

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Maxera Bostad 12 AB (org.nr. 559006-1742), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.5 nedan träffats följande

## Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Riksby Etapp 1

### § 1

#### MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

##### 1.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2019-06-13 lämnat markanvisning till Bolaget för att uppföra bostäder inom Riksby Etapp 1. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2019-11-14. Avtalet har förlängts vid tre tillfällen, 2021-06-11, 2022-01-03 och 2023-09-11. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter markanvisningsavtalet och dess tilläggsavtal.

##### 1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för Riksby Etapp 1 antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag 2017-16020, 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 3935 kvadratmeter av fastigheten Ulvsunda 1:1, nedan kallad **Fastigheten**, inom Stockholms kommun, för en överenskommen preliminär köpeskilling om hundraåttiosjumljonertrehundrafyrtiofyratusen (187 344 000) kronor. Fastigheten är markerad med streckad begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.

Den preliminära köpeskillingen för bostäder är baserad på ett pris i prisläge december 2018 (**Värdetidpunkten**) om 16 000 kr per m<sup>2</sup> ljus BTA (B i nedanstående formel) och en beräknad total area om 11 709 m<sup>2</sup> ljus BTA. Definition av ljus BTA för bostäder återfinns i Bilaga 2A.

Ovanstående pris i kr/m<sup>2</sup> ska regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till prisförändringarna vid försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden.

På tillträdesdagen ska slutlig köpeskilling betalas med ett belopp som motsvarar den totala bruttoarean, m<sup>2</sup> ljus BTA, som medges enligt lagakraftvunnen Detaljplan multiplicerad med ett i enlighet med nedanstående formel indexjusterat pris i kr per m<sup>2</sup> (A i nedanstående formel).

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

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

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

C = senaste månatliga genomsnittspris<sup>1</sup> på bostadsrätter uttryckt i kr/m<sup>2</sup> lägenhetsarea inom Bromma och Västerled som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Bromma och Västerled enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m<sup>2</sup> 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. Köpeskillingen 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.

### *Lokaler*

Köpeskillingen för kommersiella lokaler (som inte får användas för bostadsändamål enligt detaljplan) är baserad på ett pris i prisläge 2023-05-01 om 3 914 kr per m<sup>2</sup> ljus BTA och en beräknad total värdegrundande area om 245 m<sup>2</sup> BTA. Definition av ljus BTA för lokaler återfinns i Bilaga 2B. Vid försäljningen av marken ska köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Ovanstående pris i kr/m<sup>2</sup> 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 2019-12-31 (indextal för år 2019) är indextalet 481,6 enheter (1983-12-31=100). När indextalet för år 2020 har publicerats beräknas indextalet per 2020-06-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2019 och 2020. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas köpeskillingen enligt följande:

---

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

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

Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2020-06-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

2. Om startindex enligt ovan inte kan beräknas:

Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2020-06-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för juni månad 2020.

*\*före detta IPD*

## 2.2 Tilläggsköpeskillning för bostäder och kommersiella lokaler

Bolaget ska tillsända Staden bygglovshandlingar, jämte redovisning av ljus BTA, senast fyra veckor efter beslut om bygglov.

Om Bolaget, eller annan som förvärvar Fastigheten eller del därav, erhåller bygglov för byggnad eller byggnader med area eller areor överstigande det antal m<sup>2</sup> ljus BTA varpå köpeskillingen beräknats, ska Bolaget utöver köpeskillingen erlagga tilläggsköpeskillning till Staden enligt nedan.

För den area eller de areor ljus BTA som överstiger det antal m<sup>2</sup> ljus BTA varpå köpeskillingen beräknats ska tilläggsköpeskillning utgå beräknat på det pris i kr/m<sup>2</sup> varpå köpeskillingen för beräknats, dvs. överstigande m<sup>2</sup> ljus BTA multiplicerat med pris i kr/m<sup>2</sup> för aktuell typ av användning. Detta gäller även om den totala arean ljus BTA inte har ökat. För det fall ett ändamåls area utökats på bekostnad av arean för ett annat ändamål ska tilläggsköpeskillningen emellertid minskas med ett belopp beräknat på area och pris för det ändamål vars area minskat.

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

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

Tilläggsköpeskillning ska utan anmaning från Staden erläggas senast fyra veckor efter lämnat startbesked enligt bygglov som medger byggrätt som grundar rätt till tilläggsköpeskillning enligt ovan.

Vid dröjsmål med betalning utgår dröjsmålsränta på förfallet belopp till dess betalning sker, enligt vad därom i lag stadgas.

Om byggnation genomförs och de ingående ytorna motsvarar eller underskrider de m<sup>2</sup> ljus BTA varpå köpeskillingen beräknats upphör detta villkor om tilläggsköpeskillning att gälla 1 år efter det att slutbesked lämnats för densamma.

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

Detta villkor om 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. Ansökan om fastighetsbildningsåtgärder ska ske ca 12 månader före tillträdesdag så att beslut om fastighetsbildning kan fattas och vinna laga kraft före Tillträdesdagen.

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 avseende Fastigheten.

### 2.4 Förnyelse av avtal

Ansökan om fastighetsbildning ska enligt JB 4:7 inges till lantmäterimyndigheten inom sex månader från köpeavtals undertecknande. Det är emellertid parternas önskan att fastighetsbildning ska genomföras först när Staden utfört förberedande lednings- och gatuarbeten och i anslutning till att Staden enligt § 3.1 meddelar bestämd tidpunkt för när Bolaget ska tillträda Fastigheten. Staden och Bolaget är därför överens om att överenskommelsen om exploatering på oförändrade villkor ska förnyas senast var femte månad för att den i överenskommelsen ingående överlåtelsen alltjämt ska äga giltighet. Detta ska möjliggöra för Staden att inge ansökan om fastighetsbildning senare än sex månader från det att överenskommelsen ursprungligen upprättades.

Om förnyelse av överenskommelsen inte kommer till stånd senast inom fem månader från överenskommelsens upprättande respektive inom fem månader från det datum då överenskommelsen senast förnyades äger Staden genast inge ansökan om fastighetsbildning oaktat att fastighetsbildning varit avsedd att ske senare enligt stycket ovan. 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 överenskommelsen ska ske genom tecknande av tilläggsavtal om förnyelse hos Stadens exploateringskontor och i huvudsak på villkor som framgår av Bilaga 3. Staden ska kalla Bolaget till möte per e-post. Bolaget har rätt att välja att låta behöriga firmatecknare underteckna tilläggsavtalet och översända originalet, med kopia per e-post till Staden innan mötet, varvid något möte inte behöver ske, eller underteckna tilläggsavtalet vid mötet. Bolagets företrädare ska vid varje tillfälle styrka sin

behörighet att företräda Bolaget genom överlämnande av behörighetshandlingar. Avtal om förnyelse av överenskommelsen anses för Bolaget inte vara en löpande förvaltningsåtgärd.

## 2.5 Tillträde

Bolaget tillträder Fastigheten på slutligt meddelad dag för tillträde enligt § 3.1, nedan kallad **Tillträdesdagen**.

## 2.6 Betalning m.m.

Bolaget ska senast på Tillträdesdagen för Fastigheten, betala slutlig köpeskilling i enlighet med §§ 2.1 - 2.2 ovan mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev.

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

## 2.7 Kostnader och intäkter

Alla skatter, räntor och andra kostnader för Fastigheten som belöper på tiden före fastighetsbildningsbeslutet ska betalas av Staden och för tiden därefter av Bolaget. Intäkter av Fastigheten som uppstår före Tillträdesdagen ska tillfalla Staden och intäkter som uppstår därefter ska tillfalla Bolaget.

För det fall Staden eller Bolaget ingett ansökan om fastighetsbildning tidigare, med anledning av att förnyelse av överenskommelsen om exploatering och överlåtelse av mark inte kommit till stånd enligt villkoren i § 2.4 ska den part som orsakat att förnyelsen inte kommit till stånd, svara för den fastighetsskatt som belöper på Fastigheten från dag då fastighetsbildningen vunnit laga kraft till 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

Staden ombesörjer och bekostar rivning av befintliga anläggningar inom Fastigheten. Rivningen 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 4.

## 2.11 Fastighetens skick m.m.

Bolaget, som har besiktigt Fastigheten, förklarar sig härmed godta Fastighetens skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i Fastigheten. Beträffande markföroreningar se § 2.12.

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

## 2.12 Markföroreningar

Staden bekostar inga utredningar eller åtgärder beställda av Bolaget om Staden i förväg inte godkänt detta. Vid bedömning av markföroreningar bör parterna i första hand utgå från Storstadsspecifika riktvärden för jord i Stockholm. Om dessa riktvärden inte är tillämpliga kan platsspecifika riktvärden utifrån Naturvårdsverkets beräkningsmodell tas fram.

Bolagets undersökningsplikt enligt lag påverkas inte av Stadens bedömning vad gäller behovet av provtagning, utredningar m.m.

Bolaget ska omgående informera Staden om jord med halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) påträffas. Hantering av förorenade massor ska ske i samband med nödvändig schakt inom Fastigheten. Om halterna överskrider MKM ska hantering ske enligt en av Staden upprättad handlingsplan, se Bilaga 5. Eventuell anmälan om efterbehandling, enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, till tillsynsmyndigheten tas fram av Bolaget.

Bolaget svarar för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av massor med halter upp till och med MKM.

Staden svarar för merkostnader för transport och deponi för massor med halter över MKM som det inte finns någon avsättning för. Staden svarar även för merkostnad för schakt av dessa massor och eventuell återfyllnad, såvida det inte handlar om kostnader kopplat till planerad anläggningsschakt som ändå ska ske oaktat föroreningsgrad.

För att Bolaget ska få ersättning krävs verifikat. Bolaget ska till Staden bland annat redovisa uppgifter om totalt schaktad mängd jord, mängden jord som har omhändertagits på mottagningsanläggning i halter över MKM, andel återanvända massor samt tillförda fyllnadsmassors ursprung.

Staden ersätter inte Bolaget för eventuella stilleståndskostnader e dyl. i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd.

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

För att värna om våra naturresurser ska så mycket som möjligt av schaktmassorna återanvändas antingen inom den blivande kvartersmarken eller inom andra områden. Detta ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten.

### 2.13 Lagfartskostnader

Bolaget ska ansöka om och bekosta erforderlig lagfart.

### 2.14 Servitut och ledningsrätter

Bolaget medger att nedan angivna rättigheter får inskrivas som servitut i Fastigheten till förmån för fastighet ägd av Staden eller den Staden sätter i sitt ställe, upplåtas med ledningsrätt eller inrättas som officialservitut i samband med fastighetsbildningen.

#### *Belysning m.m.*

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; placering bestäms efter samråd med Bolaget.

### 2.15 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta avtal är Bolaget såsom ägare till Fastigheten befriat från gatukostnadsersättning enligt Detaljplanen. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

Bolaget svarar för alla övriga kostnader för Fastigheten så som kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme m.m.

### 2.16 Parkering

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

Bolaget förbinder sig även att teckna avtal med Stockholm Stads Parkerings AB, nedan kallad Stockholm Parkering, angående parkeringsköp inom kvarter 20 (dp 2019-03328). Antalet parkeringsplatser som Bolaget ska köpa ska motsvara det antal parkeringsplatser som krävs för att uppfylla den parkeringsnorm som detaljplanens planbeskrivning omnämner.

Intentionsavtal om parkeringsköp är tecknat med Stockholm Parkering, Bilaga 6. Slutgiltiga avtal om parkeringsköp ska tecknas innan ansökan om bygglov.

### § 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.

#### *Tidplan och tillträdesdag*

Staden ska upprätta en tidplan för exploateringen inom Riksby Etapp 1. Tidplanen ska ange ett datum för när Tillträdesdagen för Fastigheten kan komma att infalla. Tillträdesdagen skall meddelas senast 24 månader innan tillträde, nedan kallad Tillträdesdagen. För de fall tillträdet ej kommer kunna genomföras på Tillträdesdagen skall Staden meddela bolaget detta senast 18 månader innan Tillträdesdagen. Om Staden meddelar Bolaget att tillträde ej kommer kunna genomföras inom 18 månader till Tillträdesdagen har Bolaget rätt att, i samråd med Staden, välja ett nytt datum för tillträde, dock med senast tillträde 24 månader efter det datum då informationen delgavs Bolaget om inte både Staden och Bolaget önskar förskjuta tillträdet ytterligare.

För det fall Staden anser att tillträdet kan ske tidigare än Tillträdesdagen ska Staden meddela bolaget om detta. Bolaget skall då ha rätt, men ingen skyldighet att tillträda vid ett tidigare datum.

Bolaget får påbörja byggnation efter Tillträdesdagen för Fastigheten. Byggnation inom Fastigheten bedöms utifrån nuvarande förutsättningar kunna påbörjas tidigast 2034.

Staden åtar sig att löpande informera Bolaget om projektets framdrift.

#### *Produktionsförutsättningar*

I syfte att redogöra för behov av samordning, förtydliga ansvar och minimera konflikter har staden upprättat ”PM Produktionsförutsättningar”, Bilaga 7. Dokumentet beskriver



så långt det är möjligt vid avtalstecknandet förutsättningarna för hur det gemensamma arbetet ska drivas. Bolaget förbinder sig att följa vad som anges i Bilaga 7 samt att arbeta gemensamt med Staden samt övriga berörda byggaktörer. Dokumentet ska vara en förutsättning i de upphandlingar som Bolaget gör. Bolaget ansvarar för att bekosta alla åtgärder på Stadens mark som regleras i Bilaga 7 som föranleds av Bolagets entreprenad.

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

Staden ansvarar för finplaneringen av gatu- och parkmarken, se § 4.2.1.

### 3.2 Bostäder

Bolaget ska inom Fastigheten uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 153 lägenheter.

Bolaget ska upplåta bostäderna med bostadsrätt och/eller hyresrätt.

### 3.3 Bygg- och anläggningskostnader m.m.

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheten. Staden ansvarar för på Bolagets bekostnad 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.

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

### 3.4 Ledningar

I det fall det inom Fastigheten finns ledningar ansvarar och bekostar Staden, tillsammans med ledningsägarna, för 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.

I det fall det finns underjordiska anläggningar inom cirka 50 meter av Fastigheten ska Bolaget kontakta anläggningsägaren. Vid vibrationsalstrande arbeten såsom sprängning och pålning ska Bolaget upprätta ett kontrollprogram.

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 Staden och 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. Bolaget ska ta kontakt med Staden och 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.

Staketet ska placeras i gränsen till Fastigheten eller enligt överenskommelse vid den gemensamma synen. Staketet får inte förankras i befintlig vegetation och ska vara uppställt under hela byggtiden. Ingen trafik, uppläggning av material, schakt eller annan verksamhet får förekomma utanför staketet. Bolaget ansvarar för att Bolaget, eller företag som Bolaget anlitar, inte på något sätt nyttjar denna mark utan skriftligt tillstånd från Staden.

Vid annan skada ansvarar Bolaget för att reparera skadan, eller för att bekosta Stadens reparation av skadan. Om Bolaget nyttjar allmän platsmark intill Exploateringsområdet utan tillstånd, se § 3.7 nedan.

#### *Gemensam syn*

Parterna ska utföra en gemensam syn av den angränsande park- och naturmarken för att fastställa vegetationens status och vilka skyddsåtgärder som Bolaget ska utföra. Det åligger Bolaget att i god tid kalla stadens representant till den gemensamma synen före etablering och byggstart. Stadens representant ska protokollföra samt dokumentera med fotografier. Protokollet ska justeras och delges bägge parter.

Vid synen ska fastighetsgränserna, kommande byggnader samt förslag på placering av skyddsstaket vara utmärkt av Bolaget. Överenskommen placering av skyddsstaket ska dokumenteras och vid behov ska Bolaget utföra inmätning. Status för träd och övrig vegetation i park- och naturmarken 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.

Omfattningen av skyddsåtgärder enligt nedan eller andra tillkommande åtgärder ska fastställas. Det åläggs Bolaget att redovisa vilka skyddsåtgärder de planerat på platsen och sakkunnig från Bolagets sida ska närvara vid den gemensamma synen. Verkställandet av samtliga överenskomna skyddsåtgärder såväl inom som utanför

Fastigheten ska löpande dokumenteras av Bolaget med fotografering, dagboksanteckningar m.m. samt stämmas av med Stadens representant.

#### *Skyddsåtgärder*

Schakt ska förläggas så långt från träden som möjligt och ska ske med stor varsamhet. All schakt i trädens rotzoner ska utföras varsamt med stadens representant närvarande. 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 överenskommits. 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. Dokumentation ska hållas tillgängliga för Stadens representant vid platsbesök.

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

#### 3.5.1 Viten

Om träd eller annan vegetation på park- och naturmark på grund av Bolaget eller något företag som Bolaget anlitar, skadas, avlägsnas eller dör tidigare än fem år efter avslutade arbeten ska Bolaget till Staden utge vite.

För dött eller skadat träd utgår vite enligt Bilaga 8 ("Vite vid trädskada på allmän mark"). För skador som medför att trädet måste tas bort utgår maximalt vitesbelopp. För skadad markvegetation utgår vite om 20 000 kr per kvadratmeter.

För de träd som parterna vid den gemensamma synen är överens om att fälla utgår inget vite.

Om Bolagets schakt medför skador på berg på allmän plats ska Bolaget till Staden utge vite med 50 000 kr/kvm påverkad allmän platsmark. Bolaget ska därutöver återställa marken enligt Stadens anvisningar.

#### 3.6 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 Byggaktörstavlör under >S skyltar och kartor >Byggen och anläggningsarbeten >Byggs skyltar.

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

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

### 3.7 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 anlitad entreprenör, i god tid före byggstart samråder med Staden om vilka ytterligare ytor som behövs för byggetablering och under hur lång tid dessa behövs.

Upplåtelse av allmän plats utanför Planområdet 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 anlitad entreprenör, håller sig inom Fastigheten och godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd enligt ordningslagen. Trafikkontoret eller Staden kan komma att göra en polisanmälan om Bolaget eller dess entreprenör olovligt 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.

### 3.8 Bygglogistik

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

- Bygglogistikcenter
- Checkpoint
- Masshantering
- Skalskydd/inhängning
- Byggavfall
- Kransamordning
- TA-planer
- Vinterväghållning

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

### 3.9 Åtaganden gällande hållbarhet

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm", i Bilaga 9.

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

### 3.10 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2015-03-09) och Åtgärdsnivå vid ny- och större ombyggnation (EN 2016-11-10) förbinder sig Bolaget att hantera dagvattnet på ett hållbart sätt. Detta innefattar primärt att minimera uppkomsten av dagvatten till ledning och att genom byggnadsmaterialval inte förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Det dagvatten som uppstår ska hanteras och fördröjas lokalt i enlighet med dagvattenstrategin innan avledning från Fastigheten. Placering av byggnader och höjdsättning inom Fastigheten respektive mot omgivande ytor, ska göras på ett sätt som minimerar skada vid extrem nederbörd.

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

Dräneringsledning inom kvartersmark som kopplas till Stadens dagvattenledning får inte förläggas under högsta trycknivå för grundvattnet.

### 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.
- Boverkets föreskrifter och allmänna råd om tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga på allmänna platser och inom områden för andra anläggningar än byggnader (BFS 2011:5 ALM 2) bör även tillämpas på kvartersmark.

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

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

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

### 3.12 Fiberanslutning

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

### 3.13 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 kommer ett gestaltningsprogram att upprättas.

Gestaltningsprogrammet ska utgöra ett för Staden och byggherrarna gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom Planområdet.

Bolaget förbinder sig att medverka i arbetet med att upprätta gestaltningsprogrammet, daterat [2023-06-20], att ta fram erforderligt underlag och bekosta sin del av arbetet.

Gestaltningsprogrammet utarbetas av stadsbyggnadskontoret, i samråd med exploateringskontoret och byggherrarna inom Planområdet.

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

### 3.14 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.

### 3.15 Avfallshantering

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

Inom Riksby Etapp 1 ska en stationär sopsugsanläggning byggas.

Stockholm Avfall AB (org. nr: 556969-3087), nedan kallat **Avfallsbolaget**, kommer att vara huvudman för sopsugsanläggningen. Avfallsbolaget kommer att ansvara för den del av sopsugsanläggningen som sträcker sig fram till fastighetsgräns. Bolaget är ansvarigt för den del av anläggningen som befinner sig inom Fastigheten.

Bolaget och Avfallsbolaget har ingått ett anslutningsavtal, se Bilaga 10.

### 3.16 Byggande 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 Säkerhet

Arexa AB, 556885-9853 har åtagit sig, se Bilaga 11, att såsom för egen skuld (proprieborgen) svara solidariskt med Bolaget gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga de förpliktelser och åtaganden som åligger Bolaget enligt denna överenskommelse om exploatering samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av densamma.

För de fall Fastigheten eller del därav, ska 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 Arexa AB, org. nr. 556885-9853 ska kunna frias från hela eller delar av sitt åtagande enligt borgen. Arexa AB, org. nr. 556885-9853 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 Arexa AB, org. nr. 556885-9853 från sitt åtagande.

#### 4.2 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 11 000 000 kronor, i penningvärde 2024-01-01, att senast fem år efter Tillträdesdagen ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse.

Om Bolaget inte håller tidsfristerna är vitena omedelbart förfallna till betalning. Om försening uppstår och detta inte beror på Bolaget förskjuts tidpunkten då vite ska utgå med tid som motsvarar förseningens omfattning. Förseningen ska därvid definieras enligt AB 04 kap 4 § 3 punkt 2-5.

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

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

##### 4.2.1 Finplanering

Staden måste få tillgång till gatumarken för att kunna skapa en trygg och tillgänglig boendemiljö för nyinflyttade. Bolaget ska vid Tillträdesdagen till Staden lämna besked om preliminärt inflyttningsdatum för olika etapper.

Bolaget ska även senast efter 6 månaders produktionstid till Staden lämna besked om inflyttningsdatum för olika etapper. Bolaget förbinder sig att, vid löpande vite av 50 000 kronor per påbörjad vecka, senast 4 månader före inflyttningsdatum, eller annat överenskommet datum, lämna Staden tillträde till gatumarken. Vitet kvarstår till och med att Staden fått tillträde till gatumarken eller att ny uppgörelse träffats.

#### 4.3 Överlåtelse av överenskommelse

Bolaget förbinder sig, vid vite av 15 000 000 kronor i penningvärde 2024-01-01, 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 Maxera Bostad 12 AB (org.nr. 559006-1742), träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Riksby Etapp 1 daterad ..... 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 15 000 000 kronor i penningvärde 2024-01-01. 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.

#### 4.4 Tilläggsavtal med Swedavia AB

Staden och Swedavia AB för vid tidpunkten för detta avtals upprättande en dialog gällande återlämnande av mark som idag hör till arrendet för flygplatsen. Att området, som illustreras i Bilaga 12, frångår Swedavias arrendområde är en förutsättning för genomförandet av Detaljplanen och ett tilläggsavtal till det mellan Staden och Swedavia gällande arrendeavtalet för Bromma flygplats måste därför tecknas innan genomförandet av Detaljplanen.

#### 4.5 Överenskommelsens giltighet

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

dels kommunfullmäktige senast 2025-06-30 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft.

dels stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt § 1.2 senast 2025-06-30, genom beslut som senare vinner laga kraft.

dels kommunfullmäktige senast 2025-06-30 godkänner förslag till genomförandebeslut för Riksby Etapp 1, genom beslut som senare vinner laga kraft.

dels Staden och Swedavia AB senast 2028-12-31 träffar ett tilläggsavtal till det mellan Staden och Swedavia AB gällande arrendeavtalet för Bromma flygplats, enligt § 4.4.

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 tre likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

den

För Stockholms kommun  
genom dess exploateringsnämnd

För Maxera Bostad 12 AB

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

Bevittnande av Stadens underskrift:

För Arexa AB

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

## BILAGOR

1. Detaljplanekarta med Fastigheten markerad
2. A) Definition av ljus BTA bostäder  
B) Definition av ljus BTA lokaler
3. Förnyelse av avtal
4. Utdrag ur fastighetsdatasystemet
5. Handlingsplan för masshantering
6. Intentionsavtal om parkeringsköp
7. PM Produktionsförutsättningar
8. Vitesbilaga träd
9. Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm, version 1.3
10. Anslutningsavtal Stockholm Avfall AB, sopsugsanläggning
11. Kopia av borgenshandling
12. Återlämning av arrendeområdet