

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Selvaag Bostad Entreprenad AB (org.nr. 559352-7616), Selvaag Bostad Fastigheter 21 AB (559493-7111), Selvaag Bostad Fastigheter 22 AB (559493-7129), Selvaag Bostad Fastigheter 23 AB (559493-7137) nedan gemensamt kallade **Bolagen**, har under de förutsättningar som anges i § 4.4 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Kvarteret Terrassen Östra

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN M.M.

1.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2024-11-07 lämnat markanvisning till Bolagen för att uppföra bostäder samt lokaler inom Kvarteret Terrassen Östra. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2024-11-26. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter detta markanvisningsavtal.

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för Östra Terrasskvarteret antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2024-07433, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

1.3 Solidariskt ansvar

Bolagens avsikt är att Selvaag Bostad Entreprenad AB ska svara för genomförandet av Bolagens byggnation och vara det bolag som i första hand företräder Bolagen gentemot Staden i frågor gällande genomförandet. Vidare är det bolagen Selvaag Bostad Fastigheter 21 AB, Selvaag Bostad Fastigheter 22 AB, Selvaag Bostad Fastigheter 23 AB som gemensamt förvärvar fastigheten enligt vad som följer av § 2. Sistnämnda tre bolag benämns nedan gemensamt för **Köparbolagen**. För överlåtelsen relevanta villkor avser därför i första hand Köparbolagen. Selvaag Bostad Entreprenad AB och Köparbolagen anvarar emellertid solidariskt gentemot Staden för Bolagens samtliga åtaganden och förpliktelser enligt överenskommelsen.

§ 2

MARKÖVERLÅTELSE OCH FASTIGHETSBILDNING

2.1 Överlåtelse

Staden överlåter med äganderätt till Köparbolagen ett område om cirka 2 540 kvadratmeter av fastigheten Hjorthagen 1:3, nedan kallad **Fastigheten**, inom Stockholms kommun, för en överenskommen preliminär köpeskilling om femhundratjugosexmiljonerfyrahundranittontusentrehundra (526 419 300) kronor. Den preliminära köpeskillingen baseras på 13 479 kvm ljus BTA bostad multiplicerat med 38 500 kronor samt 618 kvm ljus BTA kommersiella lokaler multiplicerat med 12 100 kronor. Definition av ljus BTA bostad samt BTA kommersiella återfinns i Bilaga 2 A och B

Fastigheten är markerad med gult på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.

Prisreglering

Omräkningstal

Priset på bostadsmark är baserat på ett omräkningstal (=BOA/ljus BTA) om 0,78. För det fall omräkningstalet är lägre enligt vid tillträdet tillgängliga bygglovshandlingar ska priset minska enligt följande tabell, som lägst till omräkningstal 0,71. För ändringar efter tillträdet gäller särskilt villkor om tilläggsköpeskilling. Omräkningstal beräknas till närmaste värde i omräkningstalstabellen enligt Svensk Standard SS 01 41 41 Regel A.

Omräkningstal (BOA/ljus BTA)	Markpris (kr/m ² ljus BTA)
≥0,780	38 500
0,775	38 000
0,770	37 500
0,765	37 000
0,760	36 500
0,755	36 000
0,750	35 500
0,745	35 000
0,740	34 500
0,735	34 000
0,730	33 500
0,725	33 000

0,720	32 500
0,715	32 000
≤0,710	31 500

Bostäder

Vid försäljningen av marken ska köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Priset för bostäder är **38 500 kronor per m² ljus BTA** och är bestämt i **prisläge 2023-09-01 (värdetidpunkten)** och ska regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden. Reglering av priset ska ske enligt nedanstående formel:

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

A = pris på tillträdesdagen, kr/m² ljus BTA

B = pris vid värdetidpunkten, kr/m² ljus BTA

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

D = månatligt genomsnittspris¹ på bostadsrätter inom Östermalm enligt Svensk Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid värdetidpunkten

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

¹ Den månatliga noteringen avser tre månaders glidande medelvärde.

Kommersiella lokaler

Köpeskillingen för kommersiella lokaler, är bestämd till 12 100 kr/m² ljus BTA i prisläge 2023-09-01 och ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdesdagen med 100 % av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, värdeförändring, kontor Stockholms Innerstad, 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 2022-12-31 (indextal för år 2022) är indextalet 657,6 enheter (1983-12-31=100). Per 2023-12-31 (indextal för år 2023) är indextalet 609,3. Indextalet per 2023-09-01 har beräknats till 625,4 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2022 och 2023. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex. Ovan angivna indextal för åren 2022 och 2023 kan över tid komma att justeras. Vid tidpunkt för beräkning används alltid senast publicerat indextal för respektive år.

Vid tillträde beräknas köpeskillingen enligt följande:

Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tillträdestidpunkten av MSCI senast framtagna indextalet omräknat med förändringen av statistiska centralbyråns konsumentprisindex (KPI) för december månad det år detta MSCI:s indextal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet.

Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2023-09-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

**före detta IPD*

2.2 Tilläggsköpeskillning

Köparbolagen ska efter Tillträdesdagen och senast fyra veckor efter beslut om bygglov tillsända Staden bygglovshandlingar tillsammans med en redovisning av ljus BTA och BOA för bostäder respektive ljus BTA för lokaler.

Om Köparbolagen, eller annan som förvärvar Fastigheten eller del därav, erhåller bygglov för byggnad eller byggnader med area eller areor som överstiger det antal m² ljus BTA bostäder eller lokaler varpå köpeskillingen beräknats, eller med area eller areor som överstiger det antal m² BOA per ljus BTA som legat till grund för beräkningen av pris per m² ljus BTA för bostäder enligt villkoren i § 2.1, ska Köparbolagen utöver köpeskillingen erlagga tilläggsköpeskillning till Staden enligt nedan.

Tillkommande ljus BTA eller ändring av ljus BTA

För den area eller de areor ljus BTA bostäder respektive lokaler som överstiger det antal m² ljus BTA varpå köpeskillingen beräknats ska tilläggsköpeskillning utgå beräknat på det pris i kr/m² varpå köpeskillingen för bostäder respektive lokaler beräknats, dvs. överstigande m² ljus BTA multiplicerat med pris i kr/m² för aktuell typ av användning.

Detta gäller även om den totala arean ljus BTA för lokaler och bostäder inte har ökat. I dessa fall, då ett ändamåls area utökats på bekostnad av arean för ett annat ändamål, ska tilläggsköpeskillningen emellertid också minskas med ett belopp beräknat på area och pris för det ändamål vars area minskat.

För det fall att pris i kr/m² ska justeras upp i enlighet med vad som anges nedan i avsnittet *Ändring i förhållandet BOA/BTA* ska sådant högre pris gälla vid tillämpningen av detta avsnitt *Tillkommande ljus BTA eller ändring av ljus BTA* istället för det pris i kr/m² varpå köpeskillingen beräknats.

Ändring i förhållandet BOA/BTA

Det pris i kr/m² ljus BTA varpå köpeskillingen för bostäder har beräknats är bestämt utifrån ett omräkningstal (= kvoten mellan BOA och ljus BTA i enlighet med villkoren i § 2.1) som fastställts vid tillträdet. Om förhållandet BOA/ljus BTA har ändrats och omräkningstalet BOA/ljus BTA enligt bygglovshandlingar överstiger det omräkningstal som legat till grund för beräkning av pris vid tillträde ska priset i kr/m² ljus BTA

justeras uppåt i enlighet med villkoren i § 2.1 och tilläggsköpeskillning erläggas enligt följande.

Tilläggsköpeskillningen ska beräknas på pris per m² ljus BTA baserat på det nya omräkningstalet minskat med pris per m² ljus BTA som legat till grund för beräkning av köpeskillningen och därefter multipliceras med det totala antalet m² ljus BTA bostäder som låg till grund för köpeskillningen. Om ett högre antal m² ljus BTA följer av tillämpning av stycket ovan, *Tillkommande ljus BTA eller ändring av ljus BTA*, ska mellanskillnaden istället multipliceras med detta antal m². Förändring i förhållandet BOA/ljus BTA ska således i sig grunda rätt till tilläggsköpeskillning, oavsett om area tillkommit enligt avsnittet *Tillkommande ljus BTA* ovan, och alltså gälla för samtliga m² ljus BTA bostäder till grund för köpeskillningen.

Endast för Staden nettopositiva tilläggsköpeskillningar tillämpas. Köparbolagen har således inte rätt till återbetalning av del av köpeskillningen.

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 m² ljus BTA varpå köpeskillningen 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.

Staden kommer vid fastighetsbildning ansöka om att Fastigheten ska vara fri från inskrivningar som belastar stamfastigheten Hjorthagen 1:3, se även under 2.9.

Genom undertecknandet av detta avtal biträder Köparbolagen ansökan om fastighetsbildning.

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

2.4 Förnyelse av överlåtelse

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 Stadens arbeten med markrening samt entreprenader är slutförda. Staden och Köparbolagen samt Selvaag Bostad Entreprenad AB, dvs. samtliga Bolagen, 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 ska Staden genast inge ansökan om fastighetsbildning. Parterna är införstådda med att Fastigheten då kan komma att bildas tidigare än avtalad tillträdesdag samt att kostnader därmed uppkommer i form av fastighetsskatt.

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

Det är parternas intention att om en förnyelse enligt ovan skulle anses ogiltig med anledning av att handlingen inte anses uppfylla formkraven enligt jordabalken, parterna ska upprätta ett nytt avtal för att fullfölja överlåtelsen.

2.5 Tillträde

Köparbolagen tillträder Fastigheten 12 månader efter den dag då Detaljplanen vunnit laga kraft, dock tidigast 20 augusti 2027, nedan benämnd Tillträdesdagen.

Tillträdesdagen är satt utifrån det scenario att Detaljplanen överklagas med en tidsutdräkt om 12 månader mellan antagande och laga kraft.

Tillträdesdagen förutsätter att beslut om bildande av Fastigheten vunnit laga kraft och att Stadens arbeten med markrening inom Planområdet är slutförda. Tillträde ska annars ske 10 bankdagar efter den dag då dessa förutsättningar är uppfyllda. Stadens arbeten med markrening ska anses slutförda då mätbara åtgärds mål i jord och grundvatten är uppfyllda och Staden schaktat eller fyllt till projekterad grundläggningsnivå med undantag för berg, enligt § 2.11, stycke 1 och 2. Staden ska senast 20 december 2026 skriftligen meddela om arbetet med markrening inom Planområdet inte kommer att ha slutförts innan 20 augusti 2027.

Parterna kan komma överens om att tidigarelägga Tillträdesdagen i de fall villkoren enligt stycket ovan är uppfyllda, vilket i så fall regleras i ett tilläggsavtal till detta avtal.

Köparbolagen har framfört önskemål om att ha möjlighet att tillträda Fastigheten i upp till tre etapper. För att så ska kunna ske behöver ett tilläggsavtal tecknas mellan parterna. Staden avser att medverka till tecknande av ett sådant avtal förutsatt att Köparbolagen kan visa att Lantmäterimyndigheten godkänner nödvändig fastighetsbildning och att parterna kan enas om förutsättningarna gällande etappindelning och övriga villkor för tilläggsavtalet. Om tilläggsavtal träffas ska tillträde för etapp 1 bestämmas till 12 månader efter den dag då Detaljplanen vunnit laga kraft, dock tidigast 20 februari 2027. Etapp 2 tillträds senast 24 månader efter den dag då Detaljplanen vunnit laga kraft, dock tidigast 30 augusti 2027. Etapp 3 tillträds senast 24 månader efter den dag då detaljplanen vunnit laga kraft, dock tidigast 20 februari 2028.

2.6 Betalning m.m.

Köparbolagen ska senast på Tillträdesdagen betala köpeskilling i enlighet med § 2.1 ovan mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev.

I samband med tillträde ska Köparbolagen även ersätta Staden för utförda åtgärder enligt § 2.11

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

2.7 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 Köparbolagen. Motsvarande ska gälla för intäkterna av Fastigheten.

För det fall Staden låtit genomföra fastighetsbildning enligt § 2.3 tidigare än avtalad tillträdesdag och detta beror på att Köparbolagen inte medverkat till överenskommelse om förnyelse ska Köparbolagen erlägga även 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 Köparbolagen i egenskap av tillträdande köpare att vidta nedan angivna åtgärder ger Köparbolagen Staden rätt att vidta dessa. Rätten gäller till dess Köparbolagen 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 2.9 Inskrivningar.

2.9 Inskrivningar

Staden garanterar att Fastigheten på tillträdesdagen inte belastas av andra inskrivningar och avtal än de som framgår av detta avtal och till Detaljplanen hörande fastighetsförteckning (Dp 2021-12241-54), Bilaga 3, se även under 2.3.

2.10 Fastighetens skick m.m.

Köparbolagen kommer i samband med tillträde få möjlighet att besiktiga Fastighetens skick. Beträffande markföreningar se § 2.11.

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

2.11 Markföreningar, schakt och eventuella konstruktioner

Staden har utfört markrening av jorden och grundvatten inom fastigheten enligt mätbara åtgärds mål och upprättad anmälan om efterbehandling enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd som skickats in till tillsynsmyndigheten. De gällande mätbara åtgärds målen finns preciserade i Bilaga 4 (markanvändning A. kvartersmark samt D. djup jord under kvartersmark).

Staden har tagit fram en grovschaktplan med grundläggningsnivåer. Staden har schaktat ner till överenskommen projekterad grundläggningsnivå (+2,3 respektive +5,3). Köparbolagen startar sina entreprenadarbeten vid grovschaktade ytor. Köparbolagen ersätter staden för utförd bergschakt, jordschakt och uppfyllnad till önskad grundläggningsnivå samt stödkonstruktioner mot Bobergsgatan med 1 298 650 kronor vilket erläggs mot faktura i samband med Tillträdesdagen.

Bergnivån varierar och möjlighet till full botten- och källarvåning närmast Gasverksvägen är begränsad p.g.a. stödmur längs gångbanans kant. All åtkomlig bergschakt har utförts av Staden innan ovanliggande stödmurar för Gasverksvägen anlagts, så att botten- och källarvåning kan anläggas enligt grovschaktplan. Ytterligare bergschakt i anslutning mot stödmurar vid Gasverksvägen är endast möjligt genom sågning och sker på Köparbolagens egen risk. Köparbolagen tar på sig ansvaret och utförandet för eventuell sågning och att avlägsna eventuella lämningar av tidigare konstruktioner under grovschaktade ytor. Staden bekostar inga erforderliga stödkonstruktioner. Dessa bekostas av byggaktören.

I det fall Köparbolagen planerar detaljschakt, källare eller andra större byggnadskonstruktioner under grovschaktplanens nivåer svarar Köparbolagen för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av massor med halter upp till och med Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). Staden svarar för merkostnader för transport och deponi för massor med halter över MKM som det inte finns någon avsättning för. Vid schakt som utförs enbart i markreningssyfte svarar Staden även för kostnad för schakt av dessa massor samt eventuell återfyllnad.

Eventuell anmälan om efterbehandling, enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, till tillsynsmyndigheten tas fram av Köparbolagen.

För att Köparbolagen ska få ersättning krävs verifikat och att Staden i förväg godkänt eventuell åtgärd. Köparbolagen 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.

2.12 Lagfartskostnader

Köparbolagen ska ansöka om och bekosta erforderlig lagfart.

2.13 Servitut och ledningsrätter

Köparbolagen 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.

Köparbolagen ska teckna ett marknadsmässigt hyresavtal för ett nod-rum för fiber med Stokab. Till hyresavtalet kommer även ett nyttjanderättsavtal för kablage mellan gata och nod-rum. Då verksamheten genererar värme måste det säkerställas att lokalen kan kylas.

Gasverksvägens stödmur och pålar

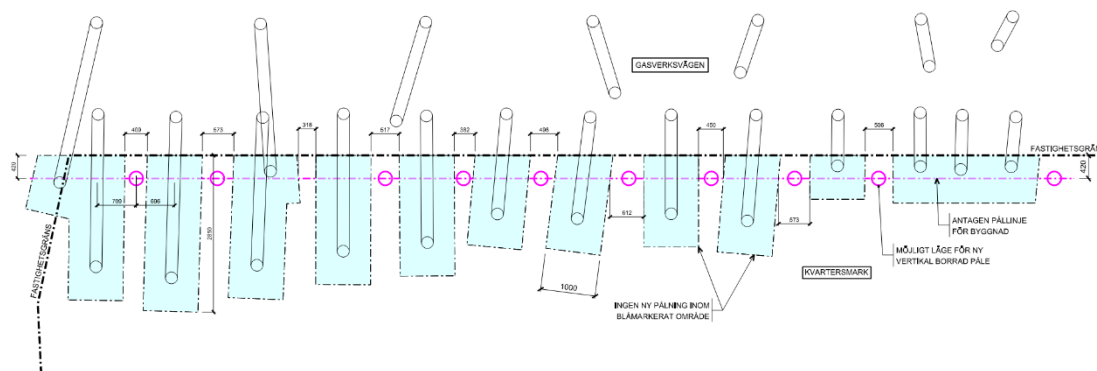
Köparbolagen och Staden är överens om att Staden i samband med fastighetsbildningen ska ansöka om officialservitut för rätt att ta ned laster inom Fastigheten för Gasverksvägens stödmur. Två officialservitut ska belasta Fastigheten och omfattning av officialservituterna framgår av Bilaga 11a och Bilaga 11b. Genom undertecknandet av detta avtal biträder Köparbolagen ansökan om officialservitut.

Om officialservitut enligt Bilaga 11a och 11b inte kan bildas, är Staden och Köparbolagen överens om att avtalsservitut med motsvarande innehåll och rättigheter istället ska tecknas och inskrivas.

Köparbolagen ska utforma källarvägg samt grundläggning mot Gasverksvägens stödmur så att ny konstruktion inte gör åverkan på stödmur eller dess grundläggning. Staden ansvarar för samtliga drift- och underhållskostnader av stödmuren och dess grundläggning.

Köparbolagen ska vid grundläggning av byggnad inom servitutsområdet i Bilaga 11b anpassa markarbeten efter befintliga pålar inom fastigheten.

Inom servitutsområdet får inte ägaren av tjänande fastighet schakta jord under markhöjden +1,5 med ett avstånd på 3 meter från fastighetsgränsen. Ägaren av den tjänande fastigheten ska säkerställa att pålning för ny grundläggning placeras mellan den härskande fastighetens pålar och utföra kommande pålningsarbeten kontrollerat så att nya pålar går fritt förbi den härskande fastighetens pålar enligt illustration nedan.



Staden ska i samband med bygglov tillfrågas för granskande av handlingar genom att konstruktionslösning samt sektion mellan byggnad och stödmur skickas till projektets tekniska specialist på trafikkontoret innan bygglov lämnas in. Staden ska även ges möjlighet att delta i syner och besiktningar för byggnads- och anläggningsarbeten vilka påverkar Gasverksvägens stödmur.

Belysning, ledningar mm

Köparbolagen 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 Köparbolagen.

2.15 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta avtal är Köparbolagen 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.

Köparbolagen 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 Bolagen 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. Bolagen är skyldigt att samordna sina entreprenader med Stadens olika entreprenörer, övriga byggherrar inom Planområdet och med de ledningsdragande bolagen.

Bolagen förbinder sig vidare att vid exploateringen tillämpa vad som anges gällande parkeringstal (p-tal) i planbeskrivningen, och handlingsprogram 2.0 (bilaga 5) eller senare. Bolagen förbinder sig att köpa minst 70 stycken parkeringsplatser.

Bolagen ska lösa parkeringsbehovet via parkeringsköp i planerat bergsrumsgarage. Bolagen förbinder sig att teckna avtal med Stockholms stads Parkering AB, nedan kallat **Stockholm Parkering**, avseende parkeringsköp i bergsrumsgarage för Fastighetens totala parkeringsbehov, se bilaga 6.

Handikappparkering löses enligt detaljplan.

Staden har upprättat ett PM rörande generella områdeskrav för Norra Djurgårdsstaden.

- PM generella områdeskrav för Projekt Norra Djurgårdsstaden, Bilaga 10. som ska användas av alla entreprenörer, både Exploateringskontorets upphandlade och byggaktörens/exploatörens. Exploateringskontoret förutsätter att alla byggaktörer och entreprenörer som ska utföra uppdrag i projektet, för in denna PM i sina entreprenadhandlingar.

Staden och Bolagen ska gemensamt upprätta en huvudtidplan för exploateringen. De preliminära tiderna är:

- Stadens entreprenad E-334 omfattande arbetsgata med ledningar för Gasverksvägen, pågår t.o.m. Q4 2024.
- Stadens entreprenad E-361 omfattande arbetsgata med ledningar för Bobergsgatan, pågår t.o.m. Q4 2025.
- Stadens entreprenad E-378 omfattande ny tunnel till Stockholm Exergi. pågår t.o.m. Q3 2024. Därefter utförs ventilationsrum och fyllning i befintlig tunnel under cirka 4 månader,
- Stadens arbeten med markrening inom kvarteret Terrassen Östra, Utvärdering av åtgärder förväntas vara klara under 2024.
- Fastighetsbildningar för kvarteret Terrassen Östra, Q4 2025

- Tillträdet sker enligt § 2.5

Staden finplanerar den allmänna platsmarken i huvudsak efter inflyttning men kan påbörja arbeten tidigare om åtkomlighet finns. Staden och Bolagen ska gemensamt komma överens om vilka arbeten som bör vara klara innan inflyttning och när dessa arbeten kan utföras.

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

3.2 Bostäder/kommersiella lokaler

Bolagen ska inom Fastigheten uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 160 lägenheter, kommersiella lokaler etc.

3.3 Bygg- och anläggningskostnader m.m.

Kvartersmark

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.

Bolagen ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten för återfyllnad av mark mot kringliggande fastighetsgräns så att marknivåerna ansluter mot kringliggande marks projekterade höjder.

Bolagen bekostar eventuell hantering och rening av länshållningsvatten.

Bolagen bekostar nödvändig grundläggning och pålning.

Bolagen ersätter Staden för kostnaden av stödkonstruktion (stödmur/spont) mellan fastighet och intilliggande arbetsgata enligt 2.11 samt för merkostnad av försiktig motfyllning om Bolagens valda konstruktioner medför krav på detta.

Bolagen ska därefter ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom Fastigheten.

Gatu- och parkmark

Staden ska svara för och bekosta projektering samt byggande av kommunala anläggningar inom allmän platsmark. Parterna kan överenskomma om annat.

3.4 Plankostnad

Bolagen ska ersätta Staden med 4 435 151 kr för framtagande av Detaljplanen utifrån Bolagens andel av den totala byggrätten. Betalning sker 30 dagar efter antagen plan.

3.5 Ledningar

Befintliga ledningar invid fastighetsgräns ska beaktas vid Bolagen byggverksamhet. Bolagen måste iaktta försiktighet vid genomförande av byggnation och schaktarbeten i närheten av ledningar i drift. Bolagen ska ta kontakt med respektive ledningsbolag för planering av dessa arbeten

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

3.6 Övrigt

Länshållningsvatten är inträngande grundvatten, regnvatten eller processvatten som behöver avledas eller pumpas bort från exempelvis schaktgropar vid byggarbetsplatser. Länshållningsvatten får ej avledas innan provtagning och eventuell rening utförts. Hantering av länshållningsvatten ska ske enligt Miljö- och hälsoskyddsnämndens vägledning och gällande riktvärden. Bolagen ansvarar för och bekostar erforderlig kontroll, provtagning och rening av länshållningsvatten. Infiltration av länshållningsvatten är ej tillåtet. Detta gäller oavsett vattnets kvalitet och föroreningsinnehåll.

Bolagen ska i övrigt ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken.

Bolagen ska bygga med gastäta grundkonstruktioner upp till markytan, motsvarande radonsäker grundläggning inklusive radonslang.

3.7 Information till allmänheten

Bolagen förbinder sig att genom skyltning på plats informera allmänheten om projektet och byggnadsarbeten, utan kostnad för Staden. Skylt, fundament och montage betalas av Bolagen. Skyltning ska ange Stadens medverkan i projektet med logotyp och webbadress till projektet (<https://vaxer.stockholm/projekt/>).

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

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

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

3.8 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 om Bolagen eller dess entreprenör olovligt 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. Preliminär placering av etableringsyta i enlighet med bilaga 12.

3.9 Bygglogistik

Bolagen ska ansluta sig till det lokala bygglogistikcentret (BLC) i Norra Djurgårdsstaden. Syftet med BLC är att skapa ett hållbart och resurseffektivt byggande inom stadsutvecklingsområdet. BLC tillhandahåller logistik tjänster inom planering och genomförande bl.a. skalskydd, korttidslager, samlastning avfallshantering m m. Samtliga byggherrar inom stadsutvecklingsområdet ska ansluta sig till BLC och ta fram en logistikplan för projektet. Aktuell prislista för tjänster och anslutningsavgift samt fakta om tjänster finns att hämta på webbplats, www.ndslogistik.se. Villkor för anslutning fastställs senast 6 månader före byggstart.

3.10 Befintlig vegetation och mark

Allmän platsmark

Bolagen ansvarar för att träd, annan vegetation och berg på allmän platsmark intill Fastigheten inte skadas under den tid som 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.

Staketet ska placeras i gränsen till Fastigheten eller enligt överenskommelse vid den gemensamma synen. 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 Bolagen, eller något av Bolagen anlitat företag, nyttjar park- och naturmark utan skriftligt tillstånd från Staden, kan Staden komma att kräva skadestånd för olovlig markanvändning i enlighet med § 3.9 ”Byggytor och byggetablering”.

Gemensam syn

Parterna ska utföra en gemensam syn av den angränsande park- och naturmarken för att fastställa vegetationens status och vilka skyddsåtgärder som Bolagen ska utföra. Det åligger Bolagen 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 fastighetsgränsen, kommande byggnad samt förslag på placering av skyddsstaket vara utmärkt av Bolagen. Överenskommen placering av skyddsstaket ska dokumenteras och vid behov ska Bolagen utföra inmätning.

Status för träd och övrig vegetation i 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 lämpligt åtgärdsförslag.

Omfattningen av skyddsåtgärder eller andra tillkommande åtgärder ska fastställas. Det åläggs Bolagen att redovisa vilka skyddsåtgärder de planerat på platsen och sakkunnig från Bolagens sida ska närvara vid den gemensamma synen.

Verkställandet av samtliga överenskomna skyddsåtgärder ska löpande dokumenteras av Bolagen med fotografering, dagboksanteckningar mm samt stämmas av med Stadens representant. Dokumentation ska hållas tillgängliga för Stadens representant vid platsbesök.

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

Skyddsåtgärder

Standard för skyddande av träd vid byggnation 2.0 (Johan Östberg och Örjans Stål) ska tillämpas vid eventuella arbeten som kan påverka träden. Det innebär att bland annat följande skyddsåtgärder ska utföras:

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.

Träd ska bevattnas under byggtiden för att undvika torkskador. Omfattningen av bevattningen ska bestämmas under den gemensamma synen.

Eventuell beskärning av grenar som riskerar att skadas där det krävs fritt utrymme ovan markytan måste först godkännas av staden. Arbetsmomentet ska utföras av certifierad arborist.

Viten

Om träd eller annan vegetation på park- och naturmark på grund av Bolagen eller något företag som Bolagen anlitar, skadas, avlägsnas eller dör tidigare än fem år efter avslutade arbeten ska Bolagen till Staden utge vite. För dött eller skadat träd utgår vite enligt Bilaga 9. ("Vite vid trädskada på allmän platsmark"). För skador som medför att trädet måste tas bort utgår maximalt vitesbelopp.

För de 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.

3.11 Dagvatten

Bolagen åtar sig att uppfylla krav gällande dagvattenhantering uppställda i dokumentet Dagvattenstrategi Kolkajen, bilaga 7

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 bostadstrapphus och lokaler i 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.

För Terrasskvarteren har avsteg gällande angöringsplats för bilar och parkeringsplats för rörelsehindrade gjorts och utökats till 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus.

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.

Riktlinjerna 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 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.

3.14 Avfallshantering

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

I Hjorthagen finns en stationär sopsugsanläggning för hantering av hushållsavfall, uppdelat på tre olika fraktioner. Fastigheter som byggs i området ska anslutas till sopsugsanläggningen.

För Hjorthagens Sopsugsanläggning gäller kommunalt huvudmannaskap. Stockholm Avfall AB (org. nr: 556969-3087) är från september 2024 ansvarig för drift och underhåll av sopsugsanläggningen.

Sopsugsanläggning - anslutning

I Hjorthagen finns en stationär sopsugsterminal. Bolagen förbinder sig att ansluta Fastigheten till sopsugsanläggningen. Staden bygger ut anslutningsledningar fram till fastighetsgräns. Anslutning av kvarterns nät till sopsugsanläggningens huvudledning ska ske enligt av Staden upprättade anvisningar och förutsättningar. Tre avfallsfraktioner ska uppsamlas och transporteras i sopsugsanläggningen. Sopsugsledningar med tillhörande anläggningar inom fastigheten/-erna är enskilda och varje enskild fastighetsägare bekostar och ansvarar för dess utbyggnad, drift och underhåll. Kommunikationsboxar med signalkabel och tryckluftsslang från sopsugsterminalen på kvarterns mark svarar Stockholm Avfall AB för.

Parterna är överens om att beräkning av anslutningsavgiften för anslutning till sopsugsanläggningen ska grundas på den anslutna bebyggelsens bruttoarea ovan mark (ljus BTA). Anslutningsavgiften baseras på den bedömda slutliga kostnaden för sopsugsanläggningen och uppgår till 219 kr exklusive moms per kvm ljus BTA. Anslutningsavgiften är fast utan indexreglering tom 2013-12-31. Därefter sker uppräkningsindex enligt Litt 126 Köpcentrum och logistikbyggnader med stomme av stål. För skolor, kontor, lokaler och övriga verksamheter medräknas halva bruttoarean. Avrundning görs till 100-tal kvm. Basår december 2012.

Anslutningsavgiften ska erläggas senast 30 dagar efter det att Bolaget har tillträtt Fastigheten mot av Staden utfärdad faktura.

Sopsugsanläggning - drift

Bolagen, eller den som Bolagen sätter i sitt ställe, åtar sig att teckna driftavtal med Stockholm Avfall AB för reglering av den fortsatta driften av kvarterns nät. Driftavtal ska tecknas för att över tid säkerställa funktion, kvalitet och tillgänglighet av den del av sopsugsanläggningen som ligger inom kvarterns mark. Avtalet omfattar villkor för

användning, ansvarsfördelning för drift, service och underhåll samt villkor vid driftstörning och driftstopp. Avtalet omfattar även bestämmelser om säkerhet samt hantering av eventuellt behov av ändringar av kvarterns nät. Avtalet ska vara tecknat vid drifttagande av anläggningen.

Stockholm Avfall AB, eller den de sätter i sitt ställe, kommer att debitera avgift för drift av sopsugsanläggningen samt för insamling och behandling av hushållsavfall i enlighet med vid var tid gällande avfallstaxa i Stockholms kommun.

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. Bolagen 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

HÅLLBARHETSPROFILERING NORRA DJURGÅRDSSTADEN

4.1 Hållbarhetskrav

Bolagen åtar sig att uppfylla kraven enligt "Handlingsprogram vid planering, projektering, byggande och förvaltning av bostäder och lokaler, kvarteret Terrassen", version 2.1, 2025-01-21, (Bilaga 5).

Bolagen åtar sig att delta aktivt i hållbarhetsarbetet i Norra Djurgårdsstaden och

- att arbeta för att uppfylla högt ställda mål och krav
- att- på egen bekostnad, aktivt och kontinuerligt följa upp och redovisa efterfrågade uppgifter för verifiering av kravuppfyllnad i av Staden anvisat system för uppföljning, samt vidta de åtgärder som krävs för att säkerställa att Bolagen uppfyller högt ställda mål och krav. Handlingar motsvarande systemhandlingsnivå redovisas senast fyra veckor innan den formella

bygglovsprocessen startas, för att ge Staden möjlighet att kontrollera kravuppfyllelsen mot handlingsprogrammet att skriftligen anmäla eventuella önskemål och avvikelser från Handlingsprogram hållbarhet med motivering och förslag till åtgärd eller alternativ. Eventuella avvikelser kräver ett skriftligt godkännande av Staden.

- att delta i gemensamma kompetensseminarier
- att Staden får publicera resultatet från uppföljningen.

§ 5

ÖVRIGA VILLKOR

5.1 Säkerhet

Selvaag Bolig ASA (992 587 776) har åtagit sig, se Bilaga 8, 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 Selvaag Bolig ASA (992 587 776) ska kunna frias från hela eller delar av sitt åtagande enligt borgen. Selvaag Bolig ASA (992 587 776) 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 Selvaag Bolig ASA (992 587 776) från sitt åtagande.

5.2 Viten

Bolagen förbinder sig vid vite av 26 730 000:- kronor, i penningvärde 2023-09-01, att senast 7 år efter Tillträdesdagen ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse.

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

Oaktat om rätt till vite föreligger har Staden alltid rätt att erhålla ersättning för faktisk skada som Staden lider på grund av Bolagens 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 Bolagens avtalsbrott.

5.3 Överlåtelse av överenskommelse

Bolagen förbinder sig, vid vite av 26 732 000:- kronor i penningvärde 2023-09-01, 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 Selvaag Bostad Entreprenad AB, Selvaag Bostad Fastigheter 21 AB, Selvaag Bostad Fastigheter 22 AB, Selvaag Bostad Fastigheter 23 träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Kvarteret Terrassen Östra. 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 26 732 000 kronor i penningvärde 2023-09-01. 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.

5.4 Upplysning gällande Bolagens ägarstruktur

Inom Bolagens koncern finns en finansieringsstruktur innebärande att aktierna i Bolagen, innan avtalet ingås, har överlåtits till ett av Urban Property Eier AS, (org. nr.

923 861 394), helägt svenskt dotterbolag, gemensamt kallade Urban Property. Urban Property är ett norskregistrerat aktiebolag (aksjeselskap) som gentemot Selvaag Bolig ASA har åtagit sig att finansiera förvärvet och ägandet av Fastigheterna fram till byggstart eller sådan annan tidpunkt som Urban Property och Selvaag Bolig ASA överenskommer.

Vid byggstart eller dessförinnan ska Bolaget/Bolagen förvärvas av dess tidigare ägare alternativt annat av Selvaag Bolig ASA kontrollerat svenskt dotterbolag och finansieringsstrukturen upphöra.

Det noteras (i) att det, oaktat ovanstående, är Bolagen som ska vara part till Avtalet, (ii) att Urban Property inte har något ansvar för förpliktelserna enligt Avtalet, och (iii) att det av Selvaag Bolig ASA:s propieborgen (bilaga 8), framgår att Selvaag Bolig ASA, svarar solidariskt med Bolagen för det rätta fullgörandet av Bolagens förpliktelser enligt detta avtal, oaktat att Bolagen under en tid kommer att ägas av ett svenskt dotterbolag till Urban Property och därefter av ett svenskt dotterbolag till Selvaag Bolig ASA. Staden har med anledning härav inget att erinra mot att Bolagen under en tid kommer att ägas av Urban Property för att därefter överlåtas till ett svenskt dotterbolag till Selvaag Bolig ASA.

5.5 Överenskommelsens giltighet

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

dels kommunfullmäktige senast 2025-12-15 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt § 1.2 senast 2025-12-15, genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels kommunfullmäktige senast 2025-12-15 godkänner förslag till genomförandebeslut för Terrasskvarteren östra, genom beslut som senare vinner laga kraft.

Bolagen 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. 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 fem likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

Säljarens underskrift bevittnas

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

[Ort] den

[Ort] den

För Selvaag Bostad Entreprenad AB

För Selvaag Bostad Fastigheter 21 AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

[Ort] den

[Ort] den

För Selvaag Bostad Fastigheter 22 AB

För Selvaag Bostad Fastigheter 23 AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta, DP 2024-07433
2. Definition av ljus BTA
 - a. Definition ljus BTA bostäder, 2023-12-19
 - b. Definition ljus BTA Lokaler, 2021-04-08
3. Fastighetsförteckning, Dp 2021-12241-54
4. Mätbara åtgärds mål, riskvärdering – landområdet Kolkajen och Ropsten, 2020-06-17
5. Handlingsprogram vid planering, projektering, byggande och förvaltning av bostäder och lokaler, kvarteret Terrassen, version 2.1, 2025-01-21
6. Avtal om parkeringsköp med Stockholm Parkering
7. Dagvattenstrategi Kolkajen 2016-05-09, rev 2018-08-24
8. Borgensförbindelse
9. Vite vid trädskada på allmän platsmark
10. Genomförandeplan Norra Djurgårdsstaden, 2024-11-15
11. Servitutsavtal
 - a. Släntservitut
 - b. Servitut för pålar
12. Preliminär byggetablering, APD-plan, 2025-01-16