

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Besqab Bostadsmark V AB (org.nr. 556974-9657), nedan kallat **Bolaget**, samt Besqab Projekt och Fastigheter AB (org.nr. 556345-6416), nedan kallat **Besqab**, har under förutsättning som anges i § 4.5 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheterna Siljan 5 och del av Årsta 1:1

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2016-02-04 lämnat markanvisning till Bolaget för att uppföra bostäder inom fastigheterna Siljan 5 och del av Årsta 1:1. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2016-03-22. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter detta markanvisningsavtal.

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för Siljan 5 och del av Årsta 1:1 antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2017-06795, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

§ 2

MARKÖVERLÅTELSE OCH FASTIGHETSBIKDNING

2.1 Överlåtelse

Staden överlåter med äganderätt till Bolaget ett område om cirka 5000 kvadratmeter av fastigheterna Siljan 5 och Årsta 1:1, nedan kallad **Fastigheten**, inom Stockholms kommun, för en överenskommen preliminär köpeskilling om nittioniomiljoneråttahundrafemtiofemtusen (99 855 000) kronor. Fastigheten är markerad med streckad begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.

Den preliminära köpeskillingen för bostäder är baserad på ett pris i prisläge 2015-09-01 (**Värdetidpunkten**) om 15 850 kr per m² ljus BTA (B i nedanstående formel) och en beräknad total area om 6300 m² ljus BTA.

Ovanstående pris i kr/m² ska regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till prisförändringarna vid försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden.

På tillträdesdagen ska slutlig köpeskillning betalas med ett belopp som motsvarar den totala bruttoarean, m² ljust BTA, som medges enligt lagkraftvunnen Detaljplan multiplicerad med ett i enlighet med nedanstående formel indexjusterat pris i kr per m² (A i nedanstående formel).

$$A = B + 25 \% * (C - D)$$

A = pris på tillträdesdagen, kr/m² ljust BTA

B = pris vid Värdebidpunkten, kr/m² ljust BTA

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

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom söderorts närförorter enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid Värdebidpunkten

Om ovanstående formel enligt Stadens uppfattning inte är användbar på grund förändring av eller upphörande av Mäklarstatistikens redovisningsmetoder eller källor, ska reglering ske med stöd av konsumentprisindex (KPI) eller det index som kan komma att ersätta detta. Köpeskillningen ska dock justeras med stöd av ovanstående formel fram till den tidpunkt statistiken förändras/upphör och med KPI för tiden därefter till och med tillträdesdagen.

Den preliminära köpeskillningen för kommersiella lokaler (som inte får användas för bostadsändamål enligt detaljplan) är baserad på ett pris i prisläge 2015-09-01 om 3000 kr per m² BTA och en beräknad total värdegrundande area om [Y] m² BTA.

Prisreglering lokaler

För byggrätt för butiker skall köpeskillningen regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100 % av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex (tidigare IPD), Värdeförändring, Butiker hela StorStockholm framtaget av MSCI. Detta index visar värdeförändring för bebyggda fastigheter under kalenderår och tas fram under april månad nästföljande år. Per 2014-12-31 (indextal för år 2014) är indextalet 359 enheter och per 2015-12-31 (indextal för år 2015) är indextalet 390 (1983-12-31=100). Indextalet per 2015-09-01 har med utgångspunkt från indextalen för 2014 och 2015 genom linjär interpolering beräknats till 380. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas köpeskillningen enligt följande:

Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tillträdestidpunkten av IPD senast framtagna indextalet omräknat med förändringen av statistiska centralbyråns

¹ Den månatliga noteringen avser tre månades glidande medelvärde

konsumentprisindex (KPI) för december månad det år detta MSCIs indextal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet. Köpeskillingen vid tillträdet beräknas som köpeskillingen i prisläge 2015-09-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

2.2 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.

2.3 Tillträde

Bolaget tillträder Fastigheten när fastighetsbildning enligt § 2.2 ovan vunnit laga kraft, nedan kallad Tillträdesdagen, och när huvudtidplanen för detaljplanens utbyggnad som Staden och Bolaget kommer att upprätta i enlighet med § 3.1 medger att Bolaget får tillträda Fastigheterna.

2.4 Betalning m.m.

Bolaget ska senast på Tillträdesdagen betala slutlig köpeskillning i enlighet med § 2.1 ovan mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev. Bolaget ska kontaktas 4 veckor innan beräknad Tillträdesdagen så att betalning kan förberedas.

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.

2.5 Kostnader och intäkter

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

Motsvarande ska gälla för intäkterna av Fastigheten.

2.6 Inskrivningar

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

2.7 Fastighetens skick m.m.

Bolaget, som har besiktigat 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 § 2.8.

2.8 Markföreningar

I de fall Staden bedömer att det inom markområdet kan antas förekomma föreningar som kan medföra skada för människors hälsa eller miljön beställer, utför och bekostar Staden egna provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom den blivande kvartersmarken för Fastigheten. Staden tar vid behov fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålet i blivande detaljplan. Vid denna bedömning använder Staden i första hand tillämpliga Storstadsspecifika riktvärden (www.stockholm.se). Staden bekostar inga åtgärder enligt ovan som beställs av Bolaget. Bolagets undersökningsplikt enligt lag påverkas inte av Stadens bedömning vad gäller behovet av provtagning, utredningar m.m.

Bolaget svarar för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av massor som har sådan kvalitet att de kan användas utan att medföra skada för människors hälsa eller miljön. Bolaget svarar alltid för all hantering av massor med halter upp till och med Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). Staden svarar för merkostnader för transport och deponi för massor med halter över Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM).

2.9 Lagfartskostnader

Bolaget ska ansöka om och bekosta erforderlig lagfart.

2.10 Servitut och ledningsrätter

Belysning, ledningar mm

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

- belysning och skyltar för allmänna gator och vägar.

Bolaget medger att ovan angivna rättigheter får inskrivas som servitut med bästa rätt i Fastigheten till förmån för fastigheterna Årsta 1:1 eller annan fastighet, upplåtas med ledningsrätt eller inrättas som officialservitut i samband med fastighetsbildningen.

2.11 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 m.m.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Genomförande, samordning och tidplan

Staden och Bolaget förbinder sig ömsesidigt att

- genomföra exploatering på Fastigheten och intilliggande 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 byggherrar inom Planområdet och med de ledningsdragande bolagen.

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

Staden och Bolaget skall gemensamt upprätta en huvudtidplan för exploateringen

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

3.2 Bostäder

Bolaget ska inom Fastigheten uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 80 lägenheter.

3.3 Bygg- och anläggningskostnader m.m.

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.

Staden ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av övriga anläggningar inom allmän platsmark enligt Detaljplanen.

3.4 Flyttning av ledningar

Staden genomför och bekostar nödvändig ledningsflytt av el, tele och VA-ledningar. Bolagen är medvetna om att ledningsflytt inte kan ske innan detaljplanen har vunnit laga kraft samt att ledningsflytten inte kan ske under vinterhalvåret.

3.5 Befintlig vegetation och park

Allmän platsmark

Bolaget ansvarar för att träd och annan vegetation på allmän platsmark intill Fastigheten inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Bolaget ska skydda vegetationen på ett betryggande sätt genom att avgränsa Fastigheten med ett fast monterat två meter högt staket om ej annat överenskommes vid syn. Staketet får inte förankras i befintlig vegetation och skall vara uppställt under hela byggtiden. Ingen trafik, uppläggning av material, schakt eller annan verksamhet får förekomma utanför staketet. Om Bolaget, eller något av Bolaget anlitat företag, nyttjar parkmark eller naturmark utan skriftligt tillstånd från Staden, kan Staden komma att kräva skadestånd för olovlig markanvändning i enlighet med §3.8 "Byggytor och byggetablering" nedan.

Gemensam syn

Parterna ska utföra en gemensam syn av den angränsande allmänna marken för att fastställa vegetationens status och vilka skyddsåtgärder som Bolaget ska utföra. Det åligger Bolaget att minst 3 veckor innan kalla stadens representant (Exploateringskontoret, ansvarig projektutvecklare) till den gemensamma synen före etablering och byggstart. Stadens representant ska protokollföra samt dokumentera med fotografier. Protokollet ska justeras och delges bägge parter.

Vid synen ska fastighetsgränsen och kommande byggnad vara utmärkt av Bolaget. Överenskommen placering av skyddsstaket ska dokumenteras och vid behov ska Bolaget utföra inmätning.

Status för träd och övrig vegetation på allmän plats ska inventeras och dokumenteras. Trädens kronutbredning ska kartläggas för bedömning av åtgärder för att undvika skador i kronorna. Bedömning görs om rotkartering krävs för beslut om bevarande av träd samt för lämpligt åtgärdsförslag. Vid behov ska bolaget utföra inmätningar av träd.

Skyddsåtgärder

Omfattningen av skyddsåtgärder enligt nedan eller andra tillkommande åtgärder ska fastställas.

Schakt ska förläggas så långt från träden som möjligt och all schakt i trädens rotzoner ska utföras varsamt. Alla frilagda rötter kapas med handredskap, handsåg och/eller sekator. Exponerade rötter vattnas och hålls ständigt fuktiga samt täcks med rotduk tills återfyllning sker. Detta gäller även om andra schaktningsmetoder överenskommit. Återfyllning ska ske med för träden lämpligt substrat. Vid mer omfattande schakt där det finns risk att grövre rötter skadas kan ett vitaliseringsdike krävas.

Träd ska bevattnas under byggtiden för att undvika torkskador. Detta gäller speciellt de träd som får sina rotsystem reducerade. Omfattningen av bevattningen ska bestämmas under den gemensamma synen.

Verkställandet av samtliga överenskomna skyddsåtgärder ska löpande dokumenteras av Bolaget med fotografering, dagboksanteckningar samt stämmas av med Stadens representant. Dokumentationen 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.

Viten

Om träd eller annan vegetation på park- och naturmark på grund av Bolaget eller något företag som Bolaget anlitar, skadas, avlägsnas eller dör ska Bolagen till Staden utge vite. För dött eller skadat träd utgår vite enligt följande modell: vitesbelopp för träd större än 80 cm i diameter är 1 000 000kr, vite för träd större än 50 cm i diameter är 500 000 kr, vite för träd större än 30 cm i diameter är 300 000 kr och vite för träd större än 10 cm i diameter är 100 000 kr. Måtten avser stamdiameter och mäts 1,3 meter över marknivån. För skador som medför att trädet måste tas bort utgår maximalt vitesbelopp. För skada på träd som kan sparas beräknas vite enligt stadens beräkningsmodell (bilaga 3). För skadad markvegetation utgår vite om 20 000 kr per kvadratmeter. För träd som parterna vid den gemensamma synen är överens om att fälla utgår inget vite. Om träd dör trots att dokumentation kan uppvisas som visar att föreskrivna åtgärder följts, utgår inget vite.

Vid Bergschakt:

Bolagets planerade bebyggelse medför behov av bergschakt nära fastighetsgräns mot intilliggande allmän platsmark (park). Bolaget ansvarar för att skador på allmän platsmark inte kommer att orsakas av Bolagets exploateringsarbeten.

Om Bolagets bergschakt medför skador på berg på allmän plats skall Bolaget till Staden utge vite med 20 000 kr/kvm påverkad allmän platsmark.

Bergschakt ska ske enligt Bolagets bilagda skiss som godkänts av Staden, bilaga 4.

Om Bolaget nyttjar allmän platsmark intill Fastigheten utan tillstånd ska Bolaget utge skadestånd i enlighet med § 3.8 nedan.

Kvartersmark

Bolaget åtar sig att bevara de vid tillträdet befintliga träd inom Fastigheten, som angivits med rödmarkering på detaljplanekarta, Bilaga 5. Om något eller några av dessa träd, på grund av Bolaget, eller något företag som Bolaget anlitar, allvarligt skadas, avlägsnas eller dör före 2024-12-31 ska Bolaget till Staden utge vite. För dött eller skadat träd utgår vite enligt följande modell: vitesbelopp för träd större än 80 cm i diameter är 1 000 000kr, vite för träd större än 50 cm i diameter är 500 000 kr, vite för träd större än 30 cm i diameter är 300 000 kr och vite för träd större än 10 cm i diameter

är 100 000 kr. Måtten avser stamdiameter och mäts 1,3 meter över marknivån. För skador som medför att trädet måste tas bort utgår maximalt vitesbelopp. För skada på träd som kan sparas beräknas vite enligt stadens beräkningsmodell (bilaga 3)

Innan byggstart ska parterna gemensamt inspektera träd och annan vegetation som omfattas av denna paragraf. Vid denna inspektion ska status och eventuella skyddsåtgärder för berörda träd och annan vegetation säkerställas.

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. Detta gäller Stockholm Vattens dagvattenledning inom Siljan 5, fram tills att den är flyttad. Samråd med Staden ska ske.

3.7 Bygg- och informationsskyltar

Bolaget förbinder sig att utan kostnad för Staden med skyltar på plats kontinuerligt informera allmänheten om projektet och byggnadsarbetena och därvid ange Stadens medverkan i projektet. Text på byggskylden angående Stadens medverkan i projektet ska utformas efter anvisningar från Staden.

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 en 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 en entreprenör, håller sig inom Fastigheten och godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd enligt ordningslagen. Trafikkontoret kan komma att göra en polisanmälan och kräva skadestånd 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 Krav och mål för energihushållning

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Energi- och materialkrav juli 2012-okt 2017", i Bilaga 6.

3.10 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2015-03-09) 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. Är det inte möjligt eller lämpligt att omhänderta dagvattnet inom kvartersmark genom t.ex. infiltration, får detta efter fördröjning avledas från Fastigheten, enligt Stockholm Vatten och Avfalls anvisningar.

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 bl.a. följande:

- Alla entréer till en byggnad ska göras tillgängliga.
- En ramp bör luta högst 1:20.
- En angöringsplats för bilar ska finnas och en parkeringsplats för rörelsehindrade ska kunna ordnas inom 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 2011:15) 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.

Ytterligare information 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 ska sända in resultatet av alla geotekniska undersökningar som genomförs inom Planområdet till Stadens geoarkiv, via www.stockholm.se/geoarkivet.

3.13 Avfallshantering

Bolaget har tagit del av Stockholms stads riktlinjer ”Projektera och bygg för god avfallshantering”.

3.15 Byggnad i anslutning till allmän platsmark m.m.

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 Upplåtelse av bostäder

Bolaget ska upplåta bostäderna med bostadsrätt.

4.2 Säkerhet

Besqab Projekt och Fastigheter AB, org.nr. 556345-6416, Borgensman har åtagit sig, se Bilaga 7, 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 Besqab Projekt och Fastigheter AB, org.nr. 556345-6416, Borgensman ska kunna frias från hela eller delar av sitt åtagande enligt borgen. Besqab Projekt och Fastigheter AB, org.nr. 556345-6416, Borgensman 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 Besqab Projekt och Fastigheter AB, org.nr. 556345-6416, Borgensman från sitt åtagande.

4.3 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 7 654 500 kronor, i penningvärde 2019-10-01, att senast 5 år efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse.

Om Bolaget inte håller tidsfristerna är vitena omedelbart förfallna till betalning. Om försening uppstår och detta ej 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.

4.4 Överlåtelse av överenskommelse

Bolaget förbinder sig, vid vite av 10 206 000 kronor i penningvärde 2019-10-01, 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 Besqab Bostadsmark V AB (org.nr. 556974-9657) träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Siljan 5 och del av Årsta 1:1 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 ej detta ska köparen utge vite till Stockholms stad med 10 206 000 kronor i penningvärde 2019-10-01. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.

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

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

dels kommunfullmäktige senast 2020-12-30 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt §1.2 senast 2020-12-31, genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels exploateringsnämnden senast 2020-12-31 godkänner förslag till genomförandebeslut för Siljan 5 och del av Årsta 1:1, 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

För Stockholms kommun

genom dess exploateringsnämnd

För Besqab Bostadsmark V AB
(org.nr. 556974-9657)

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

För Besqab Projekt och Fastigheter AB
(org.nr. 556345-6416)

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR

Bilaga 1 - Detaljplanerkarta

Bilaga 2 - Utdrag ur fastighetsregistret

Bilaga 3 - Stadens beräkningsmodell för viten på träd

Bilaga 4 - Bergschaktskiss

Bilaga 5 - Träd som skyddas med viten

Bilaga 6 - Energi- och materialkrav juli 2012-okt 2017

Bilaga 7 - Moderbolagsborgen