ska utan anmaning från Staden erläggas senast fyra veckor efter lämnat startbesked enligt bygglov som medger byggrätt som grundar rätt till tilläggsköpeskillning enligt ovan.

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

Om byggnation genomförs och de ingående ytorna motsvarar eller underskrider de m<sup>2</sup> BTA varpå köpeskillingen beräknats upphör detta villkor om tilläggsköpeskillning att gälla 1 år efter det att slutbesked lämnats för densamma.

Villkoret om tilläggsköpeskillning ska inte utgöra hinder för köparens erhållande av lagfart och utgör inte ett sådant villkor som avses i jordabalken 4 kap. 4 §.

Detta villkor om tilläggsköpeskillning ska upprepas i det köpebrev som ska upprättas.

#### 2.1.2 Fastighetsbildning

Bolaget ska ansöka om sådana fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för marköverlåtelsen enligt § 2.1.1. Ansökan om fastighetsbildning ska inges till lantmäterimyndigheten senast tre månader efter att Detaljplanen antagits.

Genom undertecknandet av detta avtal biträder Staden ansökan om fastighetsbildning.

Bolaget ska bekosta fastighetsbildning som erfordras för marköverlåtelse enligt § 2.1.1 och marköverföring enligt § 2.2. Bolaget ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

#### 2.1.3 Förnyelse av överlåtelse

Ansökan om fastighetsbildning ska enligt JB 4:7 inges till lantmäterimyndigheten inom sex månader från köpehandlingens (detta avtals) undertecknande. För det fall att ansökan om fastighetsbildning enligt § 2.1.2 inte gjorts inom fem månader från denna överenskommelsens undertecknande eller senast gjorda förnyelse är Staden och Bolaget överens om att överenskommelsen om exploatering på oförändrade villkor ska förnyas senast var femte månad, räknat från dagen för undertecknande, för att den i överenskommelsen ingående överlåtelsen alltjämt ska äga giltighet. Detta ska möjliggöra för parterna att inge ansökan om fastighetsbildning senare än sex månader från det att överenskommelsen ursprungligen upprättades.

Om förnyelse av överenskommelsen enligt ovan inte görs senast inom fem månader från överenskommelsens upprättande respektive inom fem månader från det datum då överenskommelsen senast förnyades, eller ansökan inte ges in inom tid enligt § 2.1.2, äger såväl Staden som Bolaget rätt att genast inge ansökan om fastighetsbildning.

Förnyelse av överenskommelsen ska ske genom tecknande av tilläggsavtal om förnyelse hos Stadens exploateringskontor. Staden ska kalla Bolaget till fysiskt möte per e-post

till stockholm@castellum.se och per.wilhelmsson@castellum.se senast två veckor före mötesdagen. Bolagets företrädare ska vid varje tillfälle styrka sin behörighet att företräda Bolaget genom överlämnande av behörighetshandlingar. Avtal om förnyelse av avtalet anses för Bolaget inte vara en löpande förvaltningsåtgärd.

#### 2.1.4 Tillträde

Bolaget tillträder Markområdena när fastighetsbildning i enlighet med § 2.1.2 ovan vunnit laga kraft, nedan kallad Tillträdesdagen.

#### 2.1.5 Betalning

Bolaget ska senast dag för beslut om fastighetsbildning betala slutlig köpeskilling i enlighet med § 2.1.1 ovan mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev.

Staden ska på Tillträdesdagen överlämna till Bolaget de handlingar rörande Markområdena som är i Stadens ägo och som bör tillkomma Bolaget i egenskap av ägare till Markområdena.

#### 2.1.6 Kostnader och intäkter

Alla skatter, räntor och andra kostnader för Markområdena som belöper på tiden före Tillträdesdagen ska betalas av Staden och för tiden därefter av Bolaget.

Motsvarande ska gälla för intäkterna av Markområdena.

#### 2.1.7 Förfogande över Markområdena fram till tillträde

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

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

Ovanstående förändrar inte Stadens ansvar gällande på Tillträdesdagen befintliga belastningar enligt § 2.1.8 nedan.

#### 2.1.8 Inskrivningar

Staden garanterar att Markområdena på Tillträdesdagen inte besväras av andra inskrivningar och avtal än de som anges i bifogat utdrag ur fastighetsdatasystemet, Bilaga 4.

#### 2.1.9 Markområdenas skick m.m.

Bolaget, som har besiktigat Markområdena, förklarar sig härmed godta Markområdenas skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i Markområdena. Beträffande markföreningar se § 2.1.10.



Bolaget är medvetet om att Markområdena kan innehålla lämningar från tidigare verksamheter, exempelvis stödmurar, ledningar m.m. Bolaget tar på sig ansvaret för att utan ersättning avlägsna dessa anläggningar.

#### 2.1.10 Markföreningar

Bolaget ska utföra och bekosta erforderliga markundersökningar och hantering av eventuella markföreningar inom Planområdet i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. Innan markundersökningsarbetet påbörjas och i samband med att Bolaget kontaktar stadens tillsynsmyndighet (miljöförvaltningen) ska även exploateringskontorets miljöenhet kontaktas gällande de delar av Planområdet som ska bli allmän platsmark.

#### 2.2 Överenskommelse om fastighetsreglering avseende allmän platsmark

Bolaget ska överföra mark som ska bli allmän plats till Staden. Bolaget och Staden är överens om att marköverföring ska ske genom fastighetsreglering där cirka 10 kvadratmeter av Öskaret 1 överförs till Stadens fastighet Vasastaden 2:99. Staden tillträder marken när fastighetsbildningen vunnit laga kraft. Beträffande ansökan och förrättningskostnader se § 2.1.2.

För denna marköverföring ska ingen ersättning utgå. Områdets huvudsakliga utbredning har markerats med röd färg och figur 3 i Bilaga 3. Skulle vid blivande fastighetsbildningsförrättning gränserna för de markområden som ska överföras från Bolaget ändras i mindre utsträckning ska överenskommelse om fastighetsreglering enligt denna punkt avse det vid förrättningen bestämda området.

Ansökan till lantmäterimyndigheten om åtgärd enligt denna paragraf ska göras samtidigt som ansökan om åtgärd enligt § 2.1.2 och med de villkor i tillämpliga delar som framgår av § 2.1.3 andra stycket.

#### 2.3 Servitut och ledningsrätter

##### *Belysning och ledningar m.m.*

Bolaget medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe, att inom Planområdet utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga belysning och skyltar för allmänna gator och vägar. Placering bestäms i samråd med Bolaget.

##### *Linspänd belysning*

Bolaget medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe rätt att nyttja husfasader för infästning av bärlinor och kraftkablar till gatubelysningsanläggning, liksom erforderlig åtkomst vid underhåll och förnyelse av gatubelysningsanläggningen.

#### 2.4 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta avtal är Bolaget såsom ägare till fastigheten Öskaret 1 befriat från gatukostnadsersättning enligt Detaljplanen. Detta gäller inte kostnader för

framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

Bolaget svarar för alla övriga kostnader inom Planområdet såsom kostnader för anslutning av vatten och avlopp, el och fjärrvärme m.m.

### § 3

## GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

### 3.1 Genomförande, samordning och tidplan

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

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 Fastigheten och som är en följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på Fastigheten. Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten ska utföras i samråd med Staden och enligt stadens standard. Bolaget ska efter projektets färdigställande kalla Staden till besiktning av återställande- och anslutningsarbetena.

Återställande ska ske i huvudsak enligt Bilaga 2.

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

### 3.2 Ersättning för Stadens kostnader

Bolaget ska 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 m.m. Bolaget ersätter Staden för den faktiska kostnaden. När Staden utför arbetet med egen personal ersätter Bolaget Staden enligt gällande debiteringsnivåer inom staden vilka uppdateras varje år alternativt i förekommande fall faktisk konsultkostnad. Prislistan nedan visar stadens debiteringsnivåer för **2024**. Staden debiterar Bolaget enligt löpande räkning.

<b>Bemanning</b>	<b>Kr/timme</b>
Projektledare	1300

Byggprojektledare	1400
Landskapsarkitekt, miljöingenjör Explo	1400
Trafikplanerare, TK	1150
Värderare	1400
Infrastruktur, TK	1220
Stadsmiljö, TK	1110

### 3.3 Kommersiella lokaler

Bolaget avser att inom Planområdet i enlighet med Detaljplanen uppföra bebyggelse för kontor och centrum.

### 3.4 Befintlig vegetation och park

#### *Allmän platsmark*

Bolaget ansvarar för att träd, annan vegetation och berg intill Planområdet inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Bolaget ska skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa dem med ett stabilt två meter högt staket. Bolaget ansvarar för att Bolaget, eller företag som Bolaget anlitar, inte på något sätt nyttjar denna mark utan skriftligt tillstånd från Staden.

Vid överträdelse ska Bolaget utge vite med 50 000 kronor per skadat träd, (gäller när stammens diameter > 10 cm mätt 1 m ovan mark).

Vid annan skada ansvarar Bolaget för att reparera skadan, eller för att bekosta Stadens reparation av skadan. Om Bolaget nyttjar allmän platsmark intill Exploateringsområdet utan tillstånd se § 3.6 nedan.

### 3.5 Informationsansvar till allmänheten

Bolaget förbinder sig att genom skyltning på plats informera allmänheten om projektet och byggnadsarbeten, utan kostnad för Staden. Därutöver förbinder sig Bolaget att informera berörd allmänhet om sin del i projektet t.ex. vid särskilt störande arbeten eller avstängningar.

### 3.6 Byggetablering

Byggetablering ska i första hand ske inom Planområdet. Skulle Staden och Bolaget bedöma att befintlig allmän plats trots detta behöver tas i anspråk för byggetablering, ska Bolaget tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita entreprenör, i god tid före byggstart samråder med trafikkontoret om vilka ytterligare ytor som behövs för byggetablering och under hur lång tid dessa behövs.



Upplåtelse av allmän plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. Bolaget ska ansöka om polistillstånd för den med trafikkontoret överenskomna etableringsytan.

Bolaget ska tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita en entreprenör, vid genomförandet av detta avtal håller sig inom Planområdet och godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd enligt ordningslagen. Trafikkontoret kan komma att göra en polisanmälan om Bolaget eller dess entreprenör olovligt skulle nyttja allmän platsmark utanför Planområdet och den godkända byggetableringsytan. Staden kan även komma att kräva Bolaget på skadestånd.

Planområdet och den godkända etableringsytan ska i erforderlig mån avgränsas med ett stabilt minst två meter högt stängsel eller annan lämplig skyddsåtgärd.

### 3.7 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2015-03-09) och Åtgärdsnivå vid ny- och större ombyggnation (EN 2016-11-10) förbinder sig Bolaget att hantera dagvattnet på ett hållbart sätt. Detta innefattar primärt att minimera uppkomsten av dagvatten till ledning och att genom byggnadsmaterialval inte förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Det dagvatten som uppstår ska hanteras och fördröjas lokalt i enlighet med dagvattenstrategin innan avledning från Fastigheten sker. Placering av byggnader och höjdsättning inom Fastigheten respektive mot omgivande ytor, ska göras på ett sätt som minimerar skada vid extrem nederbörd.

### 3.8 Tillgänglighet i utemiljö

Bolaget ska sträva efter att vid projektering och byggande inom Exploateringsområdet följa Stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättning. Stadens riktlinjer innebär bl.a. följande:

- Alla entréer till en byggnad ska göras tillgängliga.
- En ramp bör luta högst 1:20.
- En angöringsplats för bilar ska finnas och en parkeringsplats för rörelsehindrade ska kunna ordnas inom 10 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus.
- Boverkets föreskrifter och allmänna råd om tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga på allmänna platser och inom områden för andra anläggningar än byggnader (BFS 2011:5 ALM 2) bör även tillämpas på kvartersmark.

Riktlinjerna om utformning av ute- och inomhusmiljön finns i handboken ”Stockholm – en stad för alla”, som finns på Stadens hemsida.

### 3.9 Inrapportering av geotekniska utredningar

Bolaget ska överföra resultatet av samtliga geotekniska fält- och laboratorieundersökningar digitalt till Stockholms stads geotekniska databas,

<https://etjanster.stockholm.se/geoarkivet/>, via Geosuite. Plankoordinater ska anges i referenssystemet SWEREF 99 18 00. Z-koordinat ska anges i höjdsystem RH 2000. Mätprotokoll ska innehålla X, Y och Z-koordinat för markytan, samt Z-värde för mätpunktens installationsnivå.

### 3.10 Avfallshantering

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

### 3.11 Byggnad i anslutning till allmän platsmark m.m.

Bolaget förbinder sig att följa dokumentet ”Planeringsstöd för byggnation i anslutning till allmän platsmark”, som finns på stadens hemsida. Dokumentet redovisar riktlinjer som bör och krav som ska vara uppfyllda för att säkerställa funktionaliteten för stadens allmänna platsmark. Eventuella avsteg från dessa riktlinjer behöver ett godkännande från staden och bedöms utifrån varje enskild plats förutsättningar.

Stockholms stad är mycket restriktiv till att tillåta att privata ledningar eller andra privata anläggningar nedläggs i allmän plats. Om detta ändå skulle vara nödvändigt ska förslaget till förläggning arbetas fram i samråd med Staden och de handlingar som ska ligga till grund för utförandet ska godkännas av staden, genom dess trafikkontor. Bolaget åtar sig att så snart som möjligt kontakta trafikkontoret för att få möjlighet att teckna ett avtal för nedläggning, drift och underhåll m.m.

## § 4

## ÖVRIGA VILLKOR

### 4.1 Säkerhet

I det fall Bolaget överläter Fastigheten till annan part svarar Bolaget såsom för egen skuld solidariskt med de nya ägarna gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser enligt detta Exploateringsavtal, samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av detsamma. Om Staden godtar att de nya ägarna ensam svarar enligt detta Exploateringsavtal kan Staden, om Bolaget så begär, genom skriftliga besked härom befria Bolaget från sitt åtagande att svara solidariskt med de nya ägarna. Så kan även ske om de nya ägarna ställer säkerhet som Staden skäligen kan godta såsom borgen eller självständig bankgaranti. Vad som här stadgas gäller till och med att Bolaget eller de nya ägarna uppfyllt sina skyldigheter enligt detta exploateringsavtal, samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av detsamma.

### 4.2 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 9 miljoner kronor, i penningvärde 2024-01-01, att senast nio år efter Tillträdesdagen enligt § 2.1.4 ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt



denna överenskommelse, med undantag från de åtaganden som rör skydd av träd och vegetation (§ 3.4) och överlåtelse av exploateringsavtal (§ 4.3).

Om Bolaget inte håller tidsfristen är vitet omedelbart förfallet till betalning. Om försening uppstår och detta inte beror på Bolaget förskjuts tidpunkten då vite ska utgå med tid som motsvarar förseningens omfattning. Förseningen ska därvid definieras enligt AB 04 kap 4 § 3 punkt 2-5 samt om Bolaget i övrigt hindras att färdigställa byggnationen i enlighet med Detaljplanen inom föreskriven tid enligt föregående stycke till följd av omständigheter utom Bolagets kontroll eller annat förhållande som Bolaget inte kunnat förebygga eller förhindra.

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

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

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

#### 4.3 Överlåtelse av exploateringsavtalet och/eller Fastigheten

Bolaget får inte utan Stadens godkännande överlåta Exploateringsavtalet på annan part.

För det fall Bolaget överlåter fastighet eller del av fastighet inom Exploateringsområdet till annan kvarstår Bolagets åtaganden enligt detta avtal om inte Staden skriftligen har samtyckt till att Bolaget ska befrias från dessa, jämför § 4.1 om säkerhet ovan.

Bolaget förbinder sig vid vite av 30 miljoner kronor i penningvärde 2024-01-01 att vid överlåtelse av äganderätten till fastighet inom Exploateringsområdet tillse att de nya ägarna övertager samtliga förpliktelser enligt detta avtal genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse:

”Köparen förbinder sig vid ett vite av 30 miljoner kronor i penningvärde 2024-01-01, i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholm stad och Bolaget träffat exploateringsavtal rörande Öskaret 1 daterat [åååå-mm-dd]. Kopia på Exploateringsavtalet bifogas avtalet. Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje efterföljande ägare binds vid exploateringsavtalet, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Sker inte detta ska köparen utge vite till Stockholms stad med 30 Miljoner kronor i penningvärde 2024-01-01. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.

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



Om Fastigheten delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Fastigheten. Vid överlåtelse av sådan fastighet äger Bolaget rätt att i ovanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. Bolaget ska samråda med Staden om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

Om Bolaget ska utge vite enligt denna paragraf ska vitet omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det.

#### 4.4 Avtalets giltighet

Parterna är överens om att det är en förutsättning för genomförandet av exploateringen och detta avtal att Bolaget blir ägare till Markområdena. Parternas åtaganden enligt bestämmelserna i §§ 2.3, 3.1 och 3.3-3.11 ovan ska därav endast gälla om överlåtelse av Markområdena genomförs och beslut om fastighetsbildning i enlighet med § 2.1.1 ovan meddelas och vinner laga kraft.

Detta exploateringsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte

dels exploateringsnämnden senast 2025-04-01 godkänner exploateringsavtalet genom beslut som senare vinner laga kraft, och

dels stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt § 1.3 senast 2025-07-01, genom beslut som senare vinner laga kraft.

Bolaget är medvetet om

att stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige beslutar om att anta detaljplan. Beslut om att anta detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Bolaget är även medvetet om att sakägare har rätt att överklaga beslut att anta detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas i särskild ordning, och

att detta avtal inte är bindande för kommunens organ, med undantag för exploateringsnämnden, vid prövning av förslag till detaljplan.

\* \* \* \* \*

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

Stockholm den

Stockholm den 1/7-2024

För Stockholms kommun  
genom dess exploateringsnämnd

För BRO Sabbatsberg 24

.....  
( )

  
.....  
( **Sven Stork** )

.....  
( )

.....  
( )

Bevittnas:

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

#### BILAGOR

1. Detaljplanekarta med Planområdet markerat
2. Systemhandling
3. Karta över Markområdena (figur 1 och figur 2 i blå färg), samt överföring av del från Öskaret 1 till Vasastaden 2:99 (figur 3 i röd färg)
4. Fastighetsregisterutdrag avseende Vasastaden 2:99