

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Folkhem Ceder AB (org.nr. 559157-3331), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.4 nedan träffats följande

## **Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av Södermalm 8:57**

### § 1

#### MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

##### 1.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2014-06-12 lämnat markanvisning till Bolaget för att uppföra bostäder inom område Färgarplan, del av fastigheten Södermalm 8:56. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2014-06-26 och som sedan förlängts, senast 2025-04-01. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter detta markanvisningsavtal samt de förlängningar som gjorts.

##### 1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för Färgarplan, del av fastigheten Södermalm 8:56 antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2015-01893-54, 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 ett område om cirka 1800 kvadratmeter av fastigheten Södermalm 8:56, nedan kallad **Fastigheten**, inom Stockholms kommun, för en överenskommen preliminär köpeskilling om etthundratio miljoner etthundtrettiosju tusen kronor (110 137 000) för bostäder och lokaler. Fördelningen är uppdelad enligt följande: bostäderna har en beräknad area om ca 4896 kvm ljus BTA och lokalerna om ca 174 kvm ljus BTA. Fastigheten är markerad med streckad begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.

Definition av ljus BTA återfinns i Bilaga 2.

#### Bostäder

Vid försäljningen av marken ska köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Parterna är överens om att priset för bostäder är **22 300 kronor per m<sup>2</sup> ljus BTA** vid ett parkeringstal om 1,0. När parkeringstalet för den nya bebyggelsen senare fastställts ska priset justeras med +100 kronor per m<sup>2</sup> ljus BTA för varje sänkning av p-talet med 0,1 enheter. (Här gäller det lägesspecifika p-talet, vilket är 0,36) Priset är bestämt i **prisläge 2014-05-01 (värdetidpunkten)**.

Priset för bostäder 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:

$$A = B + 35 \% * (C - D)$$

A = pris på tillträdesdagen, kr/m<sup>2</sup> ljus BTA

B = pris vid värdetidpunkten, kr/m<sup>2</sup> ljus BTA

C = senaste tillgängliga månatliga genomsnittspris<sup>1</sup> på bostadsrätter uttryckt i kr/m<sup>2</sup> lägenhetsarea inom **Södermalm** som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Svensk Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris<sup>1</sup> på bostadsrätter inom **Södermalm** enligt Svensk Mäklarstatistik uttryckt i kr/m<sup>2</sup> lägenhetsarea vid värdetidpunkten

Om ovanstående formel inte är användbar på grund av förändring av eller upphörande av Svensk Mäklarstatistiks 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.

<sup>1</sup> Den månatliga noteringen avser tre månaders glidande medelvärde.

#### Kommersiella lokaler

##### **Reglering av markpris för kommersiella lokaler, beräknat i prisläge 2014-05-01**

Köpeskillingen för kommersiella lokaler, är bestämd till 5 500 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA i prisläge 2014-05-01 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 2013-12-31 (indextal för år 2013) är indextalet 358,6 enheter (1983-12-31=100). Per 2014-12-31 (indextal för år 2014) är indextalet 359,5. Indextalet per 2014-05-01 har beräknats till 358,9 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2013 och 2014. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex. Ovan angivna indextal för åren 2013 och 2014 kan över tid komma att justeras. Vid tidpunkt för beräkning används alltid senast publicerat indextal 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 indextal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet.

Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2014-05-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

*\*före detta IPD*

## 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 m<sup>2</sup> ljus BTA bostäder respektive kommersiella lokaler varpå köpeskillingen beräknats, ska Bolaget utöver köpeskillingen erlagga tilläggsköpeskillning till Staden enligt nedan.

För den area eller de areor ljus BTA bostäder respektive kommersiella lokaler (bottenvåningslokaler/förskola) som överstiger det antal m<sup>2</sup> ljus BTA varpå köpeskillingen beräknats ska tilläggsköpeskillning utgå beräknat på det pris i kr/m<sup>2</sup> varpå köpeskillingen för bostäder respektive kommersiella lokaler (bottenvåningslokaler/förskola) beräknats, dvs. överstigande m<sup>2</sup> ljus BTA multiplicerat med pris i kr/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> ljus BTA varpå köpeskillingen beräknats upphör detta villkor om tilläggsköpeskillning att gälla 1 år efter det att slutbesked lämnats för densamma.

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

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

### 2.3 Fastighetsbildning

Staden ska ansöka om sådana fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för marköverlåtelsen enligt § 2.1.

Genom undertecknandet av detta avtal biträder Bolaget ansökan om fastighetsbildning.

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

### 2.4 Förnyelse av överenskommelse

Ansökan om fastighetsbildning ska ske enligt JB 4:7 inges till lantmäterimyndigheten inom sex månader från köpeavtalets undertecknande.

Staden och Bolaget är därför överens om att överenskommelsen om exploatering på oförändrade villkor ska förnyas var femte månad för att den i överenskommelsen ingående överlåtelsen alltjämt ska äga giltighet. Detta ska möjliggöra för Staden att inge ansökan om fastighetsbildning senare än sex månader från det att överenskommelsen ursprungligen undertecknades.

Om förnyelse av överenskommelsen inte kommer till stånd senast inom fem månader från överenskommelsens undertecknande respektive inom fem månader från det datum då överenskommelsen senast förnyades äger Staden genast inge ansökan om fastighetsbildning oaktat att Stadens arbeten inte är slutförda. Parterna är införstådda med att Fastigheten då kan komma att bildas tidigare än avsett samt att kostnader därmed uppkommer i form av fastighetsskatt.

Förnyelse av överenskommelse ska ske genom tecknande av tilläggsavtal om förnyelse hos Stadens exploateringskontor. Stadens ska kalla Bolaget till möte per e-post. Bolagets företrädare ska vid varje tillfälle styrka sin behörighet att företräda Bolaget genom överlämnande av behörighetshandlingar. Förnyelse av överenskommelsen anses för Bolaget inte vara en löpande förvaltningsåtgärd.

### 2.5 Tillträde

Bolaget tillträder Fastigheten den dag då fastighetsbildning enligt § 2.3 ovan vunnit laga kraft och arbeten enligt nedan är utförda.

- Stadens entreprenad omfattande om- och nyförläggandet av ledningar har en entreprenadtid om ca 6 månader. Staden meddelar Bolaget ca 3 månader innan arbetet är färdigställt. Entreprenaden ska anses slutförd efter godkänd slutbesiktning.
- Ellevio har rivit sin nätstation. Provisoriska nätstationer ska vara på plats.

- Svenska Bostäders arbeten med byggande av rundkörningsväg inom fastigheten Fikonet 7 ska vara avslutat. Arbetena, vars omfattning framgår av bilaga 7, ska anses utförda efter godkänd slutbesiktning eller vid tidigare tidpunkt då Staden meddelar Bolaget att staden för sin del godkännt att arbetena är färdigställda. Intrångsavtal har skrivits mellan Staden och Svenska Bostäder angående ersättningen, bilaga 10. Svenska bostäder uppskattar tidsåtgången för detta arbete till ca 3 månader.

Den dag då Bolaget ovan ska tillträda Fastigheten kallas nedan Tillträdesdagen.

### 2.6 Betalning med mera

Bolaget ska senast på Tillträdesdagen betala slutlig köpeskilling 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 Fastigheten som belöper på tiden före Tillträdesdagen ska betalas av Staden och för tiden därefter av Bolaget.

Motsvarande ska gälla för intäkterna av Fastigheten.

Med undantag från första stycket ovan ska Bolaget, parterna emellan, betala fastighetsskatt som belöper på Fastigheten från det årsskifte som infaller närmast efter dag då fastighetsbildningen vunnit laga kraft för det fall Staden låtit genomföra fastighetsbildning tidigare än avtalad tillträdesdag enligt villkor om förnyelse av överenskommelse och detta beror på att Bolaget inte medverkat till förnyelse av överenskommelse samt för de fall fastighetsbildningen på Bolagets begäran genomförs före Tillträdesdagen.

### 2.8 Förfogande över Fastigheten 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 Fastigheten eller del därav.
- Genomföra uppsägning av nyttjanderätt eller annan rättighet som belastar Fastigheten.
- Vidta andra åtgärder för förvaltning av nyttjanderätt.
- I övrigt rättsligt förfoga över Fastigheten i förhållande till nyttjanderättshavare.

Ovanstående förändrar inte Stadens ansvar gällande på tillträdesdagen befintliga belastningar enligt punkten 2.11 Inskrivningar.

### 2.9 Rivning

Staden ombesörjer och bekostar rivning av befintlig bebyggelse, Ellevios nätstation inom Fastigheten. Rivningen ska vara slutförd senast på Tillträdesdagen.

### 2.10 Inskrivningar

Staden garanterar att Fastigheten på tillträdesdagen inte besväras av andra inskrivningar och avtal än de som anges i bifogat utdrag ur fastighetsdatasystemet, Bilaga 3.

### 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 § 2.12.

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 Markföroreningar

Staden bekostar inga utredningar eller åtgärder beställda av Bolaget 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 platspecifika riktvärden utifrån Naturvårdsverkets beräkningsmodell tas fram.

Bolaget 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 Fastigheten. 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 Bolaget. Stadens handlingsplan, se bilaga 9, ska bifogas anmälan.

Bolaget 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 Bolaget ska få ersättning krävs verifikat. Bolaget 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 Bolaget för eventuella stilleståndskostnader e dyl. i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd.

Stadens åtagande avser endast markföroreningar som påträffas i samband med den av detta avtal 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.

## § 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.

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

Bolaget ska, i samråd med Staden, upprätta en huvudtidplan för exploateringen. Syn ska hållas med Staden och Bolaget i samband med rivningen av elnätstationen. Då det är Ellevio som river stationen, behöver samordning för en gemensam syn ske även med dem.

Bolaget är skyldigt att samordna sina entreprenader med tomträttshavaren för Fikonet 7 och med de ledningsdragande bolagen.

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 50 lägenheter, kommersiella lokaler etc.

Bolaget ska upplåta bostäderna med bostadsrätt.

### 3.3 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. Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten ska utföras i samråd med Staden och enligt stadens standard. Bolaget ska efter projektets färdigställande kalla Staden till besiktning av återställande- och anslutningsarbetena.

I bifogade systemhandlingar, Bilaga 8, framgår minsta omfattning av återställande- och anslutningsarbeten för gatumark. Träd köps in och planteras av Staden. Bolaget står dock för de förarbeten som krävs innan träden sätts i marken, bland annat skelettjordar som visas i systemhandlingarna i bilaga 8. Bolaget kontaktar Staden senast två månader innan plantering kan ske.

### 3.4 Ledningar

Inom Fastigheten finns idag ledningar för gas, el och dagvatten. Staden, tillsammans med ledningsägarna, ansvarar för och bekostar omläggning av de ledningar som inte kommer att ligga kvar inom Fastigheten. Bolaget är införstått med att ledningsomläggningen innebär att ledningar/ledningsrester tagna ur drift kan ligga kvar inom Fastigheten. Bolaget tar på sig ansvaret för att om så krävs för genomförandet av exploateringen, utan ersättning avlägsna dessa ledningar/ledningsrester.

Bolaget är införstått med att Staden alt. ledningsägarna måste omlägga ovannämnda ledningar innan Bolaget kan påbörja sin byggnation. Detta påbörjas först då Detaljplanen vunnit laga kraft. Hänsyn till denna förutsättning ska tas i huvudtidplanen enligt § 3.1.

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.

Staden kan vara behjälplig vid samordning av ledningsägarna inom allmän platsmark. Bolaget ansvarar för att ledningar och anslutningspunkter planeras och utförs med hänsyn till Stadens systemhandling inom allmän platsmark. Bolaget ska i sina kontakter med ledningsägarna se till att ledningsomläggningar, nyförläggning och anslutningspunkter anpassas efter Stadens behov inom allmän platsmark.

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

### 3.5 Befintlig vegetation och mark

### *Allmän platsmark*

Bolaget ansvarar för att träd, annan vegetation och berg på allmän platsmark 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 med:

- 3 000 000 kronor per skadat träd för särskilt skyddsvärt träd
- 2 000 000 kronor per skadat träd för specifikt utpekade träd
- 1 000 000 kronor per skadat träd med stamdiameter >80 cm (1,3 m ovan mark)
- 500 000 kronor per skadat träd med stamdiameter >50 cm (1,3 m ovan mark)
- 300 000 kronor per skadat träd med stamdiameter >30 cm (1,3 m ovan mark)
- 100 000 kronor per skadat träd med stamdiameter >10 cm (1,3 m ovan mark)

Träd som omfattas av vite framgår av Bilaga 5. Befintlig vegetation och mark.

Skador på träd ska regleras enligt Bilaga 6. Vite vid trädskada.

För kompakterad eller på annat sätt skadad mark utgår vite om 20 000 kronor per kvadratmeter.

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

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 § 3.8 nedan.

### *Grannfastigheten Fikonet 7*

Bolaget ansvarar för att träd mm inom grannfastigheten Fikonet 7 inte skadas under den tid exploateringen genomförs. För att skydda träd mm från skada ska Bolaget vidta skyddsåtgärder i samråd med tomträttsinnehavaren Svenska Bostäder AB. Exempel på skyddsåtgärd är fackmässig förhandsbeskrivning av de trädgrenar som sträcker sig in på Fastigheten.

### *Gemensam syn*

Innan byggstart sker ska parterna gemensamt inspektera träd, annan vegetation, mark och berg som omfattas av denna paragraf. Vid denna inspektion, som Bolaget ska kalla till, ska status och eventuella skyddsåtgärder för berörda träd och annan vegetation säkerställas. 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 trädets stamläge och kronutbredning där dessa står i anslutning till Fastigheten eller till mark som Bolaget eller av Bolaget anlita entreprenör planerar att söka tillstånd för att ianspråka under etableringstiden.

### 3.6 Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

Bolaget ska säkerställa tillgänglighet för de provisoriska nätstationerna under hela utbyggnadstiden. Samråd med Staden ska ske.

### 3.7 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 byggskylt ska utformas efter Stadens anvisningar i Varumärkesmanualen (<http://varumarkesmanual.stockholm.se>) – se Byggaktörstavlor under >Skyltar och kartor >Byggen och anläggningsarbeten >Byggskyltar.

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.

### 3.8 Byggytor och byggetablering

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

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

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

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

### 3.9 Åtaganden gällande hållbarhet

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Energi- och materialkrav juli 2012-okt 2017", i Bilaga 4.

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.

### 3.10 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.

### 3.11 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.

### 3.12 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.

### 3.13 Avfallshantering

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

### 3.14 Byggnad 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.

Spont som kvarlämnas i allmän platsmark behöver ett nyttjanderättsavtal som tecknas med trafikkontoret.

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

Nordr Sverige AB, org nr 556550-7307, borgensman har åtagit sig, se Bilaga 11, 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 överlätas 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 Nordr Sverige AB, org nr 556550-7307 ska kunna frias från hela eller delar av sitt åtagande enligt borgen. Nordr Sverige AB, org nr 556550-7307 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 Nordr Sverige AB, org nr 556550-7307 från sitt åtagande.

#### 4.2 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 6 200 000 kronor, i penningvärde 2025-04-06, att senast fem år efter Tillträdesdagen ha uppfyllt samtliga åtaganden avseende de återställande- och anslutningsarbeten som anges i § 3.3.

Bolaget förbinder sig vid vite av 10 000 000 kronor, i penningvärde 2025-04-06, att senast fem år efter Tillträdesdagen ha uppfyllt samtliga övriga 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.

#### 4.3 Överlåtelse av överenskommelse

Bolaget förbinder sig, vid vite av 17 200 000 kronor i penningvärde 2025-04-06, 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 bygggrätten 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 Folkhem Trä AB träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Södermalm 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 17 200 000 kronor i penningvärde 2025-04-06. 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.

#### 4.4 Överenskommelsens giltighet

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

dels exploateringsnämnden senast 2027-06-30 godkänner överenskommelsen och förslag till genomförandebeslut 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.

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 Folkhem Ceder AB

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

För Nordr Sverige AB

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

Bevittnas:

.....  
( )

.....  
( )

## BILAGOR

1. Detaljplanekarta med Fastigheten markerad
2. Definition av ljus BTA, bostäder och lokaler
3. Utdrag ur fastighetsregistret
4. Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm. Energi- och materialkrav juli 2012-okt 2017 alt. Exploateringskontorets krav och mål för energi 2010.
5. Befintlig vegetation och mark
6. Vite vid trädiskada
7. Rundslinga, Fikonet 7
8. Systemhandling anslutande arbete, Färgarplan-LA-PM, L-31.1-01, THBV032, BL-63-1-001, Projekterings-PM belysning, körspår, T-30-1-001, T-31-2-001, T-31-2-002, T-32-1-001, trafiktekniskt PM Färgarplan
9. Handlingsplan för hantering av markföroreningar
10. Intrångsavtal Svenska bostäder
11. Kopia av borgenshandling