

AVTAL OM SPÄRRKONTO

Detta avtal om spärrkonto (detta "Avtal") är träffat nedanstående dag mellan:

- (1) **Stockholms kommun** genom dess exploateringsnämnd, org.nr 212000-0142, 105 35 Stockholm, Funktion.EXPL.Marievik@stockholm.se ("Staden");
- (2) **Marieviks andra Samfällighetsförening**, org.nr 717906-4691, c/o Newsec Property Asset Management Sweden AB, Box 11405, 404 29 Göteborg, bengt.saberg@newsec.se samt gustav.dahlfors@newsec.se ("Samfällighetsföreningen");
- (3) **AMF Pensionsförsäkring AB**, org.nr 502033-2259, 113 88 Stockholm servicehuben@amffastigheter.se ("Fastighetsägare 1");
- (4) **Stam Ett AB**, org.nr 556722-0651, c/o AMF Pension, 113 88 Stockholm servicehuben@amffastigheter.se ("Fastighetsägare 2");
- (5) **Stam Sex M23 HB**, org.nr 916608-8071, c/o AMF Pension, 113 88 Stockholm servicehuben@amffastigheter.se ("Fastighetsägare 3");
- (6) **Stam Sju M26 AB**, org.nr 556684-0897, c/o AMF Pension, 113 88 Stockholm servicehuben@amffastigheter.se ("Fastighetsägare 4");
- (7) **Stam Sexton M25 AB**, org.nr 556684-0889, c/o AMF Pension, 113 88 Stockholm servicehuben@amffastigheter.se ("Fastighetsägare 5");
- (8) **Persikorött ekonomisk förening**, org.nr 769633-2472, c/o Tobin Properties AB, Humlegårdsgatan 19 A, 114 46 Stockholm mathias.wallestam@klovern.se ("Fastighetsägare 6");
- (9) **P-N Vik 29 AB**, org.nr 556684-0913, c/o Tobin Properties AB, Humlegårdsgatan 19 A, 114 46 Stockholm mathias.wallestam@klovern.se ("Fastighetsägare 7");
- (10) **DB Real Estate Mvik 28 KB**, org.nr 969694-7580, c/o Newsec Property Asset Management Sweden AB, Box 11405, 404 29 Göteborg bengt.saberg@newsec.se samt gustav.dahlfors@newsec.se ("Fastighetsägare 8");
- (11) **BRO Marievik 27 AB**, org.nr 556684-0905, Box 1084, 101 39 Stockholm stockholm@castellum.se ("Fastighetsägare 9");
- (12) **Bro Marievik 30 AB**, org.nr 556684-0939, Box 1084, 101 39 Stockholm stockholm@castellum.se ("Fastighetsägare 10"); och
- (13) **Skierfe Advokatfirma AB**, org.nr 556967-4616, Stureplan 15, 111 45 Stockholm, e-post jorgen.sandquist@skierfe.se samt salomon.nutti@skierfe.se ("Depositarien").

1. Bakgrund

- 1.1 Fastighetsägare 3-8 samt 10-12 utgör medlemmar i Samfällighetsföreningen.

- 1.2 Staden avser att ingå exploateringsavtal avseende genomförandet av förslag till ny detaljplan (Dp 2010-14465-54) ("**Exploateringsavtalen**") med fastighetsägarna 3-12 ovan (nedan angivet som "**Fastighetsägaren**" eller gemensamt "**Fastighetsägarna**").
- 1.3 Enligt punkt 3.3 i Exploateringsavtalen ska Fastighetsägarna ansvara för och bekosta projektering och byggandet av, samt i förekommande fall återställande av, alla anläggningar på det som enligt den nya detaljplanen beskrivs som allmän plats samt x- och z-områden inkl. belysning inom Exploateringsområdet (enligt definition i Exploateringsavtalen). Detta gäller även för följdändringar, såsom t.ex. återställning och justering av Årstaängsvägen, som måste göras i omgivande allmän plats utanför Exploateringsområdet p.g.a. exploateringen. Arbetena ska utföras i samråd med Staden och enligt Exploateringsavtalen inklusive dess bilagor. Fastighetsägarnas nyss nämnda förpliktelser benämns i det följande för "**Åtagandena**".
- 1.4 Fastighetsägarna har uppdragit åt Samfällighetsföreningen att genomföra Åtagandena. Samfällighetsföreningen kommer att ingå avtal med flera entreprenörer avseende genomförandet av alla åtgärder som omfattas av Åtagandena. Till respektive entreprenadavtal kommer att höra en prestationsbunden lyftplan ("**Lyftplanerna**") innebärande att betalningar till entreprenörerna vid varje tidpunkt ska motsvara värdet av utförda arbeten enligt Åtagandena med sedvanligt avdrag enligt tillämpliga Allmänna Bestämmelser AB 04 kap 6 §12 resp ABT 06 kap 6 § 12. Entreprenörerna ska vidare lämna säkerhet för fullgörandet av sina förpliktelser i enlighet med AB 04 och ABT 06.
- 1.5 Staden, Fastighetsägarna och Samfällighetsföreningen har överenskommit att Fastighetsägarna ska ställa säkerhet för genomförandet och fullbordandet av Åtagandena i form av ett spärrkonto och har mot denna bakgrund träffat detta Avtal. Samfällighetsföreningen ska stå som beställare för arbetena.

2. Villkor för Avtalets bestånd

- 2.1 Detta Avtal är villkorat av att:
- I. Staden och respektive Fastighetsägare ingår Exploateringsavtalen och Exploateringsavtalen godkänns av exploateringsnämnden i Stockholms stad senast den 31 januari 2021 genom beslut som senare vinner laga kraft;
 - II. Kommunfullmäktige i Stockholms stad senast den 30 april 2021 antar ny detaljplan huvudsakligen i överensstämmande med detaljplaneförslag Dp 2010-14465-54 genom beslut som senare vinner laga kraft; samt
 - III. samtliga Fastighetsägare erlagt betalning till Spärrkontot enligt vad som anges i punkt 3.1 nedan.
- 2.2 För det fall att något av villkoren enligt punkten 2.1, oavsett anledning, inte uppfylls senast ovan angivna datum ska detta Avtal vara utan verkan och ingen av parterna ska ha rätt till ersättning från någon annan part med anledning av Avtalet. Samtliga inbetalda medel på Spärrkontot ska i sådant fall återbetalas till respektive Fastighetsägare. Detsamma gäller om inte samtliga Fastighetsägare undertecknat detta Avtal senast 2020-11-30.

3. Inbetalningar till Spärrkontot

- 3.1 Depositarien har öppnat ett klientmedelskonto för Samfällighetsföreningen i Danske Bank med nummer 1293-010 0389 ("**Spärrkontot**") dit Fastighetsägarna, senast tre (3) bankdagar efter att detta Avtal undertecknats av samtliga Fastighetsägare, ska betala in ett belopp som motsvarar sin andel av bedömd total kostnad för alla delar av Åtagandena enligt av ÅF upprättad kostnadskalkyl, Kalkyl Anläggning, 777637 Marievik, daterad 2019-12-20. Bedömd total kostnad enligt kalkylen uppgår till 181 776 000 kr (exklusive förgårdsmark och hamnbad). Respektive Fastighetsägares andel framgår av Bilaga 1.
- 3.2 Vid avvikelser från bedömd totalkostnad för alla delar av Åtagandena, dvs. inbetalt belopp på Spärrkontot enligt punkt 3.1, är Fastighetsägarna, efter meddelande från Staden eller Samfällighetsföreningen, skyldiga att betala in det ytterligare belopp till Spärrkontot, motsvarande sina respektive andelar av det fyllnadsbelopp, som krävs för att täcka avvikelsen från kostnadskalkylen ("**Fyllnadsbeloppet**"), i enlighet med angivna andelstal i Bilaga 2. Sådan fyllnadsbetalning ska ske inom fem (5) bankdagar från sådant halvårsskifte som följer Stadens eller Samfällighetsföreningens meddelande enligt denna punkt. Om absolut nödvändigt för att arbetena inte ska avstanna ska dock fyllnadsbetalning ske inom tio (10) bankdagar från meddelandet.
- 3.3 Om Fastighetsägaren inte fullgör betalning till Spärrkontot i rätt tid enligt punkten 3.2 ovan utgår ett vite till Staden om 20 procent av Fastighetsägarens andel av Fyllnadsbeloppet per icke fullgjord inbetalning. Vitet frångår inte Fastighetsägarna från att fullgöra sin betalningsskyldighet enligt punkten 3.2.
- 3.4 Tillgodohavandet på Spärrkontot, inklusive eventuell upplupen ränta, utgör säkerhet för Fastighetsägarnas och Samfällighetsföreningens rätta fullgörande av Åtagandena. Tillgodohavandet på Spärrkontot får endast användas för betalningar till respektive entreprenör samt de konsulter som är upphandlade för ledning, projektering och kontroll enligt Lyftplanerna för utförda delar av Åtagandena enligt punkt 5 nedan, eller sådana betalningar till Staden som anges i punkt 6 nedan. Spärrkontot är spärrat för alla andra typer av betalningar.

4. Betalningar från Spärrkontot

- 4.1 Depositarien får endast genomföra utbetalningar från Spärrkontot under förutsättning att villkor enligt nedan är uppfyllda:
- 1) Samfällighetsföreningen har, i enlighet med punkten 5 nedan, lämnat skriftligt meddelande till Depositarien att utbetalning ska ske från Spärrkontot;
 - 2) Samfällighetsföreningen och Staden har, i enlighet med punkten 6 eller 7 nedan, lämnat skriftligt meddelande till Depositarien att utbetalning alternativt återbetalning ska ske från Spärrkontot;
 - 3) Faktura attesterad i enlighet med attestordningen, Bilaga 3; eller
 - 4) en lagakraftvunnen dom, lagakraftvunnet domstolsbeslut eller slutlig skiljedom innebärande att utbetalning (helt eller delvis) ska ske från Spärrkontot ("**Slutlig Dom**").

3 (9)

Handwritten signatures and initials:
- Top left: "clm"
- Top right: "DN"
- Bottom left: "mads &"
- Bottom right: "Mz" and "Rat"

- 4.2 Utbetalning ska ske till det konto som anvisats i meddelande, framgår av attesterad faktura eller som framgår av en Slutlig Dom.
- 4.3 Staden, Samfällighetsföreningen och Fastighetsägarna är överens om att instruktion till Depositarien om utbetalning av medel från Spärrkontot enligt punkt 4.1 ovan ska lämnas om villkoren i punkten 5, 6 eller 7 nedan har uppfyllts eller om Avtalet faller enligt vad som följer av punkt 2 ovan. Depositarien kan således förlita sig på att villkor för utbetalning enligt detta Avtal är uppfyllda när instruktion om utbetalning av medel från Spärrkontot enligt punkt 4.1 ovan erhålls.
- 4.4 Attestordningen enligt Bilaga 3 kan endast ändras genom skriftligt meddelande till Depositarien. Skriftligt meddelande skall undertecknas i enlighet med vid var tid gällande attestordning.
- 5. Utbetalningar från Spärrkontot till entreprenören**
- 5.1 Utbetalning från Spärrkontot ska ske till entreprenör eller konsult för arbeten med Åtagandena som har utförts enligt Lyftplanerna.
- 5.2 Meddelande om utbetalning ska lämnas efter att Samfällighetsföreningen, efter syn på plats vilket ska ske på sådant sätt att det inte fördröjer entreprenörens arbeten med Åtagandena, har verifierat arbetena i förhållande till Lyftplanerna eller efter erhållande av motsvarande skriftligt meddelande från av Fastighetsägarna och Samfällighetsföreningen utsedd monitoring surveyor¹ att utbetalning från Spärrkontot ska ske. Fastighetsägarna och Samfällighetsföreningen ska senast vid lagakraftvunnen detaljplan utse en monitoring surveyor.
- 6. Utbetalningar från Spärrkontot till Staden vid brister i fullgörandet**
- 6.1 Om det vid någon tidpunkt står klart att Samfällighetsföreningen inte förmår fullgöra och bekosta Åtagandena har Staden rätt att färdigställa Åtagandena på Samfällighetsföreningens bekostnad. Exempel på när detta är att Samfällighetsföreningen är/blr insolvent, får betalningsanmärkning eller att det på annat sätt framgår att Samfällighetsföreningen inte klarar av eller är lämplig att fortsätta med Åtagandena.
- 6.2 Staden har även rätt att färdigställa Åtagandena på Samfällighetsföreningens bekostnad i följande situationer:
- a) Arbetena avseende Åtagandena är försenade i sådan omfattning att det är uppenbart att Samfällighetsföreningen inte har förmåga att färdigställa arbetena inom den kontraktstid som avtalats med de olika entreprenörerna, eller den förlängda kontraktstid enligt ABT 06 som gäller för entreprenörerna om förlängningen inte beror på Samfällighetsföreningen, och förseningen är av väsentlig betydelse för Staden.

¹ Denna monitoring surveyor ska vara en besiktningsman eller annan teknisk konsult med erfarenhet av projektering och byggandet av sådana anläggningar på allmän plats som Åtagandena avser.

- b) Arbetena avseende Åtagandena är behäftade med fel i väsentligt avseende, och Samfällighetsföreningen inte skyndsamt vidtar rättelse efter Stadens anmaning, så att det finns skäl att anta att Samfällighetsföreningen saknar förmåga att färdigställa arbetena utan betydande fel.
- 6.3 För det fall Staden färdigställer Åtagandena enligt vad som följer av punkten 6.1 eller 6.2 ovan ska Staden och Samfällighetsföreningen lämna skriftligt meddelande till Depositarien om utbetalning av medel från Spärrkontot till Staden, för täckande av Stadens kostnader att färdigställa Åtagandena.
- 7. Återbetalning till Fastighetsägarna vid färdigställande av Åtagandena**
- Kvarstående medel på Spärrkontot ska återbetalas till Fastighetsägarna med ett belopp motsvarande respektive Fastighetsägares andel, när samtliga arbeten avseende Åtagandena är utförda, godkända vid slutbesiktning och har överlämnats till – och godkänts av – Staden.
- 8. Avgifter**
- 8.1 Eventuella avgifter eller annan ersättning till Depositarien med anledning av detta Avtal, ska bäras av Samfällighetsföreningen.
- 8.2 Kostnaderna för monitoring surveyor ska bäras av Samfällighetsföreningen.
- 8.3 Om Samfällighetsföreningen inte utger ersättning enligt punkterna 8.1 eller 8.2 åligger det Fastighetsägarna att utge denna ersättning i förhållande till sina respektive andelar enligt Bilaga 2.
- 9. Depositariens ansvar och förpliktelser**
- 9.1 Depositarien förbinder sig att inte genomföra utbetalningar från Spärrkontot på andra villkor än vad som följer av punkten 4.1 ovan.
- 9.2 Depositarien ansvarar inte för skador på grund av handlingar utförda i god tro under Avtalet och ska hållas skadeslös av Samfällighetsföreningen för allt ansvar som kan komma att uppkomma med anledning av Avtalet utöver sådan skada som uppkommer på grund av Depositariens vårdslösa eller uppsåtliga handlande.
- 10. Överlåtelse av spärrkontoavtalet och/eller Fastigheten**
- 10.1 Fastighetsägarna får inte utan Stadens och Samfällighetsföreningen godkännande överlåta detta spärrkontoavtal på annan part.
- 10.2 För det fall någon av Fastighetsägarna överlåter fastighet eller del av fastighet inom Exploateringsområdet till annan kvarstår Fastighetsägarens åtaganden enligt detta avtal om inte Staden och Samfällighetsföreningen skriftligen har samtyckt till att Fastighetsägaren ska befrias från dessa.
- 10.3 En förutsättning för att Staden och Samfällighetsföreningen ska lämna sitt samtycke enligt punkt 10.2 ovan är att Fastighetsägaren, vid överlåtelse av äganderätten till en av Fastigheterna inom Exploateringsområdet, tillsett att de nya ägarna övertager samtliga

förpliktelser enligt detta spärrkontoavtal genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse:

"Köparen förbinder sig vid att efterkomma mellan Stockholm stad, Säljaren samt övriga fastighetsägare i Marieviks Andra Samfällighetsförening, träffat spärrkontoavtal daterat [åååå-mm-dd]. Kopia på Spärrkontoavtalet bifogas avtalet. Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje efterföljande ägare binds vid spärrkontoavtalet, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare."

- 10.4 Staden och Samfällighetsföreningen har dock, oaktat att ovan bestämmelse tagits in i avtalet med den nya ägaren, inte någon skyldighet att lämna samtycke till att Fastighetsägaren ska befrias från ansvar enligt detta spärrkontoavtal. Staden och Samfällighetsföreningen ska dock inte oskäligen vägra eller fördröja ett sådant samtycke.
- 10.5 Om Staden godkänt en överlåtelse av Exploateringsavtalet i enlighet med villkoren däri är Parterna överens om att Staden och Samfälligheten även ska lämna samtycke till att Fastighetsägaren ska befrias från ansvar enligt detta spärrkontoavtal.

11. Meddelanden

- 11.1 Alla meddelanden och annan kommunikation enligt detta Avtal ska anses ha blivit vederbörligen lämnad eller utförd:

- a) vid avlämnande för hand, vid tidpunkt för avlämnandet;
- b) vid skickande via e-post under normal kontorstid, vid avsändarens mottagande av bekräftat mottagande av meddelandet eller vid automatisk mottagandekvittens;
- c) vid skickande av rekommenderat brev före kl. 10.00, två (2) bankdagar efter postandet;

och i varje fall adresserat enligt i ingressen angiven adress och epost eller till sådan annan adress som ska ha meddelats (i enlighet med denna punkt) de andra parterna.

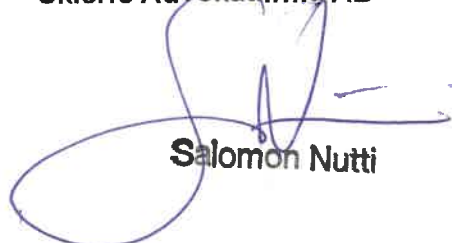
12. Tillämplig lag och tvistelösning

- 12.1 Detta Avtal ska vara underkastat svensk lag.
- 12.2 Tvister mellan Parter ska i första hand lösas i samförstånd mellan de tvistande parterna. Om någon godtagbar lösning inte kan nås mellan de berörda parterna ska tvisten slutligen lösas genom allmän domstol med Stockholms tingsrätt som första instans.

Avtalet har upprättats i tretton (13) likalydande exemplar, varav parterna har tagit var sitt.

Ort och datum: *Stockholm 20 november 2020*

Skierfe Advokatfirma AB

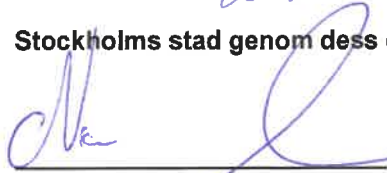

Salomon Nutti

6 (9)

Handwritten signatures and initials:
Chen
MS
MA
1742 AS

Ort och datum: 2020-11-30

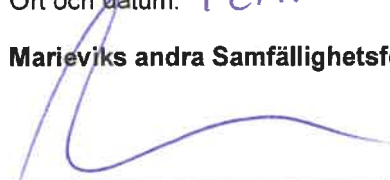
Stockholms stad genom dess exploateringsnämnd


Nina Morling


Ebba von Platen

Ort och datum: 12/11-20

Marieviks andra Samfällighetsförening


Nilses Svantesson


Per Håkansson


Bengt Säberg

Ort och datum: 12/11-20

AMF Pensionsförsäkring AB


Olof Rönner


Håkan

Stam Ett AB


Olof Rönner


Håkan

Stam Sex M23 HB


Olof Rönner


Håkan

Stam Sju M26 AB


Peter Rönner


Peter Rönner

Stam Sexton M25 AB


Peter Rönner


Peter Rönner

Persikorött ekonomisk förening


Frank Moberg

P-N Vik 29 AB


Frank Moberg

DB Real Estate Mvik 28 KB, daterad 2020-12-09


Frank Moberg


Frank Moberg

BRO Marievik 27 AB


Martin Björn





Bro Marievik 30 AB



Martin Björn

Bilagor:

1. Andelstal; initial inbetalning till spärrkontot
2. Andelstal; fyllnadsbetalningar till spärrkontot
3. Attestordning

pm L dk
Re

5

Bilaga 1 till avtal om spärrkonto i
Marievik

Andelstal; initial inbetalning till spärrkontot

Fastighet	Marievik 22	Marievik 29	Marievik 14	Marievik 19	Marievik 23	Marievik 24
Fastighetsägare	Persikorött Marievik Ekonomisk förening	P-N vik 29 AB	Stam Ett AB	Stam Ett AB	Stam Sex M 23 Handelsbolag	AMF Pensionsförsäkring AB
Belopp inkl mervärdesskatt [Mkr]	17,77	0,0	0,0	35,31	26,41	8,13
Andelstal [%]	9,8			19,4	14,5	4,5

Fastighet	Marievik 25	Marievik 26	Marievik 27	Marievik 30	Marievik 28
Fastighetsägare	Stam Sexton M 25 AB	Stam Sju M 26 AB	BRO Marievik 27 AB	BRO Marievik 30 AB	DB Real Estate Mvik 28 Kommanditbolag
Belopp inkl mervärdesskatt [Mkr]	11,22	29,87	21,73 18,92	4,21 7,03	27,12
Andelstal [%]	6,2	16,4	10,4 12,0	3,09 2,3	14,9

gäldelse därmed:
2020-12-11 JmP M/S

AS
M
G
M/S
Ba

Bilaga 2 till avtal om spärrkonto i
Marievik

Andelstal; fyllnadsbetalningar till spärrkontot

Fastighet	Marievik 22	Marievik 29	Marievik 14	Marievik 19	Marievik 23	Marievik 24
Fastighetsägare	Persikorödt Marievik Ekonomisk förening	P-N vik 29 AB	Stam Ett AB	Stam Ett AB	Stam Sex M 23 Handelsbolag	AMF Pensionsförsäkring AB
Andelstal [%]	18,0	0,0	0,0	13,2	10,8	6,8

Fastighet	Marievik 25	Marievik 26	Marievik 27	Marievik 30	Marievik 28
Fastighetsägare	Stam Sexton M 25 AB	Stam Sju M 26 AB	BRO Marievik 27 AB	BRO Marievik 30 AB	DB Real Estate Mvik 28 Kommanditbolag
Andelstal [%]	6,4	18,2	9,7	6,3	10,6

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AS", "M", "J", "M/K", "Bor", and "C/M".

Attestordning – Avtal om spärrkonto

Bakgrund

Staden avser ingå exploateringsavtal avseende genomförandet av förslag till ny detaljplan (Dp 2010-14465-54) i Marievik med Fastighetsägarna. Fastighetsägarna har åtagit sig att ansvara för och bekosta Åtagandena.

Fastighetsägarna ska betala in ett belopp som motsvarar sin andel av bedömd total kostnad för alla delar av Åtagandena till Spärrkontot. Depositarien får i enlighet med punkt 4.1 3) i Avtalet genomföra utbetalningar från Spärrkontot om Depositarien erhåller en faktura attesterad i enlighet med denna attestordning.

Attestering

Fakturor från entreprenör eller konsult som utför arbeten med Åtagandena ska attesteras av samtliga vid var tid ordinarie ledamöter i Samfällighetsförening.

Vid ingåendet av Avtalet är följande personer ordinarie ledamöter:

Niklas Svantesson,

Per Helgesson, och

Bengt Säberg

Ändring av ordinarie ledamot/attestbehörig

Vid ändring av ordinarie ledamot i Samfällighetsföreningen eller styrelsens sammansättning i övrigt ska Samfällighetsföreningen lämna skriftligt meddelande till Depositarien och ange förändringen av ovan angiven attestordning, varpå Depositarien ska uppdatera denna Bilaga 3 och se till att den på nytt bifogas Avtalet.

För undvikande av tvivel noteras att ovan angivna personer är behöriga att attestera faktura enligt denna attestordning intill dess annat skriftligen meddelats Depositarien. Depositarien har ingen skyldighet att på egen hand kontrollera eventuella ändringar av ovan angivna ordinarie ledamöter i Samfällighetsförening eller styrelsens sammansättning i övrigt.

A collection of handwritten signatures in blue ink, likely representing the members of the Samfällighetsförening mentioned in the text. The signatures are scattered in the bottom right corner of the page.

