Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och OBOS Nya Hem Bostadsutveckling AB (org.nr. 559305-0965), Nya Hem NYAB 52 AB, (org.nr. 559523-9954) och Nya Hem NYAB 61 AB, (org.nr. 559582-3179), nedan gemensamt kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.6 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 och del av Cikadan 1

UTKAST

§ 1

BAKGRUND OCH DETALJPLAN

1.1 Bakgrund

Under hösten 2025 utlyste exploateringskontoret en anbudstävling för projektet Cikadan inom området Hammarbyhöjden. Bolaget vann genom att lägga det högsta budet. Exploateringsnämnden har enligt beslut 2026-08-27 lämnat både markanvisning och godkänt överenskommelse om exploatering.

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 samt del av Cikadan 1 antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2016-00773, 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 6000 kvadratmeter av del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 samt del av fastigheten Cikadan 1, nedan kallad **Fastigheten**, inom Stockholms kommun, för en överenskommen preliminär köpeskilling tvåhundrasjuttioenmiljoneråttahundrasjuttioniotusen (271 879 000) kronor.

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

Köpeskillingens storlek baseras på beräkningen av ljus BTA som Detaljplanen bedöms medge. Definition av ljus BTA återfinns i Bilaga 2.

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

Utrymmen för bostadskomplement såsom förråd, soprum och garage i fristående byggnader räknas ej som ljus BTA, undantaget tvättstugor och gemensamhetslokaler som alltid ska medräknas.

Ljus BTA som medges enligt Detaljplanen men som inte utnyttjas ska medräknas, exempelvis oinredda vindar och bjälklagsöppning till förmån för dubbla rumshöjder.

För ytor där rumshöjden är markant högre än normalt, högre än 3,25 meter, beräknas ljus BTA utifrån faktisk ljus BTA multiplicerat med en faktor där faktorns storlek bestäms av rumshöjdens avvikelse från 3,25 meter. Exempelvis ger 4,0 meters rumshöjd faktorn 1,23 (4,00/3,25). Överstiger rumshöjden 5,10 meter tillämpas omräkningsfaktor 2,0 eftersom ljus BTA då anses kunna beräknas i två plan, dubbla rumshöjder. Detta gäller oavsett om loft/entresolplan byggs eller ej.

Reglering av markpris för bostäder

Vid försäljningen av marken ska köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Priset för bostäder är 23 300 **kronor per m^2 ljus BTA** och är bestämt i **prisläge 2025-10-01** (**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 + **25** % * (C - D)

A = pris på tillträdesdagen, kr/m^2 ljus BTA
B = pris vid värdetidpunkten, kr/m^2 ljus BTA
C = senaste tillgängliga månatliga genomsnittspris[1] på bostadsrätter uttryckt i kr/m^2 lägenhetsarea inom **Enskede-Skarpnäck** som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Svensk Mäklarstatistik
D = månatligt genomsnittspris[1] på bostadsrätter inom **Enskede-Skarpnäck** enligt Svensk Mäklarstatistik uttryckt i kr/m^2 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.

UTKAST

Reglering av markpris för bottenvåningslokaler
Köpeskillingen för bottenvåningslokaler, är bestämd till 6 000 kr/m² ljus BTA i prisläge 2025-10-01 och ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdesdagen med 100 % av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, värdeförändring, butiker hela Stor-Stockholm, framtaget av MSCI Norden AB* (MSCI). Detta index visar värdeförändring per kalenderår för bebyggda fastigheter och tas fram senast under april månad nästföljande år.

Per 2024-12-31 (indextal för år 2024) är indextalet 427,3 enheter (1983-12-31=100). När indextalet för år 2025 har publicerats beräknas indextalet per 2025-10-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2024 och 2025. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex. Ovan angivet indextal för år 2024 kan över tid komma att justeras. Vid tidpunkt för beräkning används alltid senast publicerat indextal för angivet år.

Vid tillträde beräknas köpeskillingen enligt följande:

1. Om startindex enligt ovan kan beräknas:

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

Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2025-10-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

2. Om startindex enligt ovan inte kan beräknas:

Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2025-10-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för oktober månad 2025.

**före detta IPD*

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

Om Bolaget, eller annan som förvärvar Fastigheten eller del därav, erhåller bygglov för byggnad eller byggnader med area eller areor överstigande det antal m² ljus BTA bostäder respektive lokaler varpå köpeskillingen beräknats, ska Bolaget utöver köpeskillingen erlägga tilläggsköpeskilling till Staden enligt nedan.

För den area eller de areor ljus BTA bostäder respektive lokaler som överstiger det antal m² ljus BTA varpå köpeskillingen beräknats ska tilläggsköpeskilling 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 inte har ökat. För det fall ett ändamåls area utökats på bekostnad av arean för ett annat ändamål ska tilläggsköpeskillingen

UTKAST

emellertid minskas med ett belopp beräknat på area och pris för det ändamål vars area minskat.

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

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

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

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

Om byggnation genomförs och de ingående ytorna motsvarar eller underskrider de m² ljus BTA varpå köpeskillingen beräknats upphör detta villkor om tilläggsköpeskilling att gälla 1 år efter det att slutbesked lämnats för densamma.

Villkoret om tilläggsköpeskilling 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 tilläggsköpeskilling 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 är medveten om att Bolaget planerar att genomföra projektet genom två bostadsrättsföreningar och önskar att Fastigheten vid Bolagets tillträde utgörs av två separata registerfastigheter. Inför Stadens ansökan om fastighetsbildning ska Staden samråda med Bolaget innan den skickas in av Staden.

Genom undertecknandet av detta avtal biträder Bolaget ansökan om fastighetsbildning.

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

2.4 Förnyelse av överlåtelse

Ansökan om fastighetsbildning ska enligt JB 4:7 inges till lantmäterimyndigheten inom sex månader från köpeavtals undertecknande. Det är emellertid parternas önskan att fastigheten bildas först när Stadens arbeten med grovplanering inklusive ledningsarbeten enligt § 2.5 är slutförda. 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

UTKAST

månader från det att överenskommelsen ursprungligen upprättades. Staden ansvarar för att vid varje enskilt tillfälle upprätta och tillhandahålla Bolaget underlag för förnyad överenskommelse.

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 rätten att genast inge ansökan om fastighetsbildning oaktat att Stadens arbeten inte är slutförda. Parterna är införstådda med att Fastigheten då kan komma att bildas tidigare än 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 Bolaget till möte per e-post. Bolagets företrädare ska vid varje tillfälle styrka sin behörighet att företräda Bolaget genom överlämnande av behörighetshandlingar. Avtal om förnyelse av avtalet anses för Bolaget inte vara en löpande förvaltningsåtgärd.

2.5 Tillträde

Vid tidpunkten för ingående av denna överenskommelse bedöms preliminär tidpunkt för tillträde till kvartal 4 2030. Den faktiska tillträdesdagen ska dock bestämmas enligt nedan.

Bolaget tillträder Fastigheten (Tillträdesdagen) när följande förutsättningar är uppfyllda:

1. fastighetsbildning enligt § 2.3 ovan har vunnit laga kraft,
2. Stadens entreprenad avseende gatu- och ledningsarbeten, som i utbyggnadsplan Bilaga 8, är benämnda flytt av byggnad (rosa färg), grov- och finplanering inkl. ledningsarbeten (gul färg) samt grovplanering inkl. ledningsarbeten (turkos färg), är färdigställda och godkänd slutbesiktning genomförts. Utbyggnadsplanen (Bilaga 8) redovisar principiella gränsdragningar i plan där ytornas utbredning kan komma att förändras.

Oaktat om Stadens arbeten är utförda ska Bolaget tillträda Fastigheten senast 24 månader efter att fastighetsbildningen vunnit laga kraft.

Staden ska skriftligen meddela Bolaget definitiv Tillträdesdag senast 6 månader före den definitiva Tillträdesdagen.

2.6 Betalning m.m.

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

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

UTKAST

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 Bolaget. Motsvarande ska gälla för intäkterna av Fastigheten.

Med undantag från vad som gäller enligt första stycket ska Bolaget dock erlägga fastighetsskatt som belöper på Fastigheten från det årsskifte som infaller närmast efter dag då fastighetsbildningen vunnit laga kraft.

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 befintlig bebyggelse inom Fastigheten. Rivningen ska vara slutförd senast på Tillträdesdagen, eller vid den senare tidpunkt som parterna kan komma överens om. Staden har för närvarande inte identifierat något behov av rivning inom Fastigheten.

2.10 Inskrivningar

Staden garanterar att Fastigheten på tillträdesdagen inte besväras av andra inskrivningar och avtal än de som anges i bifogat utdrag ur fastighetsregistret, Bilaga 3.

Det noteras särskilt att avtalsrättighet avseende bergrum med aktnr. 13/13481 fortsatt ska gälla mot Bolaget.

UTKAST

2.11 Fastighetens skick med mera

Bolaget, som har besiktigat Fastigheten, förklarar sig härmed godta Fastighetens skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i Fastigheten. Det noteras särskilt att Fastigheten är belägen invid Södra Länkens tunnelsystem. Beträffande markföroreningar se § 2.12.

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

2.12 Föroreningar

Bolaget ska utföra och bekosta erforderliga markmiljöundersökningar i syfte att säkerställa den blivande kvartersmarkens lämplighet samt vid behov provtagningar och utredningar för att bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder. Med efterbehandlingsåtgärd avses en åtgärd som syftar till att eliminera eller minska den nuvarande och framtida påverkan på människors hälsa, miljön eller naturresurser från föroreningar i mark, grundvatten, sediment, deponier, byggnader och anläggningar.

Bolaget ansvarar för att ansöka om erforderliga tillstånd.

Om Bolaget påträffar föroreningar eller har anledning att misstänka föroreningar ska Bolaget omgående informera Staden. Om föroreningshalter är över Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark för mindre känslig markanvändning (MKM) ska fortsatt hantering ske enligt en av Staden upprättad handlingsplan.

Vid genomförande av exploatering fördelas kostnader för hantering av förorenade massor enligt följande.

Bolaget svarar för alla kostnader förknippade med hantering av jordmassor med halter upp till och med MKM samt övrig hantering av föroreningar med undantag för de merkostnader som Staden står för vid hantering av jordmassor enligt nedan.

Vid utförande av teknisk schakt svarar Staden för de merkostnader som uppstår för transport och avlämning till mottagningsanläggning av jordmassor med anledning av att jordmassorna har halter över MKM om inte Bolaget har avsättning för dessa jordmassor. Vid saneringsschakt står Staden även för vissa merkostnader som uppstår vid utförande av schakt och återfyllning med anledning av att jordmassorna har halter över MKM. Med avsättning avses bolagets återanvändning, återvinning på annan plats eller försäljning av berörda jordmassor. Med teknisk schakt avses jordschakt som utförs oavsett föroreningsnivå i marken och som utförs som en del av byggprojektet. Med saneringsschakt avses jordschakt, utöver teknisk schakt, som utförs i syfte att uppnå acceptabla risker och beslutat åtgärdsmål med avseende på markföroreningar.

Villkoren avseende Bolagets rätt till ersättning för merkostnader utvecklas i av Staden upprättad handlingsplan, bilaga 4. Bolaget förbinder sig att följa handlingsplanen. Av

UTKAST

handlingsplanen följer bl.a. att det för Bolagets rätt till ersättning krävs att klassificering av jordmassor är välgrundad utifrån representativa halter inom berört markområde

Staden bekostar inga åtgärder beställda av Bolaget om Staden i förväg inte godkänt detta.

Staden ersätter inte Bolaget för eventuella stilleståndskostnader eller dylikt i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd.

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

2.13 Lagfartskostnader

Bolaget ska ansöka om och bekosta erforderlig lagfart.

2.14 Servitut

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

Gatubelysning och ledningar med mera
Bolaget medger Staden eller den Staden sätter i sitt ställe rätt att inom Fastigheten utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga följande:

- Gatubelysning med tillhörande ledningar och därtill hörande anordningar samt skyltar för allmänna gator och vägar. Placering bestäms efter samråd med Bolaget.

2.15 Gemensamhetsanläggningar

Bolaget förbinder sig att söka, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för detaljplanens genomförande.

2.16 Gatukostnader och anläggningsavgifter

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

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

UTKAST

§ 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 inom Planområdet och med de ledningsdragande bolagen.

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

Staden och Bolaget ska gemensamt upprätta en huvudtidplan för exploateringen.

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

3.2 Bostäder/kommersiella lokaler

Bolaget ska inom Fastigheten uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 150 lägenheter, kommersiella lokaler etc.

Bolaget ska upplåta bostäderna med bostadsrätt. Bolaget äger själv rätt att förmedla lägenheterna.

3.3 Bygg- och anläggningskostnader med mera

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheten. Bolaget ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid Fastigheten och som är en följd av Bolagets bygg- och anläggnings-arbeten på Fastigheten. Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard. Bolaget ska efter projektets färdigställande kalla Staden till besiktning av återställande- och anslutningsarbetena.

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

Om spontning krävs i allmän platsmark ska en av byggherren projekterad lösning för spontning inklusive riskanalys delges och godkännas av Staden. Efter överenskommelse

UTKAST

med Staden ska sponten kapas 1200 mm under färdig mark. Arbetet utförs och bekostas av byggherren och ska samordnas med arbeten med återfyllning.

3.4 Ledningar

Inom Fastigheten finns idag ledningar för VA, el (regionnät, lokalnät och SL), gas, fjärrvärme och fiber/tele. Staden, tillsammans med ledningsägarna, ansvarar för och bekostar omläggning av dessa ledningar. 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 tillträda Fastigheten. Detta påbörjas först då Detaljplanen vunnit laga kraft. Hänsyn till denna förutsättning ska tas i huvudtidplanen enligt § 3.1.

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

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

3.5 Befintlig vegetation och mark

Allmän platsmark
Bolaget ansvarar för att träd, annan vegetation och berg på allmän platsmark intill Fastigheten inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Bolaget ska skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa Fastigheten med ett stabilt två meter högt stängsel. Bolaget är skyldigt att åta försiktighetsåtgärder vid schakt i närheten av träd och ska följa riktlinjer *Växtbäddar i Stockholms stad – en handbok 2017*. Bolaget ansvarar för att Bolaget, eller något företag som Bolaget anlitar, inte på något sätt nyttjar denna mark utan skriftligt tillstånd från Staden.

Gemensam Syn
Innan byggstart sker ska parterna gemensamt inspektera träd, annan vegetation, mark och berg som omfattas av denna paragraf. Vid denna inspektion, som Bolaget ska kalla till, ska status och eventuella skyddsåtgärder för berörda träd och annan vegetation säkerställas. Vid synen ska fastighetsgränsen och kommande byggnader vara utmärkta i terrängen. Bolaget ansvarar för att utmärkning sker på plats. Status för träd och övrig vegetation på allmän plats ska inventeras och dokumenteras. Bolaget ska bistå med inmätning och kartläggning av träds stamläge och kronutbredning där dessa står i anslutning till Fastigheten eller till mark som Bolaget eller av Bolaget anlitad entreprenör planerar att söka tillstånd för att ianspråkta under etableringstiden.

UTKAST

Viten
Om träd eller annan vegetation på park- och naturmark på grund av Bolaget eller något företag som Bolaget anlitar, skadas, avlägsnas eller dör ska Bolagen till Staden utge vite. För dött eller skadat träd utgår vite enligt följande modell: vitesbelopp för träd större än 80 cm i diameter är 1 000 000kr, vite för träd större än 50 cm i diameter är 500 000 kr, vite för träd större än 30 cm i diameter är 300 000 kr och vite för träd större än 10 cm i diameter är 100 000 kr. Måtten avser stamdiameter och mäts 1,3 meter över marknivån. För skador som medför att trädet måste tas bort utgår maximalt vitesbelopp baserat på trädets diameter. För skada på träd som kan sparas beräknas vite enligt stadens beräkningsmodell, Bilaga 5.

För skadad markvegetation utgår vite om 20 000 kr per kvadratmeter. För träd som parterna vid den gemensamma synen är överens om att fälla utgår inget vite. Om träd dör trots att dokumentation kan uppvisas som visar att föreskrivna åtgärder följts, utgår inget vite.

Om Bolagets schakt medför skador på berg på allmän plats ska bolaget till Staden utge vite med 50 000 kr per kvadratmeter påverkad allmän platsmark. Bolaget ska därutöver återställa marken enligt Stadens anvisningar. I bifogad ritning, Bilaga 6, framgår avgränsningen för den allmänna platsmarken som omfattas av vite för skador på berg.

Vid annan skada ansvarar Bolaget för att reparera skadan, eller för att bekosta Stadens reparation av skadan. Om Bolaget nyttjar allmän platsmark intill Fastigheten utan tillstånd, se § 3.9 nedan.

3.6 Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

Bolaget ska säkerställa tillgänglighet och tekniska anslutningar under hela utbyggnadstiden för andra fastigheter som behöver nyttja anläggningar som ligger inom Fastigheten. Samråd med Staden ska ske. I dagsläget har Staden inte identifierat någon sådan anläggning inom Fastigheten.

3.7 Information till allmänheten

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

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

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

UTKAST

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

3.8 Byggytor och byggetablering

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

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

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

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

3.9 Bygglogistik

Flera exploateringsprojekt pågår i stadsdelen och Fastighetens närhet. Om flera av projekten inom programmet för Hammarbyhöjden-Björkhagen genomförs samtidigt uppstår behov av samordning kring transporter och bygglogistik. Bolaget ska, om Staden så begär, ansluta sig till en gemensam bygglogistiklösning för projekt inom programmet för Hammarbyhöjden-Björkhagen och teckna avtal avseende denna när Staden meddelat att så ska ske. I dagsläget bedömer Staden att någon gemensam bygglogistiklösning inte är aktuell.

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

3.10 Åtaganden gällande hållbarhet

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm", i Bilaga 7

Bolaget förbinder sig att redovisa efterfrågade uppgifter för verifiering av kravuppfyllnad i av Staden anvisat system för uppföljning. Bolaget godkänner att

UTKAST

Staden får tillgång till redovisade uppgifter samt att Staden får publicera resultatet från uppföljningen.

3.11 Dagvatten

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

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

3.12 Tillgänglighet i utemiljö

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande på Fastigheten följa Stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättning. Stadens riktlinjer innebär bland annat följande:

- Alla entréer till en byggnad ska göras tillgängliga.
- En ramp bör luta högst 1:20.
- En angöringsplats för bilar ska finnas och en parkeringsplats för rörelsehindrade ska kunna ordnas inom 10 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus.
- Boverkets föreskrifter och allmänna råd om tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga på allmänna platser och inom områden för andra anläggningar än byggnader (BFS 2011:5 ALM 2) bör även tillämpas på kvartersmark.

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

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.

3.13 Fiberanslutning

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

UTKAST

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”.

3.16 Byggande i anslutning till allmän platsmark med mera

Bolaget har tagit del av ett dokument benämnt ”Planeringsstöd för byggnation i anslutning till allmän platsmark”, som finns på stadens hemsida. Dokumentet redovisar riktlinjer som bör, och krav som ska vara uppfyllda för att säkerställa funktionaliteten för stadens allmänna platsmark.

Bolaget förbinder sig att följa dokumentet. Eventuella avsteg från dessa riktlinjer behöver ett godkännande från staden och bedöms utifrån varje enskild plats förutsättningar.

Stockholms stad är mycket restriktiv till att tillåta att privata ledningar eller andra privata anläggningar nedläggs i allmän plats. Om detta ändå skulle vara nödvändigt ska förslaget till förläggning arbetas fram i samråd med Staden och de handlingar som ska ligga till grund för utförandet ska godkännas av staden, genom dess trafikkontor. Bolaget åtar sig att kontakta trafikkontoret för att få möjlighet att teckna ett avtal för nedläggning, underhåll och drift samt därtill utge ersättning för nyttjande av allmän platsmark.

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Säkerhet

OBOS Nya Hem AB, (org nr. 559269-1983), har åtagit sig, se Bilaga 9, 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.

UTKAST

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 OBOS Nya Hem AB, (org nr. 559269-1983) ska kunna frias från hela eller delar av sitt åtagande enligt borgen. OBOS Nya Hem AB, (org nr. 559269-1983) 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 OBOS Nya Hem AB, (org nr. 559269-1983) från sitt åtagande.

4.2 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 17 060 000 kronor, i penningvärde 2025-10-01, att senast 5 år efter Tillträdesdagen ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse.

Om Stadens åtaganden enligt § 2.5 punkt 2 ovan inte är uppfyllda på Tillträdesdagen ska vitets utfall, genom tilläggsavtal till denna överenskommelse om exploatering, justeras till 5 år från det datum Staden meddelar Bolaget att arbetena enligt § 2.5 punkt 2 är färdigställda.

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 på verkar inte heller Stadens möjlighet att göra gällande andra påföljder i anledning av Bolagets avtalsbrott.

4.2 Finplanering

Staden måste få tillgång till allmän platsmark för att kunna finplanera marken. Bolaget ska senast efter 6 månaders produktionstid till Staden lämna besked om inflyttningsdatum för olika etapper. Bolaget förbinder sig att, vid löpande vite av 100 000 kronor per påbörjad vecka, senast 3 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.

UTKAST

4.3 Åtaganden gentemot SL och Region Stockholm

Bolaget åtar sig att innan detaljplanen antas teckna genomförandeavtal med SL och Region Stockholm för att reglera formerna för att genomföra byggnationen i närheten av SL och Region Stockholms anläggningar enligt detaljplanen.

4.4 Åtaganden gentemot Trafikverket

Bolaget åtar sig att före produktionsstart teckna genomförandeavtal med Trafikverket för att reglera formerna för att genomföra byggnation i närheten Trafikverkets anläggning enligt detaljplanen.

4.5 Överlåtelse av överenskommelse

Bolaget förbinder sig, vid vite av 22 750 000 kronor i penningvärde 2025-10-01, att vid överlåtelse av äganderätten till Fastigheten tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse. Om Fastigheten delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Fastigheten. Vid överlåtelse av sådan fastighet äger Bolaget rätt att i nedanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. Bolaget ska samråda med Staden om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

”Köparen förbinder sig att i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholms stad och [Företagsnamn] träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av Hammarbyhöjden 1:1 och del av Cikadan 1 daterad [åååå-mm-dd]. Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje köpare som följer därefter binds vid överenskommelsen, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Sker inte detta ska köparen utge vite till Stockholms stad med 22 750 000 kronor i penningvärde 2025-10-01. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.

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

Om Bolaget ska utge vite enligt denna punkt ska vitet omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det.

Om överlåtelse sker ska Bolaget snarast efter det att överlåtelsen skett till Staden översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

4.6 Överenskommelsens giltighet

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

UTKAST

dels kommunfullmäktige senast 2027-12-31 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels kommunfullmäktige senast 2027-12-31 godkänner förslag till genomförandebeslut för del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 och del av Cikadan 1, genom beslut som senare vinner laga kraft.

dels stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt § 1.2 senast 2027-12-31, genom beslut som senare vinner laga kraft,

Bolaget är medvetet om

att stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige beslutar om att anta detaljplan. Beslut om att anta detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Bolaget är även medvetet om att sakägare har rätt att överklaga beslut att anta detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas i särskild ordning,

att detta avtal inte är bindande för kommunens organ, med undantag för exploateringsnämnden, vid prövning av förslag till detaljplan.

* * * * *

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

.....
( )

.....
( )

Solna den

För OBOS Nya Hem
Bostadsutveckling AB

.....
( )

.....
( )

UTKAST

Solna den

Nya Hem NYAB 52 AB

.....
( )

.....
( )

Solna den

Nya Hem NYAB 61 AB

.....
( )

.....
( )

Bevittnas:

.....
( )

.....
( )

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med Fastigheten markerad
2. Definition av ljus BTA
3. Utdrag ur fastighetsdatasystemet
4. Handlingsplan för hantering av markföroreningar
5. Beräkningsmodell för vite vid trädskada
6. Avgränsning allmän plats för vite vid skada på berg
7. Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm (Version 3.0, 2024-09-30)
8. Utbyggnadsplan
9. Borgensförbindelse

UTKAST