

Mellan å ena sidan

- Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**,

och å andra sidan

- Bk Nordväst AB (org.nr. 556753-3822, nedan kallat **Bolag A**),
- Hh Åkervickern 3 AB (org.nr. 556760-3682, nedan kallat **Bolag B**),
- Hh Åkersyrans 1 AB (org.nr. 556760-3831, nedan kallat **Bolag C**),
- Hh Vitsenapen 2 AB (org.nr. 556760-3898, nedan kallat **Bolag D**)
- Hh Vitsenapen 3 AB (org.nr. 556760-3906, nedan kallat **Bolag E**),
- Hh Vitsenapen 4 AB (org.nr. 556760-3849, nedan kallat **Bolag F**),
- Hh Vitsenapen 5 AB (org.nr. 556760-3880, nedan kallat **Bolag G**),

nedan gemensamt kallade Bolagen,

har under de förutsättningar som anges i § 4.4 nedan träffats följande

Exploateringsavtal med överlåtelse av mark inom Smedshagen i Hässelby Villastad

§ 1

MARKÄGANDE OCH DETALJPLAN

1.1 Markägande och markanvisning

Bolag A är ägare till fastigheterna Åkerväpplingen 2, Åkervädden 1 och Vitsenapen 1. Bolag B är ägare till fastigheten Åkervickern 3, Bolag C är ägare till fastigheten Åkersyrans 1, Bolag D är ägare till fastigheten Vitsenapen 2, Bolag E är ägare till fastigheten Vitsenapen 3, Bolag F är ägare till fastigheten Vitsenapen 4 och Bolag G är ägare till fastigheten Vitsenapen 5 i Hässelby Villastad. Bolagen avser att uppföra ny bostadsbebyggelse, inom det område, nedan kallat **Fastigheterna**, som är markerat med streckad begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.

Staden är ägare till fastigheterna Åkerväpplingen 1, Hässelby Villastad 10:13, 14:33, 14:34, 27:3 och 31:1 i Stockholms kommun.

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2022-08-25 lämnat markanvisning till Bolagen för att uppföra bostäder inom delar av fastigheterna Hässelby Villastad 31:1, 14:33 och 27:3 i stadsdelen Hässelby Villastad, med adress Växthusvägen, Carl Bondes väg och Smedshagsvägen. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2022-10-19. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter detta markanvisningsavtal.

1.2 Föravtal

Parterna har 2022-10-19 tecknat ett föravtal till planerad exploatering inom Smedshagen i Hässelby Villastad. 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.

Detta exploateringsavtal fullföljer och ersätter föravtalet. Bolagen är dock skyldiga att betala Stadens upparbetade kostnader enligt föravtalet.

1.3 Detaljplan

Bolagen förbinder sig att verka för att detaljplan för Smedshagen antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag för Vitsenapen 1 m fl Dp 2016-15666-54, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

§ 2

MARKÖVERLÅTELSE OCH FASTIGHETSBILDNING MED MERA

2.1 Fastighetsbildning

Staden ska snarast efter att samtliga villkor i punkten 4.4 är uppfyllda ansöka om sådana fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för marköverlåtelsen enligt § 2.2 och § 2.3 nedan.

Genom undertecknandet av detta avtal biträder Bolagen ansökan om fastighetsbildning.

Bolagen ska bekosta fastighetsbildningen samt de förrättningar som krävs för gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter. Bolagen ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

2.2 Fastighetsbildning av blivande allmän platsmark

Bolagen ska utan ersättning genom fastighetsreglering överlämna mark som i Detaljplanen ska bli allmän platsmark till Staden.

Parterna är överens om att de delar av Åkervädden 1, som enligt Detaljplanen ska bli allmän plats, genom fastighetsbildning ska tillföras Stadens fastigheter Hässelby Villastad 14:33 respektive Hässelby Villastad 31:1.

Parterna är vidare överens om att de delar av Åkerväpplingen 2, som enligt Detaljplanen ska bli allmän plats, genom fastighetsbildning ska tillföras Stadens fastighet Hässelby Villastad 14:33.

Parterna är också överens om att de delar av Vitsenapen 3, 4 och 5, som enligt Detaljplanen ska bli allmän plats, genom fastighetsbildning ska tillföras Stadens fastighet Hässelby Villastad 14:33.

Ansökan om fastighetsbildning ska vara inskickad till lantmäterimyndigheten snarast efter att samtliga villkor i punkten 4.4 är uppfyllda.

Staden tillträder marken när fastighetsbildningen vunnit laga kraft, nedan kallad **Tillträdesdagen**.

Bolagen garanterar att den mark som ska överföras till Staden på Tillträdesdagen inte besväras av inteckningar, servitut, inskrivningar, eller andra rättigheter som utan inskrivning kan göras gällande.

Skulle vid blivande fastighetsbildningsförrättning gränserna för de markområden som ska överföras till Staden, ändras i mindre utsträckning ska överenskommelse om fastighetsreglering enligt denna paragraf avse de vid förrättningen bestämda områdena.

Det är parternas gemensamma avsikt att vad som anges ovan angående ersättning ska anses vara ett sådant samtycke som avses i 5 kap 18 § fastighetsbildningslagen och därför ska tillämpas vid beräkningen av ersättningens storlek vid kommande förrättning/-ar om fastighetsreglering. Det noteras att parterna är införstådda med att överföringen av allmän platsmark kan komma att ske långt fram i tiden; för närvarande beräknat till ca ett år fram i tiden. Parterna anser att vad som här avtalats beträffande överföringen av allmän platsmark och beräkning av ersättningens storlek ska vara bindande även då samt att endera parten har rätt att åberopa denna överenskommelse vid framtida lantmäteriförrättning. Skulle Staden, trots vad som härom angetts beträffande ersättningen, behöva utge ersättning för marken är Bolagen skyldiga att till Staden erlagga belopp motsvarande Stadens kostnader i form av exploateringsbidrag.

2.3 Fastighetsbildning av blivande kvartersmark

Överlåtelse av mark för flerbostadshus

Fastigheten 1, Åkervädden 1

Staden överlåter med äganderätt till Bolag A flera mindre områden preliminärt ca 759,8 kvadratmeter av Stadens fastigheter Hässelby Villastad 31:1, 27:3 och 14:33, nedan gemensamt kallade **Markområde 1**, inom Stockholms kommun, för en överenskommen preliminär köpeskilling om artonmiljonersjuhundranittiotusenfyrahundra femtio (18 790 450:-) kronor. Markområde 1 ska genom fastighetsreglering införlivas i fastigheten Åkervädden 1 och bilda **Fastigheten 1**, se Bilaga 2. Fastigheten 1:s tomtarea beräknas preliminärt bli ca 4 457 kvm.

Den preliminära köpeskillingen för bostäder är baserad på ett pris i prisläge 2022-02-01 (**Värdetidpunkten**) om **7 500 kr per m² ljus BTA** (B i nedanstående formel) och en beräknad total area om 14 698 m² ljus BTA. Definition av ljus BTA återfinns i Bilaga 3.

På Dag för betalning skall slutlig ersättning betalas med ett belopp som motsvarar den totala värdegrundande bruttoarean i m² ljus BTA, som medges för Fastigheten 1 enligt lagakraftvunnen detaljplan, multiplicerad med ett i enlighet med nedanstående beräkningar indexjusterat pris i kr/kvm. Detta belopp multipliceras sedan med kvoten mellan Markområde 1:s totala tomtarea i kvm och Fastigheten 1:s totala tomtarea i kvm.

Fastigheten 2, Åkerväpplingen 2

Staden överlåter vidare med äganderätt till Bolag A flera mindre områden preliminärt ca 100 kvadratmeter av Stadens fastighet Hässelby Villastad 14:33, nedan gemensamt kallade **Markområde 2**, inom Stockholms kommun, för en överenskommen preliminär köpeskillning om tvåmiljonerättatusensjuhundratvå (2 008 702:-) kronor. Markområde 2 ska genom fastighetsreglering införlivas i fastigheten Åkerväpplingen 2 och bilda **Fastigheten 2**, se Bilaga 2.

Den preliminära köpeskillingen för bostäder är baserad på ett pris i prisläge 2022-02-01 (**Värdetidpunkten**) om **7 500 kr per m² ljus BTA** (B i nedanstående formel) och en beräknad total area om 11 889 m² ljus BTA. Definition av ljus BTA återfinns i Bilaga 3.

På Dag för betalning skall slutlig ersättning betalas med ett belopp som motsvarar den totala värdegrundande bruttoarean i m² ljus BTA, som medges för Fastigheten 2 enligt lagakraftvunnen detaljplan, multiplicerad med ett i enlighet med nedanstående beräkningar indexjusterat pris i kr/kvm. Detta belopp multipliceras sedan med kvoten mellan Markområde 2:s totala tomtarea i kvm och Fastigheten 2:s totala tomtarea i kvm inklusive ett mindre område i kvm som ska tillföras Åkervickern 3 (=Markområde 3, se nedan) för parkeringsplatser.

Fastigheten 3, Åkervickern 3

Planförslaget visar att ca 98 m² tomtarea av stadens fastighet Hässelby Villastad 14:33 söder om fastigheten Åkervickern 3 och i direkt anslutning till kvartersgatan behöver användas för parkering. Denna mark avses användas för markparkeringsplatser. Dessa parkeringsplatser är föranledda av exploateringen i kvarteret Åkerväpplingen 2 utmed Växthusvägen.

Staden överlåter med äganderätt till Bolag B ett mindre område preliminärt ca 98 kvadratmeter av Stadens fastighet Hässelby Villastad 14:33, nedan kallat **Markområde 3**, inom Stockholms kommun, för en överenskommen preliminär köpeskillning om enmiljoniohundrasextiofemhundrasextioen (1 966 561:-) kronor. Markområde 3 ska genom fastighetsreglering införlivas i fastigheten Åkervickern 3 och bilda **Fastigheten 3**, se Bilaga 2.

På Dag för betalning skall slutlig ersättning betalas med ett belopp som motsvarar den totala värdegrundande bruttoarean i m² ljus BTA, som medges för Fastigheten 2 enligt

lagakraftvunnen detaljplan, multiplicerad med ett i enlighet med nedanstående beräkningar indexjusterat pris i kr/kvm. Detta belopp multipliceras sedan med kvoten mellan Markområde 3:s totala tomtarea i kvm och Fastigheten 2:s totala tomtarea i kvm inklusive Markområde 3 i kvm.

Fastigheten 4, Åkersyrån 1

Staden överlåter också med äganderätt till Bolag C ett område preliminärt ca 248 kvadratmeter av Stadens fastighet Hässelby Villastad 10:13, nedan kallat **Markområde 4**, inom Stockholms kommun, för en överenskommen preliminär köpeskilling om fyramiljoneråttahundrafemtiofemtiotretusenettusendfyrtionio (4 853 149:-) kronor. Markområde 4 ska genom fastighetsbildning införlivas i fastigheten Åkersyrån 1 och bilda **Fastigheten 4**, se Bilaga 2. Fastigheten 4:s tomtarea beräknas preliminärt bli ca 4 729 kvm.

Den preliminära köpeskillingen för bostäder är baserad på ett pris i prisläge 2022-02-01 (**Värdetidpunkten**) om **7 500 kr per m² ljus BTA** (B i nedanstående formel) och en beräknad total area om 12 339 m² ljus BTA. Definition av ljus BTA återfinns i Bilaga 3.

På Dag för betalning skall slutlig ersättning betalas med ett belopp som motsvarar den totala värdegrundande bruttoarean i m² ljus BTA, som medges för Fastigheten 4 enligt lagakraftvunnen detaljplan, multiplicerad med ett i enlighet med nedanstående beräkningar indexjusterat pris i kr/kvm. Detta belopp multipliceras sedan med kvoten mellan Markområde 4:s totala tomtarea i kvm och Fastigheten 4:s totala tomtarea i kvm.

Vid försäljningen av Markområde 1-4 ska köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Priset för mark till flerbostadshus är 7 500 kronor per m² ljus BTA och är bestämt i prisläge 2022-02-01 (värdetidpunkten) och ska regleras – uppåt eller nedåt – fram till Dag för betalning i relation till förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden. Reglering av priset ska ske enligt nedanstående formel:

Indexjustering av pris för Markområde 1-4

$$A = B + 20 \% * (C - D)$$

A = pris på Dag för betalning, kr/m² ljus BTA

B = pris vid värdetidpunkten, kr/m² ljus BTA

C = senaste tillgängliga månatliga genomsnittspris¹ på bostadsrätter uttryckt i kr/m² lägenhetsarea inom Hässelby-Vällingby som på Dag för betalning kan avläsas ur prisuppgifter från Svensk Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris¹ på bostadsrätter inom Hässelby-Vällingby enligt Svensk Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid värdetidpunkten

¹ Den månatliga noteringen avser tre månaders glidande medelvärde.

Om ovanstående formel inte är användbar på grund av förändring av eller upphörande av Svensk Mäklarstatistik redovisningsmetoder eller källor, ska reglering ske utifrån den vid betalningstidpunkten mest relevanta statistiken. Priset ska dock regleras med stöd av ovanstående formel fram till den tidpunkt statistiken upphör/förändras.

Överlåtelse av mark för småhus/radhus

Fastigheten 5

Staden överlåter också med äganderätt till Bolag C ett område preliminärt ca 15 kvadratmeter av Stadens fastighet Hässelby Villastad 10:13, nedan kallat **Markområde 5**, inom Stockholms kommun, för en överenskommen preliminär köpeskilling om nittiotretusenettiohundrafemton (93 115:-) kronor. Markområde 5 ska genom fastighetsbildning införlivas i fastigheten Åkersyran 1 och bilda **Fastigheten 5**, se Bilaga 2. Fastigheten 5:s tomtarea beräknas preliminärt bli ca 2 803 kvm.

Den preliminära köpeskillingen för bostäder är baserad på ett pris i prisläge 2022-02-01 (**Värdetidpunkten**) om **11 000 kr/m² ljus BTA** för bostäder samt en beräknad total värdegrundande area om 1 582 m² ljus BTA bostäder.

På Dag för betalning ska slutlig köpeskilling betalas med ett belopp som motsvarar den totala värdegrundande bruttoarean i m² ljus BTA, som medges för Fastigheten 5 enligt lagakraftvunnen detaljplan, multiplicerad med ett i enlighet med nedanstående beräkningar indexjusterat pris i kr/kvm. Detta belopp multipliceras sedan med kvoten mellan Markområde 5:s totala tomtarea i kvm och Fastigheten 5:s totala tomtarea i kvm.

Vid försäljningen av Markområde 5 ska köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Priset för mark till radhus är 11 000 kronor per m² ljus BTA och är bestämt i prisläge 2022-02-01 (värdetidpunkten) och ska regleras – uppåt eller nedåt – fram till Dag för betalning i relation till förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden. Reglering av priset ska ske enligt nedanstående formel:

$$A = B + 20 \% * (C - D)$$

A = pris på Dag för betalning, kr/m² ljus BTA

B = pris vid värdetidpunkten, kr/m² ljus BTA

C = senaste tillgängliga månatliga genomsnittspris¹ på bostadsrätter uttryckt i kr/m² lägenhetsarea inom Hässelby-Vällingby som på Dag för betalning kan avläsas ur prisuppgifter från Svensk Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris¹ på bostadsrätter inom Hässelby-Vällingby enligt Svensk Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid värdetidpunkten

Om ovanstående formel inte är användbar på grund av förändring av eller upphörande av Svensk Mäklarstatistik redovisningsmetoder eller källor, ska reglering ske utifrån den vid betalningstidpunkten mest relevanta statistiken. Priset ska dock regleras med stöd av ovanstående formel fram till den tidpunkt statistiken upphör/förändras.

2.4 Tillträde

Bolagen tillträder respektive markområde när fastighetsbildning enligt § 2.3 ovan vunnit laga kraft, nedan kallade Tillträdesdag område.

2.5 Betalning m.m.

Bolagen ska senast på dag för beslut om fastighetsbildning ("Dag för betalning") betala slutlig köpeskilling för respektive markområde i enlighet med § 2.3 ovan mot att Staden utfärdar kvitterade köpebrev.

Staden ska på Tillträdesdag område överlämna till Bolagen de handlingar rörande markområdena som är i Stadens ägo och som bör tillkomma Bolagen i egenskap av ägare till markområdena.

2.6 Kostnader och intäkter

Alla skatter, räntor och andra kostnader för markområdena som belöper på tiden före tillträdet ska betalas av Staden och för tiden därefter av Bolagen.

Motsvarande ska gälla för intäkterna av markområdena.

2.7 Inskrivningar

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

2.8 Markområdenas skick m.m.

Bolagen, som har besiktigt 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 § 2.9.

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

2.9 Markföreningar

Inom de befintliga fastigheterna gäller följande:

Bolagen utför och bekostar erforderliga markundersökningar och hantering av eventuella markföreningar inom de befintliga fastigheterna i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

Inom de markområden som ska överlåtas från Bolagen och bli allmän platsmark gäller följande:

Bolagen utför och bekostar erforderliga markundersökningar och hantering av eventuella markföroreningar inom de markområden som ska överlåtas från Bolagen och bli allmän platsmark i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. Innan markundersökningsarbetet påbörjas och i samband med att Bolagen kontakter Stadens tillsynsmyndighet (miljöförvaltningen) så ska även exploateringskontorets miljöenhet kontaktas. Slutredovisning av en eventuell sanering ska godkännas av tillsynsmyndigheten och exploateringskontoret. Tillförda eller återanvända massor ska uppfylla kraven för planerad markanvändning, redovisning ska på anmodan ske till staden.

Inom de markområden som ska överlåtas till Bolagen och bli kvartersmark gäller följande:

Staden bekostar inga utredningar eller åtgärder beställda av Bolagen om Staden i förväg inte godkänt detta. Vid bedömning av markföroreningar bör parterna i första hand utgå från Storstadsspecifika riktvärden för jord i Stockholm. Om dessa riktvärden inte är tillämpliga kan platsspecifika riktvärden utifrån Naturvårdsverkets beräkningsmodell tas fram.

Bolagen ska omgående informera Staden om jord med halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) påträffas. Hantering av förorenade massor ska ske i samband med nödvändig schakt inom Fastigheterna. Om halterna överskrider MKM ska hantering ske enligt en av Staden upprättad handlingsplan. Eventuell anmälan om efterbehandling, enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, till tillsynsmyndigheten tas fram av Bolagen. Stadens handlingsplan ska bifogas anmälan.

Bolagen svarar för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av massor med halter upp till och med MKM.

Staden svarar för merkostnader för transport och deponi för massor med halter över MKM som det inte finns någon avsättning för. Staden svarar även för merkostnad för schakt av dessa massor och eventuell återfyllnad, såvida det inte handlar om kostnader kopplat till planerad anläggningsschakt som ändå ska ske oaktat föroreningsgrad.

För att Bolagen ska få ersättning krävs verifikat. Bolagen ska till Staden bland annat redovisa uppgifter om totalt schaktad mängd jord, mängden jord som har omhändertagits på mottagningsanläggning i halter över MKM, andel återanvända massor samt tillförda fyllnadsmassors ursprung.

Staden ersätter inte Bolagen för eventuella stilleståndskostnader e dyl. i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd.

Stadens åtagande avser endast markföreningar som påträffas i samband med den av detta avtal överenskomna exploateringen och avser enbart sådana föreningar som uppkommit före Bolagens övertagande av marken.

2.10 Servitut och ledningsrätter

Bolagen medger att nedan angivna rättigheter får inskrivas i Fastigheterna som avtalsservitut, upplåtas med ledningsrätt eller inrättas som officialservitut i samband med fastighetsbildningen, till förmån för fastighet ägd av Staden eller den Staden sätter i sitt ställe.

Gång- och cykelväg

Bolagen medger Staden rätt att inom Fastigheterna, utan ersättning, för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga allmän gång- och cykelväg med därtill hörande anordningar inom det område, som angivits med x på bilagda detaljplanekarta, Bilaga 1.

Gatubelysning och ledningar med mera

Bolagen medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe, att inom Fastigheterna utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga följande:

- Allmänna ledningar med därtill hörande anordningar inom de områden, som angivits med u på bilagda detaljplanekarta, Bilaga 1.
- Gatubelysning med tillhörande ledningar och därtill hörande anordningar samt skyltar för allmänna gator och vägar. Placering bestäms efter samråd med Bolagen.

2.11 Gemensamhetsanläggningar

Bolagen förbinder sig att söka, bekosta och medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för Detaljplanens genomförande.

Bolagen förbinder sig även att med övriga fastighetsägare till de fastigheter som ska anslutas till nedan angivna anläggningar snarast träffa överenskommelse angående dessa.

- In- och utfart till angränsande fastigheter Vitsenapen 2, 3, 4 och 5.

I överenskommelserna ska regleras anläggningarnas läge och utformning, utrymmen som ska upplåtas för anläggningarna, ersättningar och grunder för ersättningar som ska betalas med anledning av anläggningarna samt formerna för anläggningarnas förvaltning.

2.12 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta avtal är Bolagen såsom ägare till Fastigheterna befriat ifrån ansvar för gatukostnadsersättning enligt Detaljplanen. Detta gäller inte kostnader för

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

Bolagen svarar för alla övriga kostnader kopplade till Fastigheterna så som kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme med mera.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Genomförande, samordning och tidplan

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

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

Bolagen ska, i samråd med Staden, upprätta en huvudtidplan för exploateringen.

Bolagen är skyldiga att samordna sina entreprenader med Staden och övriga byggaktörer inom Planområdet samt med de ledningsdragande bolagen.

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

Bolagen ska innan inflyttning, i samråd med Staden, möjliggöra för Staden att göra finplanering av allmän platsmark där Staden så önskar. Bolagen ska vid inflyttningen ha färdigställt den yttre miljön, så att de boende får en acceptabel kontakt med gator och parker.

Bolagen åtar sig att inom fastigheten Åkervickern 3 bygga och iordningställa skyfallsyta inom det område som markerats med skyfallsyta på detaljplanekartan i Bilaga 1. Bolagen säkerställer att skyfallsytan fungerar över tid genom att se till att nödvändig drift och underhåll utförs. Skyfallsytan är ingen kommunal anläggning.

Genomförandet av detaljplanen för Smedshagen kommer att innebära en intensiv byggperiod där byggherrar och entreprenörer skall verka inom ett begränsat område. Detta kommer att ställa stora krav på samordning inom området. I syfte att identifiera behov av samordning och minimera konflikter har staden upprättat ett dokument ”PM produktionsförutsättningar” daterat 2025-10-20, Bilaga 5. Promemorian skall vara en

förutsättning i de entreprenadupphandlingar som parterna gör. Bolagen förbinder sig att vidta skäligen åtgärder för att god samordning skall uppnås. Vikten av god kommunikation och samverkan förordas mellan parterna. Parterna ska bidra till ett transparent och öppet arbetssätt.

3.2 Ersättning för Stadens kostnader

Bolagen ska genom exploateringsbidrag ersätta Staden för 93 % av 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. Bolagen ersätter Staden för 93 % av den faktiska kostnaden. Staden ska stå för resterande 7 % av den faktiska kostnaden. När Staden utför arbetet med egen personal ersätter Bolagen Staden enligt gällande interna debiteringsnivåer inom staden vilka uppdateras varje år alternativt i förekommande fall faktisk konsultkostnad. Prislistan nedan visar stadens interna debiteringsnivåer för år 2025. Staden debiterar Bolagen enligt löpande räkning.

Bemannning	Kr/timme
Projektledare	1 400
Byggprojektledare	1 400
Landskapsarkitekt	1 400
Trafikplanerare	1 400
Trafikplanerare, TK	1 400
Miljöingenjör	1 400
Värderare	1 600
Kommunikatör	1 500

3.3 Allmänna anläggningar

Staden ombesörjer och Bolagen ska ersätta Staden genom exploateringsbidrag för 93 % av de kostnader för projektering och byggande av alla anläggningar på allmän platsmark samt x-områden inom Fastigheterna till standard som beslutas av Staden. Detta gäller även ändringar som måste göras i omgivande allmän platsmark utanför Fastigheterna till följd av exploateringen. Bolagen ska även bekosta drift av anläggningarna intill dess trafiknämnden alternativt stadsdelsnämnden övertar ansvaret för dessa samt bekosta underhåll fram till godkänd garantibesiktning. Bolagen ersätter Staden med 93 % av de faktiska kostnaderna. Staden ska stå för resterande 7 % av de faktiska kostnaderna.

Till följd av Bolagens byggnation inom Fastigheterna behöver nedanstående anläggningar utanför Fastigheterna byggas eller byggas om. Kostnaderna för detta ska Bolagen stå för genom erläggande av exploateringsbidrag till Staden. Bolagen ersätter Staden med 93 % av de faktiska kostnaderna. Staden ska stå för resterande 7 % av de faktiska kostnaderna. Staden debiterar Bolagen enligt löpande räkning. Sådana arbeten är till exempel:

- Ledningsarbeten i Växthusvägen samt i gång- och cykelvägen norr om värmecentralen vid Pärönparken.
- Förlängning av trottoaren utmed Växthusvägen upp till busshållplatsen norr om Smedshagen.
- Naturlekplatsen.
- Dagvattenanläggning norr om scoutstugan på Carl Bondes väg 90 på fastigheten Hässelby Villastad 31:1.
- Skyfalls-/dagvattenyta på västra sidan om Växthusvägen på fastigheten Hässelby Villastad 31:1.
- Trottoar samt ledningsarbeten utmed Smedshagsvägen inklusive övergångsställen.
- Trottoar samt ledningsarbeten vid Mäster Karls väg samt dagvatten-/skyfallslösning vid gångvägen i förlängningen av Mäster Karls väg sydöst om Smedshagen.

3.4 Fördelning av kostnader mellan Bolagen

Bolagen ersätter Staden med 93 % av de faktiska kostnaderna för projektering och byggande av alla anläggningar på allmän platsmark samt x-områden inom Fastigheterna. Detta gäller även ändringar som måste göras i omgivande allmän platsmark utanför Fastigheterna till följd av exploateringen. Vid Stadens debitering av kostnader för allmän platsmark ska följande fördelning av kostnaderna mellan de olika Bolagen ske:

Bolag A, Bk Nordväst AB, ska betala 27,95 % + 22,61 % + 6,01 % = 56,57 %.

Bolag B, Hh Åkervickern 3 AB, ska betala 0 %.

Bolag C, Hh Åkersyrån 1 AB, ska betala 26,47 %.

Bolag E, Hh Vitsenapen 3 AB, ska betala 2,46 %.

Bolag F, Hh Vitsenapen 4 AB, ska betala 7,28 %.

Bolag G, Hh Vitsenapen 5 AB, ska betala 7,23 %.

3.5 Bostäder/kommersiella lokaler

Bolagen avser att inom Fastigheterna i enlighet med Detaljplanen uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 500 lägenheter och minst 60 kvm BTA kommersiella lokaler.

Bostäderna avses upplåtas med hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt.

3.6 Bostäder med särskild service

Utöver ovan nämnda lägenheter och lokaler ska Bolagen efter överenskommelse med berörd nämnd projektera, bygga och upplåta följande bostäder med särskild service:

Bostäder med särskild service

- en gruppbofastad med totalt 6 stycken bostadslägenheter enligt LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) samt en lägenhet som innehåller gemensamhetsytor samt personalutrymmen (totalt cirka 400 m² BTA)

Bolagen ansvarar för att ovanstående överenskommelse träffas med berörd nämnd gällande bostäder med särskild service eller att parterna kommer överens om att inte träffa en sådan överenskommelse.

3.7 Befintlig vegetation och markskikt på allmän platsmark

Allmän platsmark

Bolagen ansvarar för att träd och annan vegetation på park- och naturmark intill Fastigheterna inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Bolagen ska skydda vegetationen på ett betryggande sätt genom att avgränsa Fastigheterna med ett stabilt monterat två meter högt staket. Staketet ska placeras i gränsen till Fastigheterna eller enligt överenskommelse vid den gemensamma synen. Staketet får inte förankras i befintlig vegetation och skall vara uppställt under hela byggtiden. Ingen trafik, uppläggning av material, schakt eller annan verksamhet får förekomma utanför staketet. Om Bolagen, eller något av Bolagen anlitat företag, nyttjar park- och naturmark utan skriftligt tillstånd från Staden, kan Staden komma att kräva skadestånd för olovlig markanvändning i enlighet med § 3.10 ”Byggetablering”, nedan.

Gemensam syn

Parterna ska utföra en gemensam syn av den angränsande park- och naturmarken för att fastställa vegetationens status och vilka skyddsåtgärder som Bolagen ska utföra. Det åligger Bolagen att senast 6 veckor innan kalla stadens representant till den gemensamma synen före etablering och byggstart. Stadens representant ska protokollföra samt dokumentera med fotografier. Protokollet ska justeras och delges bägge parter.

Vid synen ska fastighetsgränsen, kommande byggnader samt förslag på placering av skyddsstaket vara utmärkt av Bolagen. Överenskommen placering av skyddsstaket ska dokumenteras och vid behov ska Bolagen utföra inmätning. Status för träd och övrig vegetation i naturmarken ska inventeras och dokumenteras. Trädens kronutbredning ska kartläggas för bedömning av åtgärder för att undvika skador i kronorna. Omfattningen av skyddsåtgärder enligt nedan eller andra tillkommande åtgärder ska fastställas.

Verkställandet av samtliga överenskomna skyddsåtgärder ska löpande dokumenteras av Bolagen med fotografering, dagboksanteckningar mm samt stämmas av med Stadens representant. Dokumentation ska hållas tillgängliga för Stadens representant vid platsbesök.

Vid markarbetenas färdigställande ska Bolagen kalla till gemensam syn av park- och naturmarken som angränsar till Fastigheterna och överlämna dokumentationen på utförda skyddsåtgärder.

Viten

Om träd eller annan vegetation på park- och naturmark på grund av Bolagen eller något företag som Bolagen anlitar, skadas, avlägsnas eller dör ska Bolagen till Staden utge vite. För dött eller skadat träd utgår vite enligt Bilaga 6. För skador som medför att trädet måste tas bort utgår maximalt vitesbelopp. För skadad markvegetation utgår vite om 25 000 kr per kvadratmeter, för kompakterad mark 25 000 kr per kvadratmeter samt för skadat berg 50 000 kr per kvadratmeter.

För de träd som parterna vid den gemensamma synen är överens om att fälla utgår inget vite. För områden där parterna är överens om att Bolagen istället ska återställa eventuella skador utgår inget vite. Om Bolagen kan visa på noggrann dokumentation av de skyddsåtgärder som utförts utgår inget vite.

3.8 Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

Bolagen ska säkerställa tillgänglighet och tekniska anslutningar under hela utbyggnadstiden för andra fastigheter utanför Fastigheterna som behöver nyttja anläggningar som ligger inom Fastigheterna. Samråd med Staden ska ske.

3.9 Informationsansvar till allmänheten

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

3.10 Byggetablering

Byggetablering ska i första hand ske inom Fastigheterna. Skulle Staden och Bolagen bedöma att befintlig allmän plats trots detta behöver tas i anspråk för byggetablering, ska Bolagen tillse att Bolagen, eller av Bolagen anlita en entreprenör, i god tid före byggstart samråder med trafikkontoret och exploateringskontoret 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. Bolagen ska ansöka om polistillstånd för den med trafikkontoret överenskomna etableringsytan.

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

Fastigheterna och den godkända etableringsytan ska avgränsas med ett stabilt minst två meter högt stängsel.

3.11 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2015-03-09) och Åtgärdsnivå vid ny- och större ombyggnation (EN 2016-11-10) förbinder sig Bolagen 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 Fastigheterna. Placering av byggnader och höjdsättning inom Fastigheterna respektive mot omgivande ytor, ska göras på ett sätt som minimerar skada vid extrem nederbörd.

Bolagen ansvarar för och bekostar omhändertagande av dagvatten från omgivande natur-/parkmark.

3.12 Tillgänglighet i utemiljö

Bolagen ska sträva efter att vid projektering och byggande inom Fastigheterna 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 tio 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.

3.13 Gestaltning

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i den nya bebyggelsen och för att samordna utformningen av byggnaderna inom Fastigheterna med utformningen av allmän plats har ett dokument om gestaltungsprinciper upprättats, daterat 2023-05-31, dnr 2016-15666.

Detta dokument ska utgöra ett för Bolagen och Staden gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom Fastigheterna. Bolagen ska, vid projektering, upphandling och uppförande av

bebyggelse inom Fastigheterna och vid anläggande av allmän plats, verka för att detta dokument följs och ha kostnadsansvaret för dess genomförande.

3.14 Inrapportering av geotekniska utredningar

Bolagen 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.

3.15 Avfallshantering

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

3.16 Byggande i anslutning till allmän platsmark med mera

Bolagen 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 och exploateringskontor. Bolagen åtar sig att så snart som möjligt kontakta trafikkontoret för att få möjlighet att teckna ett avtal för nedläggning, drift, underhåll med mera.

3.17 Mervärdesskatt

I avtalet förekommande belopp redovisas exklusive moms. I det fall ersättningar avser momspliktiga tjänster tillkommer lagstadgad moms. För närvarande faktureras exploateringsbidrag i detta avtal, som tas ut enligt 6 kap 40 § PBL, utan moms. För det fall det av lag eller annan författning, eller beslut av myndighet, följer att moms ska erläggas på hela eller del av bidraget så tillkommer detta med vid varje tidpunkt gällande skattesats och Bolagen är då skyldiga att erlägga sådan moms.

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Säkerhet

Wallfast AB, org.nr 556399-8474, Borgensman, har åtagit sig, se Bilaga 7, att såsom för egen skuld (proprieborgen) svara solidariskt med Bolagen gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga de förpliktelser och åtaganden som åligger Bolagen enligt detta exploateringsavtal samt de avtal som Staden och Bolagen ingår som en följd av detsamma.

För det fall fastigheterna Åkerväpplingen 2, Åkervädden 1, Vitsenapen 1, Åkervickern 3, Åkersyrån 1, Vitsenapen 2, Vitsenapen 3, Vitsenapen 4 och Vitsenapen 5 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 Bolagen att tillse att de nya ägarna ställer sådan säkerhet för att Wallfast AB, org.nr 556399-8474, Borgensman, ska kunna frias från hela eller delar av sitt åtagande enligt borgen. Wallfast AB, org.nr 556399-8474, Borgensman, 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 Bolagen ingår som en följd av detsamma, intill dess Staden genom skriftligt samtycke härom befriat Wallfast AB, org.nr 556399-8474, Borgensman, från sitt åtagande.

4.2 Viten

Staden har alltid rätt att erhålla ersättning för faktisk skada som Staden lider på grund av Bolagens avtalsbrott. Utgivande av vite påverkar inte Stadens möjlighet att göra gällande andra påföljder i anledning av Bolagens avtalsbrott.

4.3 Överlåtelse av exploateringsavtalet och/eller Fastigheterna

Bolagen får inte utan Stadens godkännande överlåta exploateringsavtalet på annan part.

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

Bolagen förbinder sig vid vite av 88 miljoner kronor i penningvärde 2025-10-01 att vid överlåtelse av äganderätten till Fastigheterna 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 88 miljoner kronor i penningvärde 2025-10-01, i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholm stad och Bolagen träffat exploateringsavtal med överlåtelse av mark rörande Smedshagen i Hässelby Villastad daterat 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 88 miljoner kronor i penningvärde 2025-10-01. 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 Fastigheterna delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Fastigheterna. Vid överlåtelse av sådan fastighet äger Bolagen rätt att i ovanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. Bolagen ska samråda med Staden om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

Om Bolagen 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 ersätta det.

4.4 Avtalets giltighet

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

dels exploateringsnämnden senast 2026-06-30 godkänner exploateringsavtalet genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt § 1.3 senast 2026-12-31, genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels kommunfullmäktige senast 2026-12-31 godkänner förslag till genomförandebeslut för Smedshagen, genom beslut som senare vinner laga kraft.

Bolagen är medvetna 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. Bolagen 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,

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

* * * * *

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

Stockholm den

den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Bk Nordväst AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

För Hh Åkervickern 3 AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

För Hh Åkersyrån 1 AB

.....
()

.....
()

För Hh Vitsenapen 2 AB

.....
()

.....
()

För Hh Vitsenapen 3 AB

.....
()

.....
()

För Hh Vitsenapen 4 AB

.....
()

.....
()

För Hh Vitsenapen 5 AB

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med Fastigheterna markerade
2. Karta med Fastigheten 1-5
3. Definition av ljus BTA
4. Utdrag ur fastighetsdatasystemet
5. PM Produktionsförutsättningar för Smedshagen, daterad 2025-10-20
6. Vite vid trädkada
7. Kopia av borgenshandling