

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Fastighetsförädlarna Förvaltning Sättra Hus D AB (org.nr. 559581-6843) nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.6 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av Sättra 2:1, del av Högsättra 10 och del av Högsättra 2, Sättra (Hus D)

BAKGRUND

Bolaget är systerbolag till tomträttshavare till fastigheten Högsättra 10. Inom Högsättra 10 finns en centrumbyggnad vilken är belägen ovanpå en brokonstruktion. Tunnelbanans röda linje går under brokonstruktionen. Regionen, nedan kallad **Trafikförvaltningen** har i anslutning till tunnelbanestationen Sättra en byggnad med biljetthall i direkt anslutning till centrumbyggnaden. Inom tomträtten Högsättra 10 finns fyra stycken skyddsrum. Exploateringen innebär att centrumbyggnaden rivs och gör plats för ett allmänt torg och angöringsgata med kringliggande bostadsbebyggelse. Detta avtal berör ett av kvarteren kring torget, Hus D, nedan kallad **Fastigheten**. Staden träffar även avtal med Bolagets systerbolag om att exploatera två andra bostadskvarter (Hus A och Hus B) kring det allmänna torget i samband med tecknandet av detta avtal.

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

Bolaget är systerbolag till tomträttsinnehavare till Högsättra 10, nedan kallad **Tomträtten**. Bolaget har för avsikt att uppföra bostäder och bottenvåningslokaler inom Fastigheten.

Det anvisade markområdet ligger inom del av Sättra 2:1, del av Högsättra 2 och del av Högsättra 10, i stadsdelen Sättra.

Skolfastigheter i Stockholm AB, nedan kallad **SISAB** har i avtal med Staden godkänt att del av Högsättra 2 överläts till Bolaget.

Markanvisning av Fastigheten till Bolaget sker i samband med exploateringsnämndens godkännande av denna överenskommelse.

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för Sättra Centrum (Högsättra 10, Djursättra 3 m.fl.) antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2018-15976 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 1 167 kvadratmeter av del av fastigheterna Sättra 2:1, Högsättra 2 och Högsättra 10 nedan kallad **Fastigheten**, inom Stockholms kommun, för en överenskommen preliminär köpeskilling om nitton miljoner åttahundratjugotvåusen femhundra (19 822 500) kronor. Den preliminära köpeskillingen baseras på 3 300 kvm ljus BTA bostäder multiplicerat med 6 000 kronor och 150 kvm ljus BTA bottenvåningslokaler multiplicerat med 4 000 kronor.

Fastigheten är markerad med streckad begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.

Köpeskilling, bostäder

Vid försäljningen av marken ska köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Priset för bostäder är **6 000 kronor per m² ljus BTA** och är bestämt i **prisläge 2025-07-01 (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 tillgängliga månatliga genomsnittspris¹ på bostadsrätter uttryckt i kr/m² lägenhetsarea inom **Brännkyrka-Skärholmen** som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Svensk Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris¹ på bostadsrätter inom **Brännkyrka-Skärholmen** 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 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.

Köpeskillning, bottenvåningslokaler

Reglering av markpris för bottenvåningslokaler, beräknat i prisläge 2025-07-01

Vid försäljningen av marken ska köpeskillningen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Köpeskillningen för bottenvåningslokaler, är bestämd till 4 000 kr/m² ljus BTA i prisläge 2025-07-01 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). När indextalet för år 2025 har publicerats beräknas indextalet per 2025-07-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2024 och 2025. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex. Ovan angivet index tal för år 2024 kan över tid komma att justeras. Vid tidpunkt för beräkning används alltid senast publicerat index tal för angivet år.

Vid tillträde beräknas köpeskillningen enligt följande:

1. *Om startindex enligt ovan kan beräknas:*

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 index tal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet.

Köpeskillningen vid tillträde beräknas som köpeskillningen i prisläge 2025-07-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

2. *Om startindex enligt ovan inte kan beräknas:*

Köpeskillningen vid tillträde beräknas som köpeskillningen i prisläge 2025-07-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för juli månad 2025.

**före detta IPD*

Vid beräkning av köpeskillning används Sveriges Kommuner 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.

Ljus BTA

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

Ljus BTA för bostadskomplement såsom förråd, tvättstugor, cykelrum, soprum, garage och gemensamhetslokaler i suterrängplan räknas som den del av BTA som ligger inom 10 meter från yttervägg, mätt vinkelrätt från ytterväggens utsida, där golvets översida i våningsplanet närmast ovanför ligger mer än 1,5 meter över markens anslutning invid utsidan av byggnadens yttervägg. Dock utformas areans invändiga hörn med hjälp av extrapolering av en parallellt med fasaden dragen linje.

Utrymmen för bostadskomplement i fristående byggnader såsom förråd, cykelrum, 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 lägenhetsytor 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.

2.2 Tilläggsköpeskilling

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 med area överstigande det antal m² ljus BTA bostäder varpå köpeskillingen beräknats, ska Bolaget utöver köpeskillingen erlagga tilläggsköpeskilling till Staden enligt nedan.

För den area eller de areor ljus BTA bostäder och bottenvåningslokaler som överstiger det antal m² ljus BTA varpå köpeskillingen beräknats ska tilläggsköpeskilling utgå beräknat på det pris i kr/m² varpå köpeskillingen för bostäder och bottenvåningslokaler 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 tilläggsköpeskillingar tillämpas. Bolaget har således inte rätt till återbetalning av del av köpeskillingen.

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

Tilläggsköpeskilling ska utan anmaning från Staden erläggas senast fyra veckor efter lämnat startbesked enligt bygglov som medger byggrätt som grundar rätt till tilläggsköpeskilling 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 köpeskillingen beräknats upphör detta villkor om tilläggsköpeskillning att gälla ett (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.

Inskränkningsavtal mellan tomträttshavaren till Högsätra 10 och Staden har träffats och ligger till grund för fastighetsbildningen, se Bilaga 2.

Avtal mellan Staden och SISAB har träffats avseende fastighetsbildningsåtgärder avseende Högsätra 2 och ligger till grund för fastighetsbildningen, se Bilaga 3.

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. Det är emellertid parternas önskan att fastighetsbildningen ska genomföras först när Stadens slutgiltiga arbeten med brokonstruktionen, vilket är skede 6 enligt skedesplan, se Bilaga 4 är slutförda.

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 alltså 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 rätten att 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. Staden 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 Staden arbeten enligt nedan är utförda.

- Staden:s entreprenad omfattande förläggandet av ledningar har slutförts. Entreprenaden ska anses slutförd efter godkänd slutbesiktning.

Staden ska skriftligen meddela Bolaget när dessa förutsättningar är uppfyllda. Tillträde ska därefter äga rum den dag som infaller 90 dagar efter det att Staden lämnat sådant meddelande till Bolaget eller den tidigare dag som parterna skriftligen kommer överens om.

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

Bolaget är införstådd med att Staden inte ansvarar för den rivning av bebyggelse inom del av fastigheten Högsätra 10 som behöver ske för att Staden ska kunna utföra entreprenaden enligt angivet ovan. Ansvarig för denna rivning är nuvarande tomträttshavare till fastigheten Högsätra 10. Det ligger därför utanför parternas kontroll när rivningen genomförs och Bolaget är medvetet om någon fastighetsbildningsåtgärd inte kommer att kunna ske förrän rivningen är genomförd.

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 Staden:s 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 2.10 Inskrivningar.

2.9 Rivning anläggningar befintlig allmän plats

Staden ombesörjer och bekostar borttagande av ljudkonstverk (VATT av Ann Rosén), belysningsstolpar, parkbänkar samt cykelparkering som finns inom Fastigheten. Borttagandet av dessa föremål ska vara slutförd senast på Tillträdesdagen, eller vid den senare tidpunkt som parterna kan komma överens om.

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 5.

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 markföreningar 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 Föreningar

Exploatering inom befintlig tomträtt (Tomträten)

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

Innan markundersökningsarbetet påbörjas samt i samband med att Bolaget kontakter Stadens tillsynsmyndighet (miljöförvaltningen) så ska även exploateringskontorets miljöenhet kontaktas.

Marköverlåtelse (från del av Sättra 2:1 och del av Högsättra 2)

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, se Bilaga 6. 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.

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.
- Infästning eller dylikt i Fastigheten för allmän trappa i anslutning till Fastigheten. Placering bestäms efter samråd med Bolaget.

Grundsula

Grundsulan tillhörande exploateringen av Fastigheten kommer att belasta Sätra 2:1 vilken utgör allmän plats. Rättigheter för grundsula kan inrättas via fastighetsbildning enligt §2.3, som avtalsservitut eller som nyttjanderätt. Grundsulan ska inte påverka utbyggnad eller drift och underhåll av allmän plats negativt. Bolaget ska bistå med det underlag Staden kräver för att bilda rättigheten.

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

Staden och Bolaget förbinder sig ömsesidigt att

- genomföra exploatering på Fastigheten och allmän plats i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse,
- 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 att

- vid projektering, bygglovsansökan och byggnation inom Fastigheten anpassa sina entréer, dörrar och garageinfarter till Stadens projekterade höjder för intilliggande allmän plats
- vid projektering, bygglovsansökan och byggnation inom Fastigheten anpassa sig till projekterade servispunkter för teknisk försörjning
- vid inflyttningen ha färdigställt den yttre miljön (kvartersmark), så att de boende får en acceptabel kontakt med allmän plats.

Staden har upprättat Produktionsföresättningar för Sättra centrum, Bilaga 7. Bilagan beskriver föresättningar och krav vid genomförande av entreprenadarbeten i projektet. Bolaget förbinder sig att följa vad som anges i bilagan och att arbeta gemensamt med Staden samt övriga berörda byggaktörer. Bolaget förbinder sig även att bilagan ska vara en del i Bolagets kommande entreprenadupphandlingar för projektet, så att Bolagets entreprenörer omfattas av bilagans föresättningar och krav. Med tillägg till vad som följer av bilaga 7 ska Bolaget se till att bilaga 7 följs och utgör avtalsbilaga även i samtliga upphandlade entreprenader.

Staden och Bolaget har gemensamt upprättat en tid- och skedesplan för exploateringen, se Bilaga 4. Tid- och skedesplanen är preliminär och uppdateras under projektets genomförande.

Parkering

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

Parkering för Hus B och Hus D är tänkt att lösas inom garage inom Hus A, se Bilaga 8

Trafikförvaltningen

Bolaget ska ha träffat genomförandeavtal med Trafikförvaltningen senast då genomförandebeslut tillhörande avtalet godkänns i kommunfullmäktige.

Genomförandeavtalet reglerar respektive parts åtaganden och ansvar under projektering och genomförande då exploateringen är inom 50 m från Trafikförvaltningens anläggning.

Om ytterligare avtal med Trafikförvaltningen krävs för att genomföra exploateringen enligt detta avtal så ska det träffas.

3.2 Bostäder

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, se § 3.8 nedan.

3.4 Ledningar

Inom Fastigheten finns idag ledningar för vatten, dagvatten, el och belysning. Staden, tillsammans med ledningsägarna, ansvarar för och bekostar omläggning av de ledningar som inte kommer att ligga kvar i u-område i enlighet med Detaljplanen. 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. ledningsägare/-na 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.

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.

3.5 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 tillstånd från staden.

Vid överträdelse ska Bolaget för dött eller skadat träd utge vite till staden enligt Bilaga 9. För skadad markvegetation utgår vite om 25 000 kronor per kvadratmeter.

Bolaget ska därutöver på egen bekostnad återplantera nya träd för de träd som är döda eller borttagna, 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.

Vite ska ej utgå för bergschakt inom område markerad med streckad yta på Bilaga 10. Om bergschakt för anläggning av ny allmän trappa diktan Fastigheten behövs ska det samordnas med Staden. Om bergschakt för trappan krävs ska Staden informera Bolaget om detta senast inför Bolagets tillträde av Fastigheten. Bergschakt för trappa är ej inritat på bilagan. Bolaget ska säkerställa att ytan för bergschakt inhängas till dess att Staden har påbörjat arbete med trappan diktan Fastigheten om inte annan överenskommelse mellan parterna träffas.

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.

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, minst tre veckor (minst 15 arbetsdagar) innan planerad etablering och byggstart 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 anlitaad entreprenör planerar att söka tillstånd för att ianspråkta under etableringstiden.

3.6 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.

Bolaget ska säkerställa att det finns en koppling mellan det allmänna stråket som går genom Sätmaskolan och till torget i anslutning till tunnelbanestation Sättra, denna koppling ska utgöras en trappa. Samråd med Staden avseende trappans placering ska ske. Koppling ska finnas under utbyggnadstiden och fram till dess att staden har öppnat upp en allmän trappa diktan Fastigheten.

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 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. I det fall Byggaktören behöver ytterligare yta utanför Fastigheten ska det först godkännas av Staden om det ligger inom projektområdet.

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 anlitad 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.

Bolaget ska utöver syner och besiktningar enligt ovan nämnda tillstånd efter projektets färdigställande kalla Staden (exploateringskontoret) till besiktning enligt § 3.5 ovan.

3.9 Bygglogistik

Bolaget har för avsikt att skapa en gemensam logistiklösning som kan komma att innefatta:

- Checkpoint
- Skalskydd
- Plats för byggavfall
- Bodetablering
- Förvaringscontainrar

Övriga aktörer på platsen, såsom andra byggaktörer samt Staden, har rätt att ansluta sig till denna och ansvarar då ekonomiskt för sin proportionella del av kostnaden för etablering, drift, underhåll och avveckling av lösningen under den tid aktören nyttjar eller har tillgång till lösningen.

Om en gemensam logistiklösning inrättas så ska Staden underrättas. Om Bolaget och Staden kommer överens så kan den gemensamma logistiklösningen som nämns ovan inrättas av Staden. Staden ansvarar då för styrning och kostnad ska fördelas proportionerligt.

3.10 Åtaganden gällande hållbarhet

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm", i Bilaga 11.

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.

3.11 Åtaganden gällande social hållbarhet

Planområdet är en del av Fokus Skärholmen som har ett särskilt uppdrag om socialt hållbar stadsutveckling. Uppdraget innebär att exploateringen ska vara socialt värdeskapande utifrån de lokala behoven.

I rapporten *Social hållbarhet i Fokus Skärholmen - nycklar för det lokala behovet* (Skärholmens stadsdelsförvaltning, 2017, dnr 3./770-2017) beskrivs prioriterade områden för att stärka social hållbarhet i stadsdelsnämndsområdet. Bolaget har tagit del av dokumentet och åtar sig åtgärder och uppföljning i enlighet med Bilaga 12.

Fokus Skärholmen har även genom Stadsbyggnadskontoret tagit fram dokumentet *Stadsbyggnadsstrategier för social hållbarhet Fokus Skärholmen*, (Stockholms stadsbyggnadskontor, maj 2017, dnr 2015-17268) som beskriver fyra strategier. Genom planprocessen identifieras ofta behov för området inom de fyra strategierna som Bolaget och staden gemensamt kommit överens om.

Bolaget förbinder sig att redovisa efterfrågade uppgifter gällande åtaganden för social hållbarhet enligt Bilaga 12, för verifiering och uppföljning i av Staden anvisat system för uppföljning. Bolaget godkänner att Staden får tillgång till redovisade uppgifter samt att Staden får publicera resultatet från uppföljningen.

3.12 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.

3.13 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.

Bolaget 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.

3.14 Fiberanslutning

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

3.15 Gestaltningsprogram

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 gestaltningsprogram upprättats, se Bilaga 13.

Gestaltningsprogrammet utgör ett för Staden och byggaktörerna gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom Planområdet.

Bolaget förbinder sig att följa gestaltningsprogrammet vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse på Fastigheten samt att ha kostnadsansvaret för dess genomförande.

3.16 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.

3.17 Avfallshantering

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

3.18 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

Fastighetsförädlarna i Mälardalen AB, (org nr. 556824-4726) har åtagit sig, se Bilaga 14, 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 Fastighetsförädlarna i Mälardalen AB, (org nr. 556824-4726) ska kunna frias från hela eller delar av sitt åtagande enligt borgen. Fastighetsförädlarna i Mälardalen AB, (org nr. 556824-4726) 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 Fastighetsförädlarna i Mälardalen AB, (org nr. 556824-4726) från sitt åtagande.

4.2 Vite för uppfyllande av samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse

Bolaget förbinder sig vid vite av 3 000 000 kronor, i penningvärde 2026-04-01, att senast 5 år efter Tillträdesdagen ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse.

Om Bolaget inte håller tidsfristen är vitet omedelbart förfallet till betalning. Om Bolaget hindras att uppfylla åtagandena inom tidsfristen på grund av förhållande definierat enligt AB 04 kap 4§ 3 punkt 2-5 ("Försening") förskjuts tidpunkten från vilken vite ska utgå med tid som motsvarar Förseningens omfattning.

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

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

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

4.3 Särskilt vite avseende krav, kontroll och uppföljning av involverade aktörer

Om Bolaget underlåter att på Stadens begäran stoppa berörda arbeten enligt p. 4.5.1 eller byta ut leverantör eller entreprenör enligt p. 4.5.2, ska Bolaget utge vite till Staden med 25 000 kronor per påbörjad vecka som underlåtenheten fortgår. Vitet börjar löpa två veckor (tio arbetsdagar) efter att Staden skriftligen underrättat Bolaget om att vitesgrundande underlåtenhet har konstaterats.

4.4 Överlåtelse av fastigheten

Bolaget förbinder sig, vid vite av 2 400 000 kronor i penningvärde 2026-04-01, att vid överlåtelse av äganderätten till Fastigheten tillse att de nya ägarna förbinder sig att följa 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 Fastighetsförädlarna Förvaltning Sättra Hus D AB träffad *Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av Sättra 2:1, del av Högsättra 10 och del av Högsättra 2, Sättra (Hus D)* 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 2 400 000 kronor i penningvärde 2026-04-01. 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 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.

4.5 Underrättelser och påföljder avseende krav, kontroll och uppföljning av involverade aktörer

Bolaget har förbundit sig att följa krav, kontroll och uppföljning av involverade aktörer som följer av bilaga 7, p. 3.

Om Bolaget observerar avvikelse i dessa hänseenden ska detta omgående meddelas Staden, åtföljt av en åtgärdsplan. Erforderliga åtgärder ska vidtas utan dröjsmål. Bolaget ska även omgående informera Staden vid allvarlig miljö- eller arbetsmiljöolycka eller allvarliga tillbud.

Om avvikelse noteras i samband med kontroll eller revision som utförts genom Stadens försorg, ska Bolaget underrättas härom. Bolaget ska därefter upprätta en handlingsplan och vidta erforderliga åtgärder utan dröjsmål.

Staden svarar i förekommande fall för sina kostnader för anlita konsult, revisionsfirma eller dylikt vid genomförande av kontroll och revision som visar att Bolaget fullgjort sitt åtagande. I annat fall ska Bolaget ersätta Staden för denna kostnad.

4.5.1 Rätt att stoppa berörda arbeten

Om krav enligt bilaga 7, p. 3 inte uppfylls och Bolaget inte vidtar rättelse utan dröjsmål efter skriftlig anmodan härom, har Staden rätt att stoppa samtliga berörda arbeten inom Fastigheten ("Stoppningsrätt"). Detsamma gäller om Staden framfört sakliga skäl som talar för att avvikelse förekommer och Bolaget inte utan dröjsmål efter skriftlig anmodan härom, genom betryggande dokumentation, styrker efterlevnaden av sina förpliktelser i berört avseende.

Stoppningsrätt föreligger även om Bolaget vid upprepade tillfällen underlåter att utan dröjsmål efter Stadens skriftliga begäran tillhandahålla kompletta uppgifter och dokumentation till grund för bedömning av om kraven uppfylls. Bolaget är skyldigt att tillse att berörda arbeten inte utförs under den tid som Stoppningsrätt föreligger.

Stoppningsrätten får inte utövas under en längre period än vad som erfordras för att säkerställa att Bolaget efterlever kraven. Bolaget ska utan dröjsmål underrätta Staden när erforderliga åtgärder vidtagits. Efter mottagande av Bolagets underrättelse ska Staden utan dröjsmål underrätta Bolaget om förutsättningar finns att återuppta de berörda arbetena.

4.5.2 Utbyte av entreprenör eller leverantör

Bolaget är skyldigt att tillse att entreprenör eller leverantör som inte uppfyller kraven byts ut om rättelse inte vidtas utan dröjsmål. Staden har även rätt att begära att entreprenör eller leverantör som inte uppfyller kraven byts ut, om rättelse inte vidtas utan dröjsmål efter skriftlig anmodan härom eller avvikelsen är av sådan art att rättelse inte är möjlig. Bolaget är skyldigt att efter sådan begäran tillse att berörd entreprenör eller leverantör byts ut.

4.6 Överenskommelsens giltighet

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

dels exploateringsnämnden senast 2026-11-01 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt § 1.2 senast 2027-04-30, genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels kommunfullmäktige senast 2027-04-30 godkänner förslag till genomförandebeslut för Sättra centrum, genom beslut som senare vinner laga kraft.

Bolaget är medvetet om

att 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

För Fastighetsförädlarna Förvaltning
Sättra Hus D AB

genom dess exploateringsnämnd

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med Fastigheten (Hus D) markerad
2. Kopia på inskränkingsavtal, Högsätra 10 (Hus A)
3. Kopia på fastighetsbildning Sätra 2 (Sätra skolan/SISAB)
4. Tid- och skedesplan Sätra centrum 2026-04-22
5. Utdrag ur fastighetsdatasystemet, Sätra 2:1, Högsätra 10 och Högsätra 2
6. Handlingsplan 2024-12-18
7. Produktionsförutsättningar Sätra Centrum 2026-04-27
8. PM Parkeringsutredning
9. Vite träd
10. Bolagets bergschakt inom PARK
11. Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm, version 3.0
12. Åtaganden social hållbarhet, Hus D
13. Gestaltungsprogram
14. Kopia av borgenshandling