

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och VÄB Fastighets AB (org.nr. 559326-4954), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.4 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Bävertassen 6, Bävertassen 5 och del av Älvsjö 1:1

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2020-12-17 lämnat markanvisning till Bostadsrättsföreningen Bävertassen 1 (tidigare företagsnamn Bäv Ekonomisk Förening) för att uppföra bostäder inom fastigheten Bävertassen 6 (vid markanvisningsavtalets tecknande del av fastigheten Bävertassen 1) och del av fastigheten Älvsjö 1:1. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2021-02-04.

Staden, Bostadsrättsföreningen Bävertassen 1 och Bolaget tecknade 2022-03-16 tilläggsavtal till markanvisningsavtalet, genom vilket markanvisningsavtalet överläts till Bolaget. Tilläggsavtalet godkändes av exploateringsnämnden 2022-04-21. Två förlängningar av markanvisningsavtalet tecknades mellan Staden och Bolaget 2022-12-14 och 2024-11-27. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter detta markanvisningsavtal.

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för Bävertassen 6, Bävertassen 5 och del av Älvsjö 1:1 antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2020-12583, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

§ 2

MARKÖVERLÅTELSE OCH FASTIGHETSBILDNING

2.1 Överlåtelse

Staden överlåter med äganderätt till Bolaget fastigheten Bävertassen 6, fastigheten Bävertassen 5 samt ett område om cirka 850 kvadratmeter av fastigheten Älvsjö 1:1 inom Stockholms kommun, för en överenskommen preliminär köpeskilling om fyrtiosex miljoner trettiofyra tusen (46 034 000) kronor. Den preliminära köpeskillingen baseras på en byggrätt om 6 817 m² ljus BTA bostäder och 103 m² ljus BTA bottenvåningslokaler. Fastigheten Bävertassen 5 och området om cirka 850 kvadratmeter av fastigheten Älvsjö 1:1 kallas nedan gemensamt för **Tillskottsmarken**. Fastigheten Bävertassen 6 och Tillskottsmarken kallas nedan gemensamt för **Fastigheten**. Fastigheten är markerad med röstreckad begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.

Vid beräkning av köpeskilling används Sveriges Kommuners och Regioners standard för ljus BTA. Tillämplig version är den som gäller vid tidpunkten för tecknande av detta avtal. Nedanstående avsteg och tillägg till standarden tillämpas av Staden vid uppmätning av ljus BTA.

Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning ska vara för bostäder 6 700 kronor per m² ljus BTA och 3500 kronor per m² ljus BTA för bottenvåningslokaler.

Bostäder

Ovanstående pris för bostäder i kronor per m² är bestämt i prisläge 2025-11-01. (**värdetidpunkten**) och ska regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen 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 tillträdesdagen, kr/m² ljus BTA

B = pris vid värdetidpunkten, kr/m² ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris¹ på bostadsrätter uttryckt i kr/m² lägenhetsarea inom Farsta-Vantör som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris¹ på bostadsrätter inom Farsta-Vantör enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid värdetidpunkten

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

¹ Den månatliga noteringen avser tre månaders glidande medelvärde.

Från priset skall vid tillträdestidpunkten dras av 25 995 000 kr motsvarande värde av tomträtt, rivningskostnader m.m., varav 3 182 000 kr avser rivningskostnaden.

Rivningskostnadsdelen, skall indexregleras med Entreprenadindex littra 5011 med november 2025 som basmånad för indexregleringen.

Reglering av markpris för bottenvåningslokaler, beräknat i prisläge 2025-11-01

Köpeskillingen för bottenvåningslokaler, är bestämd till 3 500 kr/m² ljus BTA i prisläge 2025-11-01 och ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdesdagen med 100 % av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, värdeförändring, butiker hela Stor-Stockholm, 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 2024-12-31 (indextal för år 2024) är indextalet 427,4 enheter (1983-12-31=100). Per 2025-12-31 (indextal för år 2025) är indextalet 430,3. Indextalet per 2025-11-01 har beräknats till 429,8 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2024 och 2025. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex. Ovan angivna indexantal för åren 2024 och 2025 kan över tid komma att justeras. Vid tidpunkt för beräkning används alltid senast publicerat indexantal för respektive år.

Vid tillträde beräknas köpeskillingen enligt följande:

Slutligt fastighetsindex 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 indexantal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet.

Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2025-11-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

**före detta IPD*

Ovanstående reduktion av köpeskillingen är beräknade med förutsättningen att samtliga nuvarande byggnader tas bort. Det tillkommande byggrättsvärdet ska överstiga stadens befintliga avkastningsvärde, och kan beräknas på följande sätt.

+ Totalvärde ny byggrätt

– Tomträttens marknadsvärde

– Rivningskostnader

= Värdeökning

+ Värdeökning

– Stadens avkastningsvärde av nuvarande tomträtt

= Reduktionsberättigad värdeökning

+ Värdeökning

– Reduktionsberättigad värdeökning * 15 %

= **Friköpspris**

Bostäder

Ljus BTA omfattar normalt alla areor undantaget teknikutrymmen på vind, exempelvis utrymmen för fläkt, el, tele värme och kyla.

Utrymmen för bostadskomplement såsom förråd, soprum och garage i fristående byggnader räknas ej som ljus BTA, undantaget tvättstugor och gemensamhetslokaler som alltid ska medräknas.

Ljus BTA som medges enligt Detaljplanen men som inte utnyttjas ska medräknas, exempelvis oinredda vindar och bjälklagsöppning till förmån för dubbla rumshöjder.

För ytor där rumshöjden är markant högre än normalt, högre än 3,25 meter, beräknas ljus BTA utifrån faktisk ljus BTA multiplicerat med en faktor där faktorns storlek bestäms av rumshöjdens avvikelse från 3,25 meter. Exempelvis ger 4,0 meters rumshöjd faktorn 1,23 ($4,00/3,25$). Överstiger rumshöjden 5,10 meter tillämpas omräkningsfaktor 2,0 eftersom ljus BTA då anses kunna beräknas i två plan, dubbla rumshöjder. Detta gäller oavsett om loft/entresolplan byggs eller ej.

Kommersiella byggrätter

Teknikutrymmen i kommersiella byggrätter hanteras särskilt. Om teknikutrymmen inte kan placeras i källarvåning eller på tak utan måste inrymmas på övriga plan ska dessa ytor inte mätas. Om teknikutrymmena däremot kan förläggas i källare eller på tak, men trots detta placeras på övriga plan ska dessa mätas.

Ljus BTA som medges enligt Detaljplanen men som inte utnyttjas ska medräknas,

2.2 Tilläggsköpeskillning

Bolaget ska tillsända Staden bygglovshandlingar, jämte redovisning av ljus 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 m² ljus BTA bostäder respektive lokaler varpå köpeskillingen beräknats, ska Bolaget utöver köpeskillingen erlagga tilläggsköpeskillning till Staden enligt nedan.

För den area eller de areor ljus BTA bostäder respektive lokaler som överstiger det antal m² ljus BTA varpå köpeskillingen beräknats ska tilläggsköpeskillning utgå beräknat på det pris i kr/m² varpå köpeskillingen för bostäder respektive lokaler beräknats, dvs. överstigande m² ljus BTA multiplicerat med pris i kr/m² för aktuell typ av användning. Detta gäller även om den totala arean ljus BTA inte har ökat. För det fall ett ändamåls area utökats på bekostnad av arean för ett annat ändamål ska tilläggsköpeskillingen emellertid minskas med ett belopp beräknat på area och pris för det ändamål vars area minskat.

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

Tilläggsköpeskillning ska regleras med konsumentprisindex från tillträdesdagen till dag då betalningsansvar inträder enligt nästföljande stycke.

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 m² ljus BTA varpå köpeskillningen 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.

2.3 Fastighetsbildning

Staden ska ansöka om sådana fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för marköverlåtelsen enligt § 2.1. Bolaget ska ansöka om och ansvara för övriga förrättningar.

Genom undertecknandet av detta avtal biträder Bolaget ansökan om fastighetsbildning.

Bolaget ska bekosta fastighetsregleringar och de förrättningar som krävs för marköverlåtelsen, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter. Bolaget ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

2.4 Dödning av tomträtt

Parterna är överens om tomträtten på Bjurtassen 6 ska upphöra och dödas i samband med fastighetsbildning. Bolaget ansöker och bekostar dödning av tomträtt.

2.5 Tillträde

Bolaget tillträder Fastigheten när fastighetsbildning enligt § 2.3 ovan vunnit laga kraft, nedan kallad Tillträdesdagen.

2.6 Betalning med mera

Bolaget ska senast på dag för beslut om fastighetsbildning betala slutlig köpeskillning i enlighet med § 2.1 ovan mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev.

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

Fastigheten.

2.7 Kostnader och intäkter

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

Motsvarande ska gälla för intäkterna av Tillskottsmarken.

2.8 Förfogande över Tillskottsmarken 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 Fastigheten.

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

Ovanstående förändrar inte Stadens ansvar gällande på tillträdesdagen befintliga belastningar enligt punkten 2.10 Inskrivningar.

2.9 Rivning

Bolaget ombesörjer och bekostar rivning av befintlig bebyggelse inom Fastigheten.

2.10 Inskrivningar

Staden garanterar att Tillskottsmarken på tillträdesdagen inte besväras av andra inskrivningar och avtal än de som anges i bifogat utdrag ur fastighetsdatasystemet, Bilaga 2.

2.11 Fastighetens skick med mera

Bolaget, som har besiktigt Fastigheten, förklarar sig härmed godta Fastighetens skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i Fastigheten. Beträffande markföroreningar se § 2.13.

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

2.12 Föroreningar

Inom fastigheten Bävertassen 6

Bolaget utför och bekostar erforderlig hantering av eventuella markföroreningar inom fastigheten Bävertassen 6 i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med den blivande detaljplanen, enligt 1.2.

Inom Tillskottsmarken

Bolaget ska utföra och bekosta erforderliga markmiljöundersökningar i syfte att säkerställa den blivande kvartersmarkens lämplighet samt vid behov provtagningar och utredningar för att bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder. Med efterbehandlingsåtgärd avses en åtgärd som syftar till att eliminera eller minska den nuvarande och framtida påverkan på människors hälsa, miljön eller naturresurser från föroreningar i mark, grundvatten, sediment, deponier, byggnader och anläggningar.

Bolaget ansvarar för att ansöka om erforderliga tillstånd.

Om Bolaget påträffar föroreningar eller har anledning att misstänka föroreningar ska Bolaget omgående informera Staden. Om föroreningshalter är över Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark för mindre känslig markanvändning (MKM) ska fortsatt hantering ske enligt en av Staden upprättad handlingsplan.

Vid genomförande av exploatering fördelas kostnader för hantering av förorenade massor enligt följande.

Bolaget svarar för alla kostnader förknippade med hantering av jordmassor med halter upp till och med MKM samt övrig hantering av föroreningar med undantag för de merkostnader som Staden står för vid hantering av jordmassor enligt nedan.

Vid utförande av teknisk schakt svarar Staden för de merkostnader som uppstår för transport och avlämning till mottagningsanläggning av jordmassor med anledning av att jordmassorna har halter över MKM om inte Bolaget har avsättning för dessa jordmassor. Vid saneringsschakt står Staden även för vissa merkostnader som uppstår vid utförande av schakt och återfyllning med anledning av att jordmassorna har halter över MKM. Med avsättning avses Bolagets återanvändning, återvinning på annan plats eller försäljning av berörda jordmassor. Med teknisk schakt avses jordschakt som utförs oavsett föroreningsnivå i marken och som utförs som en del av byggprojektet. Med saneringsschakt avses jordschakt, utöver teknisk schakt, som utförs i syfte att uppnå acceptabla risker och beslutat åtgärds mål med avseende på markföroreningar.

Villkoren avseende Bolagets rätt till ersättning för merkostnader utvecklas i av Staden upprättad handlingsplan, Bilaga 3. Bolaget förbinder sig att följa handlingsplanen. Av handlingsplanen följer bl.a. att det för Bolagets rätt till ersättning krävs att klassificering av jordmassor är välgrundad utifrån representativa halter inom berört markområde

Staden bekostar inga åtgärder beställda av Bolaget om Staden i förväg inte godkänt detta.

Staden ersätter inte Bolaget för eventuella stilleståndskostnader eller dylikt i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd.

Stadens åtagande enligt ovan avser endast markföroreningar som påträffas i samband med den i denna överenskommelse överenskomna exploateringen och avser enbart sådana föroreningar som uppkommit före Bolagets övertagande av marken.

2.13 Lagfartskostnader

Bolaget ska ansöka om och bekosta erforderlig lagfart.

2.14 Servitut och ledningsrätter

Bolaget medger att nedan angivna rättigheter får inskrivas i Fastigheten 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

Bolaget medger Staden rätt att inom Fastigheten utan ersättning för all framtid nyttja, underhålla och ombygga allmän gångväg med därtill hörande anordningar inom det område, som angivits med x på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.

Gatubelysning och ledningar med mera

Bolaget medger Staden eller den Staden sätter i sitt ställe rätt att inom Fastigheten utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga följande:

- Allmänna ledningar med därtill hörande anordningar inom det område, som angivits med u på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1,
- Gatubelysning med tillhörande ledningar och därtill hörande anordningar samt skyltar för allmänna gator och vägar. Placering bestäms efter samråd med Bolaget.

2.15 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta avtal är Bolaget såsom ägare till Fastigheten 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 för Fastigheten så som kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme med mera.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Genomförande, samordning och tidplan

Bolaget förbinder sig att:

- genomföra exploatering på Fastigheten och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse.
- Staden och Bolaget förbinder sig ömsesidigt att kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet. Bolaget är skyldigt att samordna sina entreprenader med Stadens olika entreprenörer,

övriga byggaktörer inom Planområdet och med de ledningsdragande bolagen.

Bolaget förbinder sig vidare att vid exploateringen tillämpa vad som anges gällande parkeringstal (p-tal) i planbeskrivningen eller p-tal enligt Stadens, vid tidpunkt för ansökan om bygglov, gällande parkeringsnorm.

Bolaget har tillsammans med de andra byggaktörerna inom detaljplanen ett samordningsansvar för att upprätta en gemensam skedesplanering för exploateringen i samråd med Staden. Därefter ska Bolaget i samråd med Staden upprätta en huvudtidplan för sin del av exploateringen.

Bolaget ska, i samordning med övriga byggaktörer inom detaljplaneområdet, planera och genomföra sina arbeten och TA-plan på sådant sätt att kollektivtrafikens framkomlighet säkerställs under hela exploateringstiden. Om föreslagen TA-plan medför att berörd trafikutförare bedömer att linjelagd kollektivtrafik måste ställas in, ska Bolaget utan dröjsmål informera Staden och anpassa TA-planen innan genomförande.

Bolaget förbinder sig att följa produktionsföresättningar enligt Bilaga 4.

Bolaget ska vid projektering, bygglovsansökan och byggnation inom Fastigheten anpassa sig till projekterade servispunkter för teknisk försörjning.

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

3.2 Bostäder/kommersiella lokaler

Bolaget ska inom Fastigheten uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 78–104 lägenheter, kommersiella lokaler etc. Minst 30% av bostadslägenheterna ska utgöras av lägenheter om tre rum och kök eller större. Åtagandet är bindande och får inte frångås utan Stadens föregående skriftliga godkännande.

Bolaget ska upplåta bostäderna med bostadsrätt på sikt enligt Bilaga 5.

3.3 Bygglov

För att underlätta bygglovsprocessen ska Bolaget, innan bygglovsansökan ges in till Stadsbyggnadsnämnden (Bygglov), samråda med Staden och stämma av relevanta bygglovshandlingar. Om Bolaget önskar så kan Staden granska bygglovshandlingarna och lämna synpunkter innan dessa skickas in till Stadsbyggnadsnämnden (Bygglov). I samband med att Bolaget skickar in bygglovsansökan till Stadsbyggnadsnämnden (Bygglov), ska en kopia av ansökan skickas till Staden.

Parterna är medvetna om att det är Stadsbyggnadsnämnden (Bygglov) som slutligen avgör frågan om bygglov. Inom bygglovsprocessen kommer även andra förvaltningar inom staden, exempelvis trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen, att få bygglovshandlingar på remiss.

3.4 Bygg- och anläggningskostnader med mera

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheten. Bolaget ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid Fastigheten och som är en följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på Fastigheten, se § 3.9 nedan.

3.5 Rivningar

Bolaget ska ansvara för och bekosta erforderliga evakueringar och rivningar inom Fastigheten.

3.6 Ledningar

Bolaget ska ansvara för och bekosta erforderliga ledningsomläggningar inom Fastigheten samt omläggningarnas följdkonsekvenser utanför Fastigheten.

Inom Fastigheten finns ett u-område. Bolaget måste iaktta försiktighet vid genomförande av byggnation och schaktarbeten i närheten av detta u-område så att inte ledningarna kommer till skada. Bolaget ska ta kontakt med respektive ledningsbolag för planering av dessa arbeten.

Befintliga ledningar invid fastighetsgräns ska beaktas vid Bolagets byggverksamhet. Bolaget måste iaktta försiktighet vid genomförande av byggnation och schaktarbeten i närheten av ledningar i drift. Bolaget ska ta kontakt med respektive ledningsbolag för planering av dessa arbeten.

Anläggningar för dagvatten och infiltration som Bolaget ansvarar för ska planeras och utföras med hänsyn till befintliga ledningar vid fastighetsgräns och u-område. Bolaget ska ta kontakt med ledningsbolagen för planering av dessa arbeten.

3.7 Befintlig vegetation och mark

Allmän platsmark

Bolaget ansvarar för att träd, annan vegetation och berg på intill Fastigheten inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Bolaget ska skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa Fastigheten med ett stabilt två meter högt stängsel. Bolaget är skyldigt att åta försiktighetsåtgärder vid schakt i närheten av träd och ska följa riktlinjer *Växtbäddar i Stockholms stad – en handbok 2017*. 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 för dött eller skadat träd utge vite till staden enligt Bilaga 6. För skadad markvegetation utgår vite om 25 000 kronor per kvadratmeter. För kompakterad eller på annat sätt skadad mark utgår vite om 25 000 kronor per kvadratmeter.

Bolaget ska därutöver på egen bekostnad återplantera döda eller borttagna träd samt återställa marken enligt stadens anvisning.

Om Bolagets schakt medför skador på berg på allmän plats ska Bolaget till Staden utge vite om 50 000 kronor per kvadratmeter påverkad allmän platsmark Bolaget ska därutöver på egen bekostnad återställa marken enligt stadens anvisningar.

Vid annan skada ansvarar Bolaget för att reparera skadan, eller för att bekosta Stadens reparation av skadan. Om Bolaget nyttjar allmän platsmark intill Fastigheten utan tillstånd, se § 3.10 nedan.

Kvartersmark

Bolaget åtar sig att bevara det vid tillträdet befintliga träd inom Fastigheten, som angivits med n1 på detaljplanekarta, Bilaga 1. Om detta träd, på grund av Bolaget, eller något företag som Bolaget anlitar, skadas, avlägsnas eller dör ska Bolaget utge vite till staden enligt Bilaga 6 samt återplantera en ny tall i storlek 30-35 cm.

Bolaget ska placera två av de träd som tas ner inom Fastigheten på stadens mark som faunadepå i intilliggande naturområde. Det gäller det särskilt skyddsvärda träd redovisat i detaljplanens ekologiutredning med ID A (en död asp) samt naturvärdesträdet 87 på en plats som överenskomms med staden när det är aktuellt att ta ner träden.

Gemensam syn

Innan byggstart sker ska parterna gemensamt inspektera träd, annan vegetation, mark och berg som omfattas av denna paragraf. Det åligger Bolaget att i god tid (minst 15 arbetsdagar) 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 denna inspektion, som Bolaget ska kalla till, ska status och eventuella skyddsåtgärder för berörda träd och annan vegetation säkerställas. Det åläggs Bolaget att redovisa vilka skyddsåtgärder de planerat på platsen och sakkunnig från Bolagets sida ska närvara vid den gemensamma synen. Vid synen ska fastighetsgränsen och kommande byggnader vara utmärkta i terrängen. Bolaget ansvarar för att utmärkning sker på plats. Status för träd och övrig vegetation på allmän plats ska inventeras och dokumenteras. Bolaget ska bistå med inmätning och kartläggning av träds stamläge och kronutbredning där dessa står i anslutning till Fastigheten eller till mark som Bolaget eller av Bolaget anlitaad entreprenör planerar att söka tillstånd för att ianspråkta under etableringstiden. Verkställandet av samtliga överenskomna skyddsåtgärder ska löpande dokumenteras av Bolaget med fotografering, dagboksanteckningar mm samt stämmas av med Stadens representant. Dokumentation ska hållas tillgängliga för Stadens representant vid platsbesök.

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

3.8 Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

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

3.9 Information till allmänheten

Bolaget förbinder sig att genom skyltning på plats informera allmänheten om projektet och byggnadsarbeten, utan kostnad för Staden. Skylt, fundament och montage betalas av Bolaget. Skyltning ska ange Stadens medverkan i projektet med logotyp och webbadress till projektet (<https://vaxer.stockholm/projekt/>).

Utformning av och innehåll på byggs skylt ska utformas efter Stadens anvisningar i Varumärkesmanualen (<http://varumarkesmanual.stockholm.se>) – se Byggaktörstavlor under >Skyltar och kartor >Byggen och anläggningsarbeten >Byggs skyltar.

Framtaget förslag på skylt ska godkännas av Stadens kommunikatör innan beställning. Skyltning ska finnas på plats senast i samband med byggaktörens etablering.

Därutöver förbinder sig Bolaget att kontinuerligt informera berörd allmänhet om sin del i projektet till exempel vid särskilt störande arbeten eller avstängningar.

3.10 Ytor för byggnation och byggetablering

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

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

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

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

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

inskickade handlingarna.

I bifogad beskrivning, Bilaga 7, framgår minsta omfattning av återställande och anslutningsarbetet.

Bolaget ska utöver syner och besiktningar enligt ovan nämnda tillstånd efter projektets färdigställande kalla Staden (exploateringskontoret) till besiktning enligt § 3.6 ovan.

3.11 Bygglogistik

Bolaget ska ansluta sig till en gemensam bygglogistiklösning om en sådan anordnas och teckna avtal avseende denna när Staden meddelar att så ska ske. Bygglogistiken kan komma att omfatta bland annat:

- Bygglogistikcenter
- Checkpoint
- Masshantering
- Skalskydd
- Byggavfall
- Bodetablering
- Container för mindre bud
- Kransamordning
- TA-planer
- Vinterväghållning

Bolaget ska ansvara för sin del av kostnaden för bygglogistiklösningen. Bolaget accepterar Stadens styrning av de ingående delarna i bygglogistiklösningen. Staden bestämmer hur kostnaderna ska fördelas.

3.12 Åtaganden gällande hållbarhet

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm", i Bilaga 8.

Bolaget ska följa sina åtaganden i Bilaga 9 avseende socialt värdeskapande stadsutveckling.

Bolaget förbinder sig att redovisa efterfrågade uppgifter för verifiering av kravuppfyllnad i av Staden anvisat system för uppföljning. Bolaget godkänner att Staden får tillgång till redovisade uppgifter samt att Staden får publicera resultatet från uppföljningen.

3.13 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. Placering av byggnader och höjdsättning inom Fastigheten respektive mot omgivande ytor, ska göras

på ett sätt som minimerar skada vid extrem nederbörd.

Bolaget ansvarar för och bekostar omhändertagande inom Fastigheten av vatten från omgivande natur-/parkmark.

3.14 Tillgänglighet i utemiljö

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande på Fastigheten följa Stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättning. Stadens riktlinjer innebär bland annat 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.

Bolaget ska därvid utse en person som ansvarar för att riktlinjerna följs från projektering till färdigt bygge.

Bolagets ska skriftligen anmäla och motivera eventuella önskemål om avvikelser från riktlinjerna. Eventuella avvikelser kräver ett skriftligt godkännande av Staden.

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

3.15 Fiberanslutning

Bolaget åtar sig att installera ett fiberfastighetsnät i bebyggelsen. Vidare ska en operatörsneutral passiv digital fiberinfrastruktur kunna etableras och anslutas till bebyggelsen.

3.16 Arkitekturprogram

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i den nya bebyggelsen och för att samordna utformningen av fastigheternas gårdar, med utformningen av gator och parker inom Planområdet har ett arkitekturprogram upprättats. Arkitekturprogrammet utgör ett för Staden och byggaktörerna gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom Planområdet.

Bolaget förbinder sig att följa arkitekturprogrammet vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse på Fastigheten.

3.17 Inrapportering av geotekniska utredningar

Bolaget ansvarar för att 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.

3.18 Avfallshantering

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

3.19 Byggande i anslutning till allmän platsmark med mera

Bolaget har tagit del av ett dokument benämnt ”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.

Bolaget förbinder sig att följa dokumentet. 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 kontakta trafikkontoret för att få möjlighet att teckna ett avtal för nedläggning, underhåll och drift samt därtill utge ersättning för nyttjande av allmän platsmark.

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Säkerhet

KJ Holding AB (org nr. 556717-3579) och StWe Properties AB (org nr. 559088-0463) har åtagit sig, se Bilaga 10, att såsom för egen skuld (proprieborgen) svara solidariskt med Bolaget gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga de förpliktelser och åtaganden som åligger Bolaget enligt denna överenskommelse om exploatering samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av densamma.

För de fall Fastigheten eller del därav, ska överlåtas på annan kan denna säkerhet komma att ersättas av en annan borgensförbindelse, självständig bankgaranti eller annan motsvarande säkerhet som Staden skäligen kan godta. Det åligger Bolaget att tillse att de nya ägarna ställer sådan säkerhet för att KJ Holding AB (org nr. 556717-3579) och StWe Properties AB (org nr. 559088-0463) ska kunna frias från hela eller delar av sitt åtagande enligt borgen. KJ Holding AB (org nr. 556717-3579) och StWe Properties AB (org nr. 559088-0463) svarar således solidariskt även med de nya ägarna gentemot

Staden för rätta fullgörandet av samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse om exploatering, samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av densamma, intill dess Staden genom skriftligt samtycke härom befriat KJ Holding AB (org nr. 556717-3579) och StWe Properties AB (org nr. 559088-0463) från sitt åtagande.

4.1 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 2 863 000 kronor, i penningvärde 2026-03-09, att senast 5 år efter Tillträdesdagen ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse.

Om Bolaget inte håller tidsfristerna är vitena omedelbart förfallna 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.

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.

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.

4.2 Överlåtelse av överenskommelse

Bolaget förbinder sig, vid vite av 3 818 000 kronor i penningvärde 2026-03-09, att vid överlåtelse av äganderätten till Fastigheten tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse. 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 nedanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. Bolaget ska samråda med Staden om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

”Köparen förbinder sig att i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholms stad och [Företagsnamn] träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom [område] daterad [åååå-mm-dd]. Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje köpare som följer därefter binds vid överenskommelsen, 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 [vitesbelopp] kronor i penningvärde [åååå-mm-dd]. 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 att ersätta

det.”

Om Bolaget ska utge vite enligt denna punkt 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.

Om överlåtelse sker ska Bolaget snarast efter det att överlåtelsen skett till Staden översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

4.3 Överenskommelsens giltighet

Denna överenskommelse är till alla delar förfallen utan ersättningsrätt för någondera parten om inte

dels exploateringsnämnden senast 2027-06-30 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt § 1.2 senast 2027-06-30 genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels exploateringsnämnden senast 2027-06-30 godkänner förslag till genomförandebeslut för Bjursätragatan, genom beslut som senare vinner laga kraft.

dels kommunfullmäktige senast 2027-06-30 godkänner förslag till genomförandebeslut för Bjursätragatan, 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,

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 var sitt.

Stockholm den

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För VÄB Fastighets AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med Fastigheten markerad
2. Utdrag ur fastighetsdatasystemet
3. Handlingsplan markmiljö
4. PM produktionsförutsättningar
5. Hyresrätter till bostadsrätter
6. Trädbilaga
7. Beskrivning av återställande- och anslutningsarbeten
8. Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm, version 1.3
9. SVA Projektmål
10. Kopia av borgenshandling