

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, å ena sidan och Bostadsrättsföreningen Kista Square Garden (org.nr. 769631-9560), nedan kallat **Tomträttshavaren** och Kista Square Garden Kommersiellt AB (559174-2993), Bostadsrättsföreningen Kista Square Garden 1 (769635-4989), Bostadsrättsföreningen Kista Square Garden 2 (769635-4971), Bostadsrättsföreningen Kista Square Garden 3 (769635-4963) och Bostadsrättsföreningen Kista Square Garden 4 (769635-4955) nedan kallat **Bolagen**, å andra sidan har under de förutsättningar som anges i § 4.5 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Skalholt 1

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2015-08-20 lämnat markanvisning till Kista Kvadrat KB för att uppföra bostäder inom fastigheten Skalholt 1. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2015-09-21. Fastigheten är idag upplåten med tomträtt. Kista Kvadrat KB var vid tidpunkten för markanvisningen tomträtts-havare till fastigheten Skalholt 1. Tomträttshavare är idag Bostadsrättsföreningen Kista Square Garden.

Fyrsidan Fastighets AB förvärvade samtliga andelar i Kista Kvadrat KB enligt ett aktieöverlåtelseavtal som fanns upprättat vid markanvisningstillfället. Fyrsidan Fastighets AB ägs av Fyrsidan Fastighetsholding AB. Fyrsidan Fastighetsholding AB ägs i sin tur av Fyrsidan Holding AB. Fyrsidan Holding AB ägs av Fyrsidan Invest AB till 50 %, till 49,9 % av Tobin Kista Holding AB och till 0,1 % av Andersson Company Fastighetsutveckling Holding AB. Fyrsidan Invest AB ägs i sin tur av ALM Equity AB till 100 %. Tobin Kista Holding AB ägs av Klöver AB till 92,4 %. Tomträten förvärvades den 22 mars 2017 av Bostadsrättsföreningen Kista Square Garden. Föreningens medlemmar består av Fyrsidan Holding AB, Elutera Fastighets AB och ALM Equity Admin AB. Fyrsidan Holding AB äger 98/100 andelar i Bostadsrättsföreningen Kista Square Garden.

Den 3 oktober 2018 bildades aktiebolaget Kista Square Garden Kommersiellt AB (559174-2993) och den 18 oktober 2017 bildades de fyra bostadsrättsföreningarna Bostadsrättsföreningen Kista Square Garden 1 (769635-4989), Bostadsrättsföreningen Kista Square Garden 2 (769635-4971), Bostadsrättsföreningen Kista Square Garden 3 (769635-4963) och Bostadsrättsföreningen Kista Square Garden 4 (769635-4955), med

avsikten att förvärva fastigheten Skalholt 1 från Staden genom ideella andelar om en femtedel vardera. Byggnaden på fastigheten Skalholt 1 ska överlåtas från TomträttsHAVAREN till Bolagen i samband med tillträdet av Skalholt 1. I och med tillträdet ska tomträttsavtalet upphöra att gälla och därefter ska Bolagen genomföra en klyvning av Skalholt 1 innebärande att Bolagen kommer äga var sin fastighet istället för ideella andelar.

Denna överenskommelse fullföljer och ersätter tidigare markanvisningsavtal.

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för Skalholt 1 antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2015-04299-54, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

§ 2

MARKÖVERLÅTELSE OCH FASTIGHETSILDNING

2.1 Överlåtelse

Staden överlåter med äganderätt till Bolagen ett område om cirka 11 000 kvadratmeter av fastigheten Skalholt 1, nedan kallad **Fastigheten**, inom Stockholms kommun, för en överenskommen preliminär köpeskillning om hundranittiofyramiljoner-tvåhundraelvatusentrehundrasjugoan (194 211 321) kronor (baserat på uppgifter om m² BTA från TomträttsHAVAREN). Fastigheten är markerad med röd heldragen linje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1. Området som överlåts är all kvartersmark inom Planområdet.

Det antecknas att Fastigheten är upplåten med tomträtt till TomträttsHAVAREN. Byggnader och anläggningar ägs av TomträttsHAVAREN.

Vid försäljning av marken ska köpeskillingen baseras på byggrätten enligt Detaljplanen. Köpeskillingen består av ett friköpspris, ett pris för överstigande byggrätt samt ett pris för balkonger som kragar ut från fastigheten över stadens mark. Prissättningen sker enligt nedan:

1. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning ska vara det kapitaliserade kommersiella tomträttsvärdet av nuvarande användning förutsatt en exploatering innehållande upp till 44 400 m² ljus BTA bostäder samt 4 520 m² ljus BTA handel (friköpspris). Beräknad på nuvarande avgäld uppgår friköpspriset per 2015-06-01 till 162 miljoner kronor, priset beräknas på tomträttsavtalets gällande avgäld vid försäljningstillfället.
2. Om det totala antalet m² ljus BTA bostäder enligt Detaljplanen överstiger 44 400 m² ljus BTA skall till köpeskillningen, utöver det kapitaliserade kommersiella tomträttsvärdet av nuvarande användning, även tilläggas 6 500

kronor per m² ljus BTA bostäder för överstigande del (pris för överstigande byggrätt).

3. Om det totala antalet m² ljus BTA handel enligt Detaljplanen överstiger 4 520 m² ljus BTA skall till köpeskillingen, utöver det kapitaliserade kommersiella tomträttsvärdet av nuvarande användning, även tilläggas 5 000 kronor per m² ljus BTA handel för överstigande del (pris för överstigande byggrätt).
4. Parterna är överens om att det fasta priset för rättigheten att bygga balkonger som kragar ut från fastigheten över stadens mark är totalt 6,3 miljoner kronor. Denna ersättning ska inte indexeras.

Bostäder

Pris för överstigande byggrätt för bostäder är bestämt i prisläge 2015-06-01 (**värdebidpunkten**) 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 värdebidpunkten, kr/m² ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/m² lägenhetsarea inom Spånga-Kista som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Spånga-Kista enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid värdebidpunkten

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

Lokaler/butiker

Priset för överstigande byggrätt för handel i kronor per m² för lokaler/butiker är bestämt i prisläge 2015-06-01 (värdebidpunkten) och ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100% av förändringen av IPD Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Butiker hela StorStockholm framtaget av IPD Norden AB (IPD). 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 360 enheter (1983-12-31=100).

Indextalet för 2015-06-01 beräknas genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2014 och 2015. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Om ett startindex enligt ovan har kunnat beräknas:

Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tillträdestidpunkten av IPD senast framtagna indextalet omräknat med förändringen av statistiska centralbyråns konsumentprisindex (KPI) för december månad det år detta IPDs indextal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet. Köpeskillingen vid tillträdet beräknas som köpeskillingen i prisläge 2015-06-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

Om ett startindex enligt ovan inte har kunnat beräknas:

Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2015-06-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för juni månad 2015.

I ovan nämnda köpeskillning ingår gatukostnadsersättning enligt § 2.12.

2.2 Fastighetsbildning

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

Fastigheten Skalholt 1 kommer att regleras genom att mark som läggs ut som allmän plats enligt Detaljplanen överförs från Skalholt 1 till Akalla 4:1, se rödmarkerat område i Bilaga 2. Ingen ersättning ska utgå för åtgärden. Bolagen ska bekosta erforderliga fastighetsbildningsåtgärder inklusive de förrättningar som krävs för gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter. Bolagen ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

Genom undertecknandet av detta avtal biträder Bolagen ansökan om fastighetsbildning.

2.3 Tillträde

Bolagen tillträder Fastigheten när fastighetsbildningen enligt § 2.2 ovan vunnit laga kraft.

2.4 Tomträtt

Staden och Tomträttshavaren är överens om att tomträttsavtalet avseende Skalholt 1 ska upphöra att gälla på tillträdesdagen. Tomträttshavaren ska snarast efter tillträde hos inskrivningsmyndigheten ansöka om samt bekosta dödning av tomträtten. För att dödning av tomträtten ska kunna ske måste tomträtten vara fri från belastningar.

2.5 Betalning m.m.

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

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

2.6 Kostnader

Alla skatter, räntor och andra kostnader för Fastigheten som belöper på tiden efter tillträdet ska betalas av Bolagen.

2.7 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, samt vad som framgår av befintligt tomträttsavtal för Skalholt 1.

2.8 Fastighetens skick m.m.

Bolagen, 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 § 2.9.

Det är Bolagen som ombesörjer och bekostar erforderlig rivning av befintliga byggnader och övriga anläggningar inom Fastigheten.

2.9 Markföreningar

Bolagen utför och bekostar erforderlig hantering av eventuella markföreningar inom Fastigheten i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanen.

2.10 Lagfartskostnader

Bolagen ska ansöka om och bekosta erforderlig lagfart.

2.11 Servitut och ledningsrätter

Gång- och cykelväg

Bolagen medger Staden rätt att på Fastigheten, mot en engångsersättning om 1 875 000 kr, för all framtid för allmän gång- och cykeltrafik nyttja, underhålla och ombygga gång- och cykelväg med därtill hörande anordningar inom det område, som angivits med x1 på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1. Servitutet ska i första hand bildas som officialservitut genom lantmäteriförrättning. Ersättningen ska betalas senast 30 dagar efter det att förrättningsbeslutet om servitutsupplåtelsen vunnit laga kraft. Tillträde till område x1 ska ske när förrättningen vunnit laga kraft. Om servitutet inte kan bildas som officialservitut ska särskilt servitutsavtal upprättas mellan parterna med det innehåll som framgår i denna punkt. Staden ska då betala ersättningen senast 30 dagar efter det att fastighetsbildning enligt punkt 2.2 har vunnit laga kraft. Tillträde till område x1 sker när fastighetsbildning enligt punkt 2.2 vunnit laga kraft.

Betalning ska ske till följande konto i Swedbank AB:

clearingnummer: 8327-9

kontonummer: 943 693 988-9

Belysning, ledningar mm

Bolagen 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.

Linspänd belysning

Bolagen medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe rätt att utnyttja husfasader för infästning av bärlinor och kraftkablar till gatubelysningsanläggning, liksom erforderlig åtkomst vid underhåll och förnyelse av gatubelysningsanläggningen.

Bolagen medger att ovan angivna rättigheter får inskrivas som servitut med bästa rätt i Fastigheten till förmån för fastigheten Akalla 4:1, upplåtas med ledningsrätt eller inrättas som officialservitut i samband med fastighetsbildningen.

2.12 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta avtal är Bolagen 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.

Bolagen 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 Samordning och tidplan

Bolagen förbinder sig att genomföra exploatering på Fastigheten och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse.

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

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

3.2 Bostäder

Bolagen avser inom Fastigheten uppföra bostadsbebyggelse omfattande cirka 530-730 lägenheter, eller det antal som därutöver medges enligt Detaljplanen.

3.3 Lokaler

Utöver ovan nämnda lägenheter ska Bolagen efter överenskommelse med Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd för stadsdelsnämnden, eller den som stadsdelsnämnden sätter i sitt ställe, i samråd med denna projektera, bygga och upplåta lokal för öppen förskola om cirka 234 m² LOA. Förvärvet av förskolelokalen ska vara uppdelad i flera andelar (dvs. förskolan kommer därmed att bestå av flera bostadsrätter).

Bolagen ansvarar för att ovanstående överenskommelse träffas eller att parterna kommer överens om att inte träffa en sådan överenskommelse.

Om Staden så önskar och förutsatt att ovanstående överenskommelse träffas ska Staden äga rätt att få ovan angivna lokaler upplåtna med bostadsrätt.

En avsiktsförklaring om ovan har tecknats, se Bilaga 4.

3.4 Bygg- och anläggningskostnader

Bolagen ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheten. Bolagen 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 Bolagens bygg- och anläggningsarbeten på Fastigheten. Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard. Bolagen ska efter projektets färdigställande kalla Staden till besiktning av återställande- och anslutningsarbetena.

3.5 Flyttning av ledningar

Bolagen ska ansvara för och bekosta erforderliga ledningsomläggningar inom Fastigheten samt omläggningarnas följdkonsekvenser utanför Fastigheten som krävs för exploateringen.

3.6 Befintlig vegetation och park

Allmän platsmark

Bolagen ansvarar för att gatu-, park- och naturmarksträd samt annan vegetation på allmän platsmark intill Fastigheten inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Bolagen ska skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa Fastigheten med ett stabilt två meter högt stängsel. Bolagen ansvarar för att Bolagen, eller företag som Bolagen anlitar, inte på något sätt nyttjar denna mark utan skriftligt tillstånd från Staden. Om Bolagen nyttjar allmän platsmark intill Fastigheten utan tillstånd ska Bolagen utge skadestånd i enlighet med § 3.9 nedan.

Vid överträdelse, dvs. om något träd, på grund av Bolagen eller något företag som Bolagen anlitar, allvarligt skadas eller dör före 10 år efter avslutad entreprenad, ska Bolagen beläggas med vite per träd enligt följande: stamdiameter över 80 cm = 1 000 000 kr, över 50 cm = 500 000 kr samt över 10 cm = 300 000 kr. Vid annan skada på mark eller vegetation ansvarar Bolagen för att reparera skadan, eller för att bekosta Stadens reparation av skadan.

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. Eventuella skyddsåtgärder ska utföras på ett fackmannamässigt sätt innan byggnationen påbörjas. Detta görs i samråd med Staden och av Staden utsedd fackman.

3.7 Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

Bolagen ska säkerställa tillgänglighet och tekniska anslutningar under hela utbyggnadstiden för andra fastigheter som behöver nyttja anläggningar som ligger inom Fastigheten alternativt säkerställa motsvarande funktion utanför Fastigheten om detta skäligen kan godtas av berörda parter. Samråd med Staden ska ske.

3.8 Bygg- och informationsskyltar

Bolagen 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 byggskylten angående Stadens medverkan i projektet ska utformas efter anvisningar från Staden.

3.9 Byggytor och byggetablering

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

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

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

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

3.10 Krav och mål för energihushållning samt grönytefaktor

Bolagen förbinder sig att vid projektering och byggande inom Fastigheten uppfylla krav samt eftersträva mål enligt Stockholms stads miljöprogram 2016-2019. Bolagen ska uppfylla följande krav:

- ”I nyproducerad byggnad, på av Staden markanvisad fastighet, ska energianvändningen vara högst 55 kWh/m² och år”. Energikraven ska tillämpas enligt PM ”Exploateringsnämndens handlingsplan för stadens energikrav vid markanvisningar”.
- ”Utsläppen av miljö- och hälsofarliga ämnen från byggnader och anläggningar ska minska”. Bolagen ska uppvisa dokumentation över miljöprovade varor efter att byggnaden/anläggningen är uppförd. Dokumentationen kan ske utifrån valfritt system, d.v.s. Byggvarubedömningens kriterier för rekommenderade eller accepterade varor (totalbedömning), BASTA, Svanen, Bra Miljöval eller

EU Ecolabel. Varugrupper som är särskilt prioriterade är kemiska produkter (lim, fog, färg, avjämningsmassa m.m.), golvbeläggning, isoleringsmaterial, tak- och fasadmaterial samt el- och vs-installationer (kablar, rör m.m.).

Exploateringskontoret har inget uttalat mål för energihushållning för ombyggnadsprojekt. Således kommer kraven i BBR att vara vägledande vad gäller energihushållning inom den befintliga byggnaden. För de delar som utgör nyproduktion, t.ex. tillbyggda våningar på befintlig byggnadskropp eller tillkommande gårdshus, kommer Bolagen att uppfylla krav samt eftersträva mål enligt Stockholms stads miljöprogram 2016-2019.

I projektet har grönytefaktor (GYF) använts som ett verktyg för planeringen av de gemensamma gröna ytorna. Syftet med grönytefaktorn är att säkerställa hög kvalitet i utformningen och att tidigt planera in ekosystemtjänster. I verktyget värderas förslaget och ingående komponenter utifrån hur de bidrar till att stärka biologisk mångfald, sociala värden, klimatanpassning och ljudkvalitet. Resultatet viktas för att säkerställa en bra balans mellan dessa fyra faktorer. Ett totalt viktat värde om minst 0,6 ska eftersträvas för ett kringbyggt stads kvarter som Skalholt 1. Detta innebär att en god nivå för alla fyra delfaktorer i GYF har uppnåtts. En aktuell beräkning för projektet finns i Bilaga 5.

3.11 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2015-03-09) förbinder sig Bolagen att hantera dagvattnet på ett hållbart sätt. Detta innefattar primärt att minimera uppkomsten av dagvatten till ledning och att genom byggnadsmaterialval inte förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Det dagvatten som uppstår ska hanteras och fördröjas lokalt i enlighet med dagvattenstrategin innan avledning från 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.

3.12 Tillgänglighet i utemiljö

Bolagen 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.

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

Bolagen 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.

3.13 Inrapportering av geotekniska utredningar

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

3.14 Avfallshantering

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

3.15 Byggande i anslutning till allmän platsmark m.m.

Bolagen 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.

Bolagen 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

Bolagen ska upplåta bostäderna med bostadsrätt, äganderätt eller hyresrätt.

Bolagen äger själv rätt att förmedla lägenheterna.

4.2 Säkerhet

ALM Equity AB, 556549-1650, Borgensmannen, har åtagit sig, se Bilaga 6, att såsom för egen skuld (proprieborgen) svara solidariskt med Bolagen gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga de förpliktelser och åtaganden som åligger Bolagen enligt denna överenskommelse om exploatering samt de avtal som Staden och Bolagen 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 Bolagen att tillse att de nya ägarna ställer sådan säkerhet för att ALM Equity AB, 556549-1650, Borgensmannen, ska kunna frias från hela eller delar av sitt åtagande enligt borgen. ALM Equity AB, 556549-1650, Borgensmannen, 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 Bolagen ingår som en följd av densamma, intill dess Staden genom skriftligt samtycke härom befriat ALM Equity AB, 556549-1650, Borgensmannen, från sitt åtagande.

4.3 Viten

Bolagen förbinder sig vid vite av 9 000 000 kronor, i penningvärde 2020-06-01 att senast åtta år efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse.

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

Bolagen förbinder sig, vid vite av 12 000 000 kronor i penningvärde 2020-06-01, 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 Bolagen rätt att i nedanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. Bolagen 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 Bostadsrättsföreningen Kista Square Garden med flera träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Skalholt 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 12 000 000 kronor i penningvärde 2020-06-01. 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 Bolagen 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 Bolagen 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 2021-06-30 godkänner försäljningen av Skalholt 1 genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt § 1.2 senast 2021-06-30, genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels exploateringsnämnden senast 2020-12-31 godkänner förslag till genomförandebeslut för Skalholt 1, genom beslut som senare vinner laga kraft.

Bolagen är medvetna om

att stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige beslutar om att anta detaljplan. Beslut om att anta detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Bolagen är även medvetna 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 sju likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

För Stockholms kommun genom dess
exploateringsnämnd

För Kista Square Garden Kommersiellt AB
(559174-2993)

.....
Underskrift

.....
Underskrift

.....
Namnförtydligande

.....
Namnförtydligande

.....
Underskrift

För Bostadsrättsföreningen
Kista Square Garden 1 (769635-4989)

.....
Namnförtydligande

.....
Underskrift

Bevittnas:

.....
Namnförtydligande

.....
Underskrift

För Bostadsrättsföreningen
Kista Square Garden 2 (769635-4971)

.....
Namnförtydligande

.....
Underskrift

.....
Underskrift

.....
Namnförtydligande

.....
Namnförtydligande

För Bostadsrättsföreningen
Kista Square Garden 3 (769635-4963)

För Bostadsrättsföreningen Kista Square Garden
(769631-9560)

.....
Underskrift

.....
Namnförtydligande

.....
Underskrift

För Bostadsrättsföreningen
Kista Square Garden 4 (769635-4955)

.....
Namnförtydligande

.....
Underskrift

.....
Namnförtydligande

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med Fastigheten markerad
2. Illustration, mark från Skalholt 1 som övergår till Akalla 4:1
3. Utdrag ur fastighetsdatasystemet
4. Avsiktsförklaring – öppen förskola
5. Grönytefaktor
6. Borgenshandling