

Mellan å ena sidan

- Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**,

och å andra sidan

- Fastighetsaktiebolaget Kista Alléväg (org.nr. 556976-6420, nedan kallat **Bolaget**),
- NewCo 5115 Sweden AB uät Kista Parkstad Projekt kv A AB (org.nr. 559388-5493, nedan kallat **Projektbolag A**),
- NewCo 5118 Sweden AB uät Kista Parkstad Projekt kv C AB (org.nr. 559391-9532, nedan kallat **Projektbolag C**),
- Kista Parkstad Projekt 8 ek. för. uät Kista Parkstad Projekt kv D ek. för. (org.nr. 769641-5046, nedan kallat **Projektbolag D**),
- NewCo 5119 Sweden AB uät Kista Parkstad Projekt kv E AB (org.nr. 559391-9540, nedan kallat **Projektbolag E**),
- Kista Parkstad Projekt 9 ek. för. uät Kista Parkstad Projekt kv F ek.för. (org.nr. 769641-5079, nedan kallat **Projektbolag F**),
- NewCo 5120 Sweden AB uät Kista Parkstad Projekt kv H AB (org.nr. 559391-9458, nedan kallat **Projektbolag H**),
- Kista Parkstad Projekt 10 ek. för. uät Kista Parkstad Projekt kv I ek.för. (org.nr. 769641-5087, nedan kallat **Projektbolag I**),
- NewCo 5121 Sweden AB uät Kista Parkstad Projekt kv J AB (org.nr. 559391-9466, nedan kallat **Projektbolag J**),
- Kista Parkstad Projekt 11 ek. för. uät Kista Parkstad Projekt kv K ek.för. (org.nr. 769641-5095, nedan kallat **Projektbolag K**) och
- NewCo 5116 Sweden AB uät Kista Parkstad Projekt FSK AB (org.nr. 559391-9516, nedan kallat **Projektbolag FSK**)

har under de förutsättningar som anges i § 5.8 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark samt tomträttsupplåtelser inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 i Kista

§ 1

ALLMÄNNA VILLKOR

1.1 Markägande, organisation, benämningar m.m.

Staden är ägare till fastigheterna Odde 1, Akalla 4:1 och Kista 2:4 i Stockholms kommun.

Fastigheten Odde 1 är upplåten med tomträtt till Bolaget.

Tomträtten till fastigheten Odde 1 kallas nedan **Tomträtten**. Bolaget äger befintlig bebyggelse inom Tomträtten.

De bolag och föreningar som enligt ovan är parter till denna överenskommelse kallas nedan var för sig **Bolag** och gemensamt **Bolagen**.

Bolagen ingår i samma bolagskoncern.

Staden och Bolagen kallas nedan gemensamt **Parterna**.

Ytterligare benämningar framgår i vissa villkor nedan.

1.2 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2015-05-21 lämnat markanvisning till IBM Svenska AB (org.nr. 556026-6883) för att uppföra bostäder inom fastigheterna Odde 1 och Akalla 4:1. Staden och IBM Svenska AB träffade markanvisningsavtal 2015-06-30 (förlängning daterad 2017-05-19). Tomträtten och markanvisningsavtalet har därefter överlåtits från IBM Svenska AB till Bolaget. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter detta markanvisningsavtal.

1.3 Ansvar

I den mån det i denna överenskommelse anges att Bolagen ansvarar för åtagande eller förpliktelse eller att rättighet tillkommer Bolagen ansvarar Bolagen respektive åtnjuter Bolagen rättigheter enligt följande:

Projektbolag A är ansvarigt för att uppfylla åtaganden och förpliktelser och åtnjuter rättigheter som är direkt eller indirekt hänförliga till Fastighet A1 och Fastighet A2, enligt definitioner nedan.

Projektbolag C är ansvarigt för att uppfylla åtaganden och förpliktelser och åtnjuter rättigheter som är direkt eller indirekt hänförliga till Fastighet C, enligt definition nedan.

Projektbolag D är ansvarigt för att uppfylla åtaganden och förpliktelser och åtnjuter rättigheter som är direkt eller indirekt hänförliga till Fastighet D, enligt definition nedan.

Projektbolag E är ansvarigt för att uppfylla åtaganden och förpliktelser och åtnjuter rättigheter som är direkt eller indirekt hänförliga till Fastighet E, enligt definition nedan.

Projektbolag F är ansvarigt för att uppfylla åtaganden och förpliktelser och åtnjuter rättigheter som är direkt eller indirekt hänförliga till Fastighet F, enligt definition nedan.

Projektbolag H är ansvarigt för att uppfylla åtaganden och förpliktelser och åtnjuter rättigheter som är direkt eller indirekt hänförliga till Fastighet H, enligt definition nedan.

Projektbolag I är ansvarigt för att uppfylla åtaganden och förpliktelser och åtnjuter rättigheter som är direkt eller indirekt hänförliga till Fastighet I, enligt definition nedan.

Projektbolag J är ansvarigt för att uppfylla åtaganden och förpliktelser och åtnjuter rättigheter som är direkt eller indirekt hänförliga till Fastighet J, enligt definition nedan.

Projektbolag K är ansvarigt för att uppfylla åtaganden och förpliktelser och åtnjuter rättigheter som är direkt eller indirekt hänförliga till Fastighet K, enligt definition nedan.

Bolaget är ansvarigt för att uppfylla åtaganden och förpliktelser och åtnjuter rättigheter som är direkt eller indirekt hänförliga till Fastighet OL, enligt definition nedan.

Bolaget är ansvarigt för att uppfylla åtaganden och förpliktelser och åtnjuter rättigheter som är direkt eller indirekt hänförliga till Fastighet DPC/HUB, enligt definition nedan.

Projektbolag FSK är ansvarigt för att uppfylla åtaganden och förpliktelser och åtnjuter rättigheter som är direkt eller indirekt hänförliga till Fastighet FSK, enligt definition nedan.

Bolaget ansvarar utöver ovanstående även solidariskt med vart och ett av Projektbolag A, Projektbolag C, Projektbolag D, Projektbolag E, Projektbolag F, Projektbolag H, Projektbolag I, Projektbolag J, Projektbolag K, och Projektbolag FSK för samtliga deras respektive åtaganden och förpliktelser enligt denna överenskommelse inklusive ansvar för vite. Bolagets solidariska ansvar för respektive projektbolag gäller till dess att respektive projektbolag tillträtt fastighet som överlåtits till projektbolaget alternativt till dess att tomträtt upplåtits till projektbolaget enligt denna överenskommelse.

Projektbolag A, Projektbolag C, Projektbolag D, Projektbolag E, Projektbolag F, Projektbolag H, Projektbolag I, Projektbolag J, Projektbolag K, och Projektbolag FSK är inte solidariskt ansvariga för varandras eller Bolagets åtaganden och förpliktelser enligt denna överenskommelse.

Respektive Bolag ansvarar utöver ovanstående även för åtaganden och förpliktelser där så särskilt anges.

1.4 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för Odde 1 m.fl. antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2015-09817, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1A. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

Staden och Bolaget har träffat ett detaljplaneavtal, Bilaga 2.

1.5 Inskränkning och upphörande av Tomträten

Området för Tomträten kommer att inskränkas för att möjliggöra genomförandet av Detaljplanen och de marköverlåtelse och tomträtsupplåtelser som omfattas av denna överenskommelse samt härmed erforderlig fastighetsbildning.

Inskränkning av Tomträten med det område som utgör allmän plats i Detaljplanen, nedan kallat **Området**, samt de områden som utgör Fastighet OL och Fastighet DPC/HUB, enligt definitioner nedan, ska ske snarast efter det att Detaljplanen antagits och vunnit laga kraft. Området kommer samtidigt utan ersättning att överföras till Stadens fastighet Akalla 4:1.

Inskränkning av Tomträten med de områden som överläts respektive de övriga områden som ska upplåtas med tomträtt enligt denna överenskommelse kommer därefter ske successivt i takt med fastighetsbildning inför att respektive område ska tillträdas eller upplåtas.

Staden och Bolaget har avseende samtliga inskränkningar enligt ovan träffat tilläggsavtal till tomträtsavtalet för fastigheten Odde 1, se § 2.2 och § 3.1 nedan samt Bilaga 4A-G och 5A-E.

Bolaget, eller förvärvare av Tomträten, kommer under genomförandet av Detaljplanen att inneha vid var tid återstående del av Tomträten.

Innan fastighetsbildning av Fastighet FSK, enligt definition nedan, ska Tomträten upphöra och dödas. Staden och Bolaget har träffat överenskommelse härom, se § 3.1 nedan samt Bilaga 6. Bolaget ansvarar för och bekostar dödning av Tomträten.

Staden och Bolaget är överens om att inskränkningarna av och upphörandet av Tomträten ska ske utan ersättning till Bolaget.

1.6 Allmän platsmark enligt Detaljplanen inom Tomträten som ska överföras till Stadens fastighet Akalla 4:1 (Området)

Bolaget garanterar att Området inte besväras av några inskrivningar eller andra belastningar utöver fornlämningar när Området överförs till Stadens fastighet Akalla 4:1. Bolaget förbinder sig att överlämna Området i av Staden godtagbart skick.

Detta innebär bland annat:

- att byggnader, byggnadsrester, anläggningar, konstruktionsdelar, ledningar och andra föremål – i eller över mark – ska avlägsnas innan Området överförs till Staden,
- att marken ska återlämnas välstädad,
- att Bolaget utför och bekostar erforderliga markundersökningar och hantering av eventuella markföroreningar inom Området i den omfattning som krävs för att

marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. Innan markundersökningsarbetet påbörjas och i samband med att Bolaget kontakter stadens tillsynsmyndighet (miljöförvaltningen) så ska även exploateringskontorets miljöenhet kontaktas. Slutredovisning av en eventuell sanering ska godkännas av tillsynsmyndigheten och exploateringskontoret.

- Parterna kan överenskomma om undantag från återställning enligt ovan då delar av Området ska ianspråkta för utbyggnaden av gator och torg.

1.7 Överlåtelse av Tomträtten

Bolaget avser att överlåta Tomträtten till Fastighetsaktiebolaget Kista Allé Holding (org.nr. 556950-2213) under genomförandet av Detaljplanen. Bolaget avser att överlåta Tomträtten när Området samt Fastighet OL, enligt definition nedan, och Fastighet DPC/HUB, enligt definition nedan, överförs/avskilts från Tomträtten.

Angående skyldighet att binda ny tomträttshavare till tecknade tilläggsavtal till tomträttsavtalet avseende inskränkning av Tomträtten och till överenskommelse om upphörande och dödning av Tomträtten samt till åtaganden och förpliktelser enligt denna överenskommelse m.m., se § 5.4 nedan.

Fastighetsaktiebolaget Kista Allé Holding bekräftar genom undertecknande av denna överenskommelse att bolaget har vetskap om innehållet i, samt att bolaget tagit del av, samtliga tecknade tilläggsavtal till tomträttsavtalet avseende inskränkning av Tomträtten samt överenskommelse om upphörande och dödning av Tomträtten (bilaga 4A-G, 5A-E och 6 till denna överenskommelse).

§ 2

MARKÖVERLÅTELSE OCH FASTIGHETSBILDNING

2.1 Överlåtelser

Fastighet A1

Staden överlåter med äganderätt till Projektbolag A ett område om cirka 1 082 kvadratmeter av fastigheten Odde 1 och cirka 542 kvadratmeter av fastigheten Akalla 4:1, nedan kallad **Fastighet A1**, inom Stockholms kommun, för en överkommen preliminär köpeskilling om elvamiljonersekhundranittiosextusenfem (11 696 005) kronor. Av köpeskillingen utgör sju miljonertrehundrasjuttiosextusenfem (7 376 005) kronor ersättning för byggrätten av bostäder och kommersiella lokaler, som regleras enligt § 2.1.1 nedan, och fyra miljonertrehundratjugotusen (4 320 000) kronor för byggrätten för förskola, som regleras enligt § 2.1.2 nedan. Fastighet A1 är markerad med röd begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1B.

Fastighet A2

Staden överlåter med äganderätt till Projektbolag A ett område om cirka 1 757 kvadratmeter av fastigheten Odde 1, cirka 1 029 kvadratmeter av fastigheten Akalla 4:1 och cirka 27 kvadratmeter av fastigheten Kista 2:4, nedan kallad **Fastighet A2**, inom

Stockholms kommun, för en överenskommen preliminär köpeskilling om fyrtioenmiljoneråttahundrasjuttioentusenfemhundratjugotvå (41 871 522) kronor, som ska regleras enligt § 2.1.1 nedan. Fastighet A2 är markerad med röd begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1B.

Fastighet D

Staden överlåter med äganderätt till Projektbolag D ett område om cirka 3 805 kvadratmeter av fastigheten Odde 1 och cirka 38 kvadratmeter av fastigheten Akalla 4:1, nedan kallad **Fastighet D**, inom Stockholms kommun, för en överenskommen preliminär köpeskilling om sextiotremiljonerniohundratjugofemtusenett Hundratvå (63 925 102) kronor, som ska regleras enligt § 2.1.1 nedan. Fastighet D är markerad med röd begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1B.

Fastighet E

Staden överlåter med äganderätt till Projektbolag E ett område om cirka 2 412 kvadratmeter av fastigheten Odde 1 och cirka 414 kvadratmeter av fastigheten Akalla 4:1, nedan kallad **Fastighet E**, inom Stockholms kommun, för en överenskommen preliminär köpeskilling om fyrtioniomiljonersexhundratrettiosjutusenett Hundrafemtio (49 637 150) kronor, som ska regleras enligt § 2.1.1 nedan. Fastighet E är markerad med röd begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1B.

Fastighet F

Staden överlåter med äganderätt till Projektbolag F ett område om cirka 3 387 kvadratmeter av fastigheten Odde 1, nedan kallad **Fastighet F**, inom Stockholms kommun, för en överenskommen preliminär köpeskilling om femtiosexmiljonerfemhundrasextiosjutusenfemhundra (56 567 500) kronor, som ska regleras enligt § 2.1.1 nedan. Fastighet F är markerad med röd begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1B.

Fastighet I

Staden överlåter med äganderätt till Projektbolag I ett område om cirka 3 538 kvadratmeter av fastigheten Odde 1, nedan kallad **Fastighet I**, för en överenskommen preliminär köpeskilling om femtioniomiljonersexhundrasextusentvåhundrafemtio (59 606 250) kronor, som ska regleras enligt § 2.1.1 nedan. Fastighet I är markerad med röd begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1B.

Fastighet K

Staden överlåter med äganderätt till Projektbolag K ett område om cirka 3036 kvadratmeter av fastigheten Odde 1 och cirka 887 kvadratmeter av fastigheten Akalla 4:1, nedan kallad **Fastighet K**, inom Stockholms kommun, för en överenskommen preliminär köpeskilling om sjuttioåttamiljonerfemhundratrettontusensjuhundraåttiotre (78 513 783) kronor, som ska regleras enligt § 2.1.1 nedan. Fastighet K är markerad med röd begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1B.

2.1.1 Preliminära köpeskillingar avseende byggrätt för bostäder och kommersiella lokaler

De preliminära köpeskillingarna för bostäder och kommersiella lokaler är baserade på ett pris i prisläge 2014-05-15 (**Värdetidpunkten**) om 5 500 kr per m² bruttoarea ovan

mark BTA(o) inom Akalla 4:1 och Kista 2:4 (B_1 i nedanstående formel) och 4 675 kr per m² bruttoarea ovan mark BTA(o) inom Odde 1 (B_2 i nedanstående formel), samt en beräknad bruttoarea ovan mark om:

1 490 m² BTA(o) för Fastighet A1
 8 400 m² BTA(o) för Fastighet A2
 13 650 m² BTA(o) för Fastighet D
 10 350 m² BTA(o) för Fastighet E
 12 100 m² BTA(o) för Fastighet F
 12 750 m² BTA(o) för Fastighet I
 16 150 m² BTA(o) för Fastighet K

Dessa areor har bedömts motsvara den byggrätt för bostäder och kommersiella lokaler som kommer att medges enligt Detaljplanen efter schablonavdrag för tekniska anläggningar mm som inte utgör ljus BTA.

Priset i kr/m² ska regleras – uppåt eller nedåt – fram till respektive tillträdesdag, se § 2.4 nedan, i relation till prisförändringarna vid försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden.

På respektive tillträdesdag ska köpeskilling för bostäder och kommersiella lokaler för respektive fastighet betalas med ett belopp som motsvarar den beräknade bruttoarean ovan mark i m² BTA(o) multiplicerad med ett i enlighet med nedanstående formel indexjusterat pris i kr per m² BTA (o) (A i nedanstående formel).

$$A = (B_1 + 20\% * (C - D)) * E + (B_2 + 20\% * (C - D)) * F$$

A = pris på tillträdesdagen, kr/m² BTA(o)

B_1 = pris vid värdetidpunkten, kr/m² BTA(o)

B_2 = pris vid värdetidpunkten, kr/m² BTA(o)

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/m²

lägenhetsarea inom Västerorts ytterförorter som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Västerorts ytterförorter enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid värdetidpunkten

E = Akalla 4:1:s och Kista 2:4:s procentuella andel av den i Detaljplanen medgivna kvartersmarkens totala area (tomtarea) inom respektive fastighet.

F = Odde 1:s procentuella andel av den i Detaljplanen medgivna kvartersmarkens totala area (tomtarea) inom respektive fastighet.

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.

2.1.2 Preliminär köpeskillning avseende byggrätt för förskola inom Fastighet A1

Den preliminära köpeskillningen om fyramiljonertrehundratjugotusen (4 320 000) kronor för förskola (som inte får användas för bostadsändamål enligt Detaljplanen) är baserad på ett pris i prisläge 2022-02-01 (**Värdetidpunkten**) om 4 500 kr per m² bruttoarea ovan mark BTA(o) och en beräknad lokalyta om 960 m² BTA(o).

Priset 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, före detta IPD). Detta index visar värdeförändring per kalenderår för bebyggda fastigheter och tas fram senast under april månad nästföljande år.

Per 2021-12-31 (indextal för år 2021) är indextalet 477 enheter (1983-12-31=100). När indextalet för år 2022 har publicerats beräknas indextalet per 2022-02-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2021 och 2022. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas köpeskillningen 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.

Köpeskillningen vid tillträde beräknas som köpeskillningen i prisläge 2022-02-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

2. *Om startindex enligt ovan inte kan beräknas:*

Köpeskillningen vid tillträde beräknas som köpeskillningen i prisläge 2022-02-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för februari månad 2022.

2.1.3 Tilläggsköpeskillning

2.1.3.1 Tilläggsköpeskillning avseende byggrätt för bostäder och kommersiella lokaler

För det fall ljus BTA (definition av ljus BTA återfinns i Bilaga 3A-B) för bostäder och kommersiella lokaler i lagakraftvunnet bygglov överstiger nedan angivna bruttoareor för respektive fastighet, ska respektive Bolag utöver köpeskillning enligt ovan till Staden utge en tilläggsköpeskillning för respektive fastighet, som motsvarar den tillkommande arean multiplicerad med ett i enlighet med nedanstående formel indexjusterat pris i kr per m² (A i nedanstående formel).

1 490 m² BTA(o) för Fastighet A1

8 400 m² BTA(o) för Fastighet A2

13 650 m² BTA(o) för Fastighet D

10 350 m² BTA(o) för Fastighet E

12 100 m² BTA(o) för Fastighet F

12 750 m² BTA(o) för Fastighet I

16 150 m² BTA(o) för Fastighet K

$$A = (B_1 + 20\% * (C - D)) * E + (B_2 + 20\% * (C - D)) * F$$

A = pris då bygglov vunnit laga kraft, kr/m² BTA(o)

B₁ = pris vid värdetidpunkten, kr/m² BTA(o)

B₂ = pris vid värdetidpunkten, kr/m² BTA(o)

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/m² lägenhetsarea inom Västerorts ytterförorter som på dagen då bygglovet vunnit laga kraft kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Västerorts ytterförorter enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid värdetidpunkten

E = Akalla 4:1:s och Kista 2:4:s procentuella andel av den i Detaljplanen medgivna kvartersmarkens totala area (tomtarea) inom respektive fastighet

F = Odde 1:s procentuella andel av den i Detaljplanen medgivna kvartersmarkens totala area (tomtarea) inom respektive fastighet

Bolagen förbinder sig att i samband med ansökan om bygglov till Staden inkomma med en sammanställning på ljusa BTA-yltor samt skalenliga ritningar på samtliga våningsplan. Bolagen ska på planritningarna markera de ljusa BTA-yltor som ingår i sammanställningen.

Tilläggsköpeskilling för respektive fastighet ska utan anmaning från Staden erläggas senast 30 dagar efter det att beslut om bygglov vunnit laga kraft, dock tidigast på respektive tillträdesdag enligt § 2.4 nedan.

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

Villkor om tilläggsköpeskilling ska upprepas i respektive köpebrev enligt § 2.5 nedan.

2.1.3.2 Tilläggsköpeskilling avseende bygg rätt för förskola inom Fastighet A1

För det fall ljus BTA (definition av ljus BTA återfinns i Bilaga 3A-B) för förskolelokaler i lagakraftvunnet bygglov överstiger 960 m², ska Projektbolag A utöver köpeskilling enligt ovan till Staden utge en tilläggsköpeskilling som motsvarar den tillkommande arean multiplicerad med priset vid Värdetidpunkten om 4 500 kr/ m² ljus BTA, som ska regleras – uppåt eller nedåt – fram till den dag då bygglovet vunnit laga kraft med 100 % av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, värdeförändring, butiker hela Stor-Stockholm, framtaget av MSCI Norden AB (MSCI), se § 2.1.2.

Projektbolag A förbinder sig att i samband med ansökan om bygglov till Staden inkomma med en sammanställning på ljusa BTA-yltor samt skalenliga ritningar på samtliga våningsplan. Bolagen ska på planritningarna markera de ljusa BTA-yltor som ingår i sammanställningen.

Tilläggsköpeskilling för Fastighet A1 ska utan anmaning från Staden erläggas senast 30 dagar efter det att beslut om bygglov vunnit laga kraft, dock tidigast på respektive tillträdesdag enligt § 2.4 nedan.

Villkoret om tilläggsköpeskilling ska inte utgöra hinder för Projektbolag A:s erhållande av lagfart och utgör inte ett sådant villkor som avses i jordabalken 4 kap. 4 §.

Villkor om tilläggsköpeskilling ska upprepas i respektive köpebrev enligt § 2.5 nedan.

2.2 Fastighetsbildning

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

Fastighet A1, A2, D, E, F, I och K kallas nedan var för sig **Överlåtelsefastighet** och gemensamt **Överlåtelsefastigheterna**.

Samtidigt med fastighetsbildning avseende respektive Överlåtelsefastighet ska Tomträtten inskränkas i enlighet med för respektive Överlåtelsefastighet träffat tilläggsavtal till tomträttsavtalet för fastigheten Odde 1, se Bilaga nr 4A-G.

Genom undertecknandet av denna överenskommelse biträder Bolagen ansökan om fastighetsbildning.

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

2.3 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 avseende Överlåtelsefastigheterna ska genomföras först när Stadens arbeten inom allmän plats inom Planområdet är färdigställda i sådan omfattning att byggnation kan påbörjas inom Överlåtelsefastigheterna. Parterna är därför överens om att överlåtelseerna enligt § 2.1 ovan på oförändrade villkor ska förnyas senast var femte månad för att överlåtelseerna alljämt ska äga giltighet. Förnyelse av överlåtelse ska ske enligt ovan avseende respektive Överlåtelsefastighet till dess att ansökan om fastighetsbildning för respektive Överlåtelsefastighet ingivits.. Detta ska möjliggöra för Staden att inge ansökan om fastighetsbildning senare än sex månader från det att denna överenskommelse ursprungligen upprättades.

Om förnyelse av överlåtelse inte kommer till stånd senast inom fem månader från överenskommelsens upprättande respektive inom fem månader från det datum då överlåtelsen senast förnyades äger Staden genast inge ansökan om fastighetsbildning avseende berörd Överlåtelsefastighet oaktat att Stadens arbeten inte är slutförda.

Parterna är införstådda med att Överlåtelsefastighet då kan komma att bildas tidigare än avsett samt att kostnader därmed uppkommer i form av fastighetsskatt.

Förnyelse av överlåtelse ska ske genom tecknande av avtal om förnyelse avseende respektive Överlåtelsefastighet, i huvudsak på villkor som framgår av Bilaga 7. Avtal om förnyelse ska för respektive Överlåtelsefastighet tecknas mellan Staden och det Bolag som förvärvat denna (Projektbolag A, Projektbolag D, Projektbolag E, Projektbolag F, Projektbolag I eller Projektbolag K). Tecknande av avtal om förnyelse sker hos Stadens exploateringskontor. Staden ska per e-post kalla berörda Bolag till möte för tecknande av avtal. Respektive Bolags företrädare ska vid varje tillfälle styrka sin behörighet att företräda bolaget genom överlämnande av behörighetshandlingar. Avtal om förnyelse anses för Bolag inte vara en löpande förvaltningsåtgärd.

2.4 Tillträde

Staden och Bolagen har gemensamt upprättat en huvudtidplan för Detaljplanens utbyggnad i vilken anges datum för preliminär tidigaste byggstart och datum för preliminärt tillträde till respektive Överlåtelsefastighet samt datum för preliminär tidigaste byggstart och preliminär upplåtelsedag för de tomträtter som ska upplåtas enligt denna överenskommelse, se § 4.1 nedan och Bilaga 9. Staden har dock i enlighet med § 4.1 nedan rätt att justera huvudtidplanen på så sätt att nämnda datum skjuts fram.

Datum för preliminärt tillträde till respektive Överlåtelsefastighet, i enlighet med den vid denna överenskommelses tecknande gällande huvudtidplanen, framgår nedan i detta villkor. Dessa datum kan dock komma att skjutas fram om Staden justerar huvudtidplanen. Av § 4.1 nedan framgår att om justering av huvudtidplanen medför att datum för preliminärt tillträde till en Överlåtelsefastighet skjuts fram ska motsvarande justering göras även avseende samtliga Överlåtelsefastigheter med ett senare datum för preliminärt tillträde.

Staden ska senast sex månader innan datum för preliminärt tillträde till respektive Överlåtelsefastighet, i enlighet med vid var tid aktuell huvudtidplan, bekräfta datum för preliminärt tillträde till Överlåtelsefastigheten. Förvärvande Bolag ska senast tre månader efter Stadens bekräftelse skriftligen meddela Staden datum för tillträde till Överlåtelsefastigheten. Detta datum ska vara inom det tidsintervall som framgår nedan för respektive Överlåtelsefastighet.

Datum för preliminärt tillträde till Fastighet A1 är 2024-11-01. Projektbolag A ska senast sex månader efter av Staden bekräftat datum för preliminärt tillträde tillträda fastigheten.

Datum för preliminärt tillträde till Fastighet A2 är 2024-04-01. Projektbolag A ska senast sex månader efter av Staden bekräftat datum för preliminärt tillträde tillträda fastigheten.

Datum för preliminärt tillträde till Fastighet D är 2025-10-01. Projektbolag D ska senast sex månader efter av Staden bekräftat datum för preliminärt tillträde tillträda fastigheten.

Datum för preliminärt tillträde till Fastighet E är 2023-11-01. Projektbolag E ska senast sex månader efter av Staden bekräftat datum för preliminärt tillträde tillträda fastigheten.

Datum för preliminärt tillträde till Fastighet F är 2026-10-01. Projektbolag F ska senast sex månader efter av Staden bekräftat datum för preliminärt tillträde tillträda fastigheten.

Datum för preliminärt tillträde till Fastighet I är 2027-10-01. Projektbolag I ska senast tolv månader efter av Staden bekräftat datum för preliminärt tillträde tillträda fastigheten.

Datum för preliminärt tillträde till Fastighet K är 2029-04-01. Projektbolag K ska senast tolv månader efter av Staden bekräftat datum för preliminärt tillträde tillträda fastigheten.

Om förvärvande Bolag inte meddelar Staden datum för tillträde till viss Överlåtelsefastighet i enlighet med ovan ska tillträde till Överlåtelsefastigheten istället ske på av Staden bekräftat datum för preliminärt tillträde.

Om fastighetsbildning för viss Överlåtelsefastighet inte har vunnit laga kraft vid datum för tillträde enligt ovan ska dock tidpunkten för tillträde till Överlåtelsefastigheten skjutas fram till senast 10 bankdagar efter det datum som fastighetsbildningen vunnit laga kraft.

2.5 Betalning m.m.

Förvärvande Bolag ska senast på tillträdesdagen för Överlåtelsefastighet enligt § 2.4 ovan betala köpeskilling för Överlåtelsefastigheten i enlighet med § 2.1 och §§ 2.1.1-2.1.2 ovan mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev.

Staden ska på respektive tillträdesdag till förvärvande Bolag överlämna de handlingar rörande Odde 1, Akalla 4:1 och Kista 2:4 som är i Stadens ägo och som bör tillkomma bolaget i egenskap av ägare till berörd Överlåtelsefastighet.

2.6 Kostnader och intäkter

Alla skatter, räntor och andra kostnader för de delar av Överlåtelsefastigheterna som utgörs av Akalla 4:1 och Kista 2:4 och som belöper på tiden före tillträde ska betalas av Staden. Alla skatter, räntor och andra kostnader för de delar av Överlåtelsefastigheterna som utgörs av Odde 1 och som belöper på tiden före tillträde ska betalas av Bolagen. Alla skatter, räntor och andra kostnader för Överlåtelsefastigheterna i dess helhet som belöper på tiden efter tillträde ska betalas av Bolagen. Motsvarande ska gälla för intäkter.

För det fall Staden låtit genomföra fastighetsbildning enligt § 2.3 ovan tidigare än vad som enligt det villkoret varit avsett och anledningen därtill är att förvärvande Bolag inte

medverkat till förnyelse av överlåtelse enligt § 2.3 ovan ska förvärvande Bolag erlagga även den fastighetsskatt som belöper på berörd Överlåtelsefastighet från dag då fastighetsbildningen vunnit laga kraft till tillträdesdagen. Detsamma ska även gälla i det fall fastighetsbildning skett tidigare än avsett efter önskemål från förvärvande Bolag.

2.7 Förfogande över delar av Överlåtelsefastigheterna till tillträde

I den mån det enligt gällande rätt anses tillkomma Bolag i egenskap av tillträdande köpare att vidta nedan angivna åtgärder ger Bolagen Staden rätt att vidta dessa avseende de delar av Överlåtelsefastigheterna som utgörs av Akalla 4:1 och Kista 2:4. Rätten gäller avseende respektive berörd Överlåtelsefastighet till dess förvärvande Bolag erlagt köpeskilling och tillträtt Överlåtelsefastigheten.

- Tillfälligt upplåta Överlåtelsefastigheterna eller del därav.
- Genomföra uppsägning av nyttjanderätt eller annan rättighet som belastar Överlåtelsefastigheterna.
- Vidta andra åtgärder för förvaltning av nyttjanderätt.
- I övrigt rättsligt förfoga över Överlåtelsefastigheterna i förhållande till nyttjanderättshavare.

Ovanstående förändrar inte Stadens ansvar gällande på respektive tillträdesdag befintliga belastningar enligt punkten 2.9 Inskrivningar.

2.8 Rivning

Bolagen ombesörjer och bekostar erforderlig rivning av befintlig bebyggelse inom Tomträten.

2.9 Inskrivningar

Staden garanterar att de delar av Överlåtelsefastigheterna som utgörs av Akalla 4:1 och Kista 2:4 på respektive tillträdesdag inte besväras av några inskrivningar.

2.10 Överlåtelsefastigheternas skick m.m.

Bolagen, som har besiktigat Överlåtelsefastigheterna, förklarar sig härmed godta Överlåtelsefastigheternas skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i Överlåtelsefastigheterna. Beträffande markföroreningar se § 2.11 nedan.

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

2.11 Markföroreningar

Del av Överlåtelsefastigheterna som utgörs av Odde 1 (tomträtt sedan innan)

Bolagen utför och bekostar erforderliga markundersökningar och hantering av eventuella markföroreningar inom Överlåtelsefastigheterna i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

Eventuella föroreningar och planerade efterbehandlingsåtgärder ska anmälas till stadens tillsynsmyndighet (miljöförvaltningen) i god tid innan åtgärderna genomförs. Slutredovisning av en eventuell sanering ska godkännas av tillsynsmyndigheten.

Del av Överlåtelsefastigheterna som utgörs av Akalla 4:1 och/eller Kista 2:4 (ej tomträtt sedan innan)

Staden bekostar inga utredningar eller åtgärder beställda av Bolagen 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.

Bolagen 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 Överlåtelsefastigheterna. Om halterna överskrider MKM ska hantering ske enligt en av Staden upprättad handlingsplan. Eventuell anmälan om efterbehandling, enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, till tillsynsmyndigheten tas fram av Bolagen. Stadens handlingsplan ska bifogas anmälan.

Bolagen 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 Bolagen ska få ersättning krävs verifikat. Bolagen 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 Bolagen för eventuella stilleståndskostnader e dyl. i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd.

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

2.12 Lagfartskostnader

Bolagen ska ansöka om och bekosta erforderlig lagfart.

2.13 Servitut och ledningsrätter

Bolagen medger att nedan angivna rättigheter får inskrivas som servitut i Överlåtelsefastigheterna 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, ledningar mm

Bolagen medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe rätt att på Överlåtelsefastigheterna utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga belysning och skyltar för allmänna gator och vägar; placering bestäms efter samråd med Bolagen.

2.14 Gemensamhetsanläggningar

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

Bolagen förbinder sig även att med övriga tomträttshavare/fastighetsägare till de fastigheter som ska anslutas till erforderliga anläggningar snarast träffa överenskommelse angående dessa. I överenskommelserna ska regleras anläggningarnas läge och utformning, utrymmen som ska upplåtas för anläggningarna, ersättningar och grunder för ersättningar som ska betalas med anledning av anläggningarna samt formerna för anläggningarnas förvaltning.

2.15 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av denna överenskommelse är Projektbolag A, Projektbolag D, Projektbolag E, Projektbolag F, Projektbolag I och Projektbolag K såsom respektive ägare till Överlåtelsefastigheterna befriade från gatukostnadsersättning enligt Detaljplanen. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

Projektbolag A, Projektbolag D, Projektbolag E, Projektbolag F, Projektbolag I och Projektbolag K svarar för alla övriga kostnader för respektive Överlåtelsefastighet så som kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme m.m.

2.16 Arrende förskolegård intill Fastighet A1

Parterna är överens om att del av skolgården inom Akalla 4:1 om ca 1951 kvm, markerad med "Arrende" på Bilaga 1B, ska upplåtas med arrende till Projektbolag A i samband med tillträde av Fastighet A1. Arrendeavgiften är 10 kr/kvm TA (prisläge 2022-01-01). Arrendeavgiften skall räknas upp med 2 % per år fram till upplåtelsedagen.

§ 3

FASTIGHETSBILDNING AV MARK SOM SKA UPPLÅTAS MED TOMTRÄTT
OCH TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE3.1 Fastighetsbildning

Staden ska vidta de åtgärder som ankommer på Staden i egenskap av fastighetsägare för bildandet av sex fastigheter, nedan kallade **Fastighet C**, **Fastighet H**, **Fastighet J**, **Fastighet OL**, **Fastighet DPC/HUB** och **Fastighet FSK**, med i huvudsak de lägen och gränser som anges med röda begränsningslinjer på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1B.

Fastighet C, Fastighet H, Fastighet J, Fastighet OL, Fastighet DPC/HUB och Fastighet FSK kallas nedan var för sig **Tomträttsfastighet** och gemensamt **Tomträttsfastigheterna**.

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

Staden och Bolagen har gemensamt upprättat en huvudtidplan för Detaljplanens utbyggnad i vilken anges datum för preliminär tidigaste byggstart och preliminär upplåtelsedag för respektive Tomträttsfastighet samt datum för preliminär tidigaste byggstart och datum för preliminärt tillträde till respektive Överlåtelsefastighet, se § 4.1 nedan och Bilaga 9.

Staden kan dock i enlighet med § 4.1 nedan komma att justera huvudtidplanen varpå datum för preliminär tidigaste byggstart och preliminär upplåtelsedag för en eller flera Tomträttsfastigheter skjuts fram.

Samtidigt med fastighetsbildning avseende respektive Tomträttsfastighet ska Tomträten inskränkas i enlighet med för respektive Tomträttsfastighet träffat tilläggsavtal till tomträttsavtalet för fastigheten Odde 1, se Bilaga nr 5A-E. Staden ansöker om fastighetsbildning av Fastighet OL och Fastighet DPC/HUB så att tomträterna kan upplåtas snarast efter att Detaljplanen vunnit laga kraft. Staden ansöker om fastighetsbildning av Fastighet C, Fastighet H, Fastighet J och Fastighet FSK inför att tomträterna ska upplåtas enligt bilaga 9 och § 4.1.

Innan fastighetsbildning av Fastighet FSK ska Tomträten upphöra och dödas. Staden och Bolaget har träffat överenskommelse härom, Bilaga 6.

3.2 Tomträttsupplåtelser och rättigheter m.m.

Staden och Bolaget ska efter det att beslut om fastighetsbildning avseende Fastighet OL enligt § 3.1 ovan har vunnit laga kraft, träffa tomträttsavtal för Fastighet OL på i huvudsak de villkor som anges i bifogat förslag till tomträttsavtal, Bilaga 8A. Upplåtelsedagen ska i tomträttsavtalet bestämmas till ett datum som senast är det kvartalsskifte som infaller närmast efter det att fastighetsbildningen har vunnit laga kraft.

Staden och Bolaget ska efter det att beslut om fastighetsbildning avseende Fastighet DPC/HUB enligt § 3.1 ovan har vunnit laga kraft, träffa tomträttsavtal för Fastighet DPC/HUB på i huvudsak de villkor som anges i bifogat förslag till tomträttsavtal, Bilaga 8B. Upplåtelsedagen ska i tomträttsavtalet bestämmas till ett datum som senast är det kvartalsskifte som infaller närmast efter det att fastighetsbildningen har vunnit laga kraft.

Staden och Projektbolag C ska efter det att beslut om fastighetsbildning avseende Fastighet C enligt § 3.1 ovan har vunnit laga kraft, träffa tomträttsavtal för Fastighet C på i huvudsak de villkor som anges i bifogat förslag till tomträttsavtal, Bilaga 8C. Upplåtelsedagen ska i tomträttsavtalet bestämmas till ett kvartalsskifte som infaller senast sex månader efter det att fastighetsbildningen har vunnit laga kraft, dock tidigast preliminär upplåtelsedag i enlighet med vid var tid aktuell huvudtidplan.

Staden och Projektbolag H ska efter det att beslut om fastighetsbildning avseende Fastighet H enligt § 3.1 ovan har vunnit laga kraft, träffa tomträttsavtal för Fastighet H på i huvudsak de villkor som anges i bifogat förslag till tomträttsavtal, Bilaga 8D. Upplåtelsedagen ska i tomträttsavtalet bestämmas till ett kvartalsskifte som infaller senast sex månader efter det att fastighetsbildningen har vunnit laga kraft, dock tidigast preliminär upplåtelsedag i enlighet med vid var tid aktuell huvudtidplan.

Staden och Projektbolag J ska efter det att beslut om fastighetsbildning avseende Fastighet J enligt § 3.1 ovan har vunnit laga kraft, träffa tomträttsavtal för Fastighet J på i huvudsak de villkor som anges i bifogat förslag till tomträttsavtal, Bilaga 8E. Upplåtelsedagen ska i tomträttsavtalet bestämmas till ett kvartalsskifte som infaller senast sex månader efter det att fastighetsbildningen har vunnit laga kraft, dock tidigast preliminär upplåtelsedag i enlighet med vid var tid aktuell huvudtidplan.

Staden och Projektbolag FSK ska efter det att beslut om fastighetsbildning avseende Fastighet FSK enligt § 3.1 ovan har vunnit laga kraft, träffa tomträttsavtal för Fastighet FSK på i huvudsak de villkor som anges i bifogat förslag till tomträttsavtal, Bilaga 8F. Upplåtelsedagen ska i tomträttsavtalet bestämmas till ett kvartalsskifte som infaller senast sex månader efter det att fastighetsbildningen har vunnit laga kraft, dock tidigast preliminär upplåtelsedag i enlighet med vid var tid aktuell huvudtidplan.

Avgäld för bostäder

Avgälden för bostäder ska i de kommande tomträttsavtalen baseras på de av kommunfullmäktige beslutade nivåer för tomträttsavgälder som gäller vid tidpunkten för respektive tomträttsupplåtelse multiplicerad med en bruttoarea baserad på de ritningar för vilka bygglov beviljats.

Avgäld för förskola/skola

Avgälden för förskola/skola ska i de kommande tomträttsavtalen baseras på den av kommunfullmäktige beslutade nivån för tomträttsavgälder som gäller vid tidpunkten för respektive tomträttsupplåtelse.

Avgäld för bottenvåningslokaler i Fastighet C, H och J

Avgälden för bottenvåningslokaler är bestämd till 203 kr/m² ljus BTA i prisläge 2022-02-01 och ska regleras – upp eller ner – fram till tidpunkten för respektive tomträttsupplåtelse med 100 % av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, värdeförändring, butiker hela Stor-Stockholm, framtaget av MSCI Norden AB* (MSCI, före detta IPD). Detta index visar värdeförändring per kalenderår för bebyggda fastigheter och tas fram senast under april månad nästföljande år.

Per 2021-12-31 (indextal för år 2021) är indextalet 477 enheter (1983-12-31=100). När indextalet för år 2022 har publicerats beräknas indextalet per 2022-02-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2021 och 2022. Detta indextal benämns nedan startindex.

Vid tidpunkten för respektive tomträttsupplåtelse beräknas tomträttsavgälden enligt följande:

Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tidpunkten för respektive tomträttsupplåtelse 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 tidpunkten för respektive tomträttsupplåtelse.

Avgälden vid tidpunkten för respektive tomträttsupplåtelse beräknas som avgälden i prisläge 2022-01-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

Avgäld för kommersiella lokaler i Fastighet OL

Avgälden inom befintlig bebyggelse i Fastighet OL är bestämd till:

156 kr/m² ljus BTA per år för kontor

153 kr/m² ljus BTA per år för hotell

141 kr/m² ljus BTA per år för centrumändamål

Samtliga avgäldsnivåer är bestämda i prisläge 1 januari 2022.

Reglering av tomträttsavgäldens storlek för kontor, beräknat i prisläge 2022-01-01

Avgälden för kontor är bestämd till 156 kr/m² ljus BTA i prisläge 2022-01-01 och ska regleras – upp eller ner – fram till tidpunkten för tomträttsupplåtelsen med 100 % av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, värdeförändring, kontor övriga 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 2021-12-31 (indextal för år 2021) är indextalet 208 enheter (1984-12-31=100).

Vid tidpunkten för tomträttsupplåtelsen beräknas tomträttsavgälden enligt följande:

Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tidpunkten för tomträttsupplåtelsen 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 tidpunkten för tomträttsupplåtelsen.

Avgälden vid tidpunkten för tomträttsupplåtelsen beräknas som avgälden i prisläge 2022-01-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

Reglering av tomträttsavgäldens storlek för hotell, beräknat i prisläge 2022-01- 01

Avgälden för hotell är bestämd till 153 kr/m² ljus BTA i prisläge 2022-01-01 och ska regleras – upp eller ner – fram till tidpunkten för tomträttsupplåtelsen med 100 % av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, värdeförändring, hotell, framtaget av MSCI Norden AB* (MSCI, före detta IPD). Detta index visar värdeförändring per kalenderår för bebyggda fastigheter och tas fram senast under april månad nästföljande år.

Per 2021-12-31 (indextal för år 2021) är indextalet 156 enheter. Detta indextal benämns nedan startindex.

Vid tidpunkten för tomträttsupplåtelsen beräknas tomträttsavgälden enligt följande:

Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tidpunkten för tomträttsupplåtelsen 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 tidpunkten för tomträttsupplåtelsen.

Avgälden vid tidpunkten för tomträttsupplåtelsen beräknas som avgälden i prisläge 2022-01-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

Reglering av tomträttsavgäldens storlek för centrumändamål, beräknat i prisläge 2022-01-01

Avgälden för centrumändamål är bestämd till 141 kr/m² ljus BTA i prisläge 2022-01-01 och ska regleras – upp eller ner – fram till tidpunkten för tomträttsupplåtelsen med 100 % av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, värdeförändring, butiker hela Stor-Stockholm, framtaget av MSCI Norden AB (MSCI, före detta IPD). Detta index visar värdeförändring per kalenderår för bebyggda fastigheter och tas fram senast under april månad nästföljande år.

Per 2021-12-31 (indextal för år 2021) är indextalet 477 enheter. När indextalet för år 2022 har publicerats beräknas indextalet per 2022-01-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalerna för 2021 och 2022. Detta indextal benämns nedan startindex.

Vid tidpunkten för tomträttsupplåtelsen beräknas tomträttsavgälden enligt följande:

Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tidpunkten för tomträttsupplåtelsen 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 tidpunkten för tomträtsupplåtelsen.

Avgälden vid tidpunkten för tomträtsupplåtelsen beräknas som avgälden i prisläge 2022-01-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

Avgäld för Fastighet DPC/HUB

Avgälden inom Fastighet DPC/HUB är bestämd till:

45,60 kr/kvm BTA och år för parkering avseende cykel och bil
(prisläge 2022-01-01).

Parkering avseende cykel och bil inom Fastighet DPC/HUB ska delvis nyttjas av bostäderna inom Detaljplanen. Avgälden för parkeringsplatser avseende cykel och bil som är tillägnade bostäder inom Planområdet ska sättas ned om tomträttshavaren genom exempelvis servitutsavtal kan styrka bostädernas långsiktiga rådighet över parkeringsplatserna. Tomträtsavgälden för parkering skall räknas upp med 2 % per år fram till tidpunkten för tomträtsupplåtelsen.

För övriga lokaler inom Fastighet DPC/HUB gäller samma avgäld som för centrumändamål inom Fastighet OL ovan.

.....

De i bilagda förslag till tomträtsavtal uppgivna bruttoareorna baseras på ett preliminärt utnyttjande enligt ritningar upprättade av Reflex Arkitekter daterade 2022-08-31 för Fastighet OL och 2020-11-27 för övriga Tomträtsfastigheter. I de kommande tomträtsavtalen ska bruttoarean och tomträtsavgälden baseras på de ritningar för vilka bygglov beviljas.

Bolagen är medvetna om att Tomträtsfastigheterna kan innehålla lämningar från tidigare verksamheter, exempelvis stödmurar, ledningar m.m. Bolagen tar på sig ansvaret för att utan ersättning avlägsna dessa anläggningar om Bolag anser det nödvändigt alternativt att anpassa sin byggnad till befintliga konstruktioner.

Bolagen är medvetna om befintlig bebyggelses kulturhistoriska värde och de detaljplanebestämmelser som enligt Detaljplanen kommer att gälla för Tomträtsfastigheterna.

Bolagen medger att nedan angivna rättigheter får regleras i tomträtsavtalen, inskrivas som servitut i blivande tomträtter till Tomträtsfastigheterna till förmån för fastighet ägd av Staden eller den Staden sätter i sitt ställe, upplåtas med ledningsrätt eller inrättas som officiälservitut i samband med fastighetsbildning.

Gång- och cykelväg

Bolagen medger Staden rätt att på Tomträtsfastigheterna/blivande tomträtter till Tomträtsfastigheterna, utan ersättning, för all framtid för allmän gång- och cykeltrafik

anlägga, nyttja, underhålla och ombygga gång- och cykelväg med därtill hörande anordningar inom det område, som angivits med x på bilagda detaljplanekarta, Bilaga 1A.

Belysning och ledningar m.m.

Bolagen medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe rätt att på Tomträttsfastigheterna/blivande tomträtter till Tomträttsfastigheterna, utan ersättning, för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga

- allmänna ledningar med därtill hörande anordningar inom de områden som angivits med u på bilagda detaljplanekarta, Bilaga 1A,
- belysning och skyltar för allmänna gator och vägar, placering bestäms efter samråd med Bolagen.

3.3 Gemensamhetsanläggningar

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

Bolagen förbinder sig även att med övriga tomträttshavare/fastighetsägare till de fastigheter som ska anslutas till erforderliga anläggningar snarast träffa överenskommelse angående dessa. I överenskommelserna ska regleras anläggningarnas läge och utformning, utrymmen som ska upplåtas för anläggningarna, ersättningar och grunder för ersättningar som ska betalas med anledning av anläggningarna samt formerna för anläggningarnas förvaltning.

3.4 Rivning

Bolagen ombesörjer och bekostar erforderlig rivning av befintlig bebyggelse inom Tomträttsfastigheterna.

3.5 Markföroreningar

Del av Tomträttsfastigheterna som utgörs av Odde 1 (tomträtt sedan innan)

Bolagen utför och bekostar erforderliga markundersökningar och hantering av eventuella markföroreningar inom Tomträttsfastigheterna i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

Innan markundersökningsarbetet påbörjas samt i samband med att Bolagen kontaktar stadens tillsynsmyndighet (miljöförvaltningen) så ska även exploateringskontorets miljöenhet kontaktas.

Del av Tomträttsfastigheterna som utgörs av Akalla 4:1 och/eller Kista 2:4 (ej tomträtt sedan innan)

Staden bekostar inga utredningar eller åtgärder beställda av Bolagen 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.

Bolagen 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 Tomträttsfastigheterna. Om halterna överskrider MKM ska hantering ske enligt en av Staden upprättad handlingsplan. Eventuell anmälan om efterbehandling, enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, till tillsynsmyndigheten tas fram av Bolagen. Stadens handlingsplan ska bifogas anmälan.

Bolagen 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 Bolagen ska få ersättning krävs verifikat. Bolagen 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 Bolagen för eventuella stilleståndskostnader e dyl. i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd.

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

§ 4

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

Överlåtelsefastigheterna och Tomträttsfastigheterna kallas nedan gemensamt **Fastigheterna**. Överlåtelsefastighet och Tomträttsfastighet kallas nedan var för sig **Fastighet**.

4.1 Genomförande, samordning och tidplan

Staden och Bolagen förbinder sig ömsesidigt att

- genomföra exploatering på Fastigheterna och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse,
- kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet samt i syfte att minimera antalet transporter och klimatbelastning. Bolagen är skyldiga att samordna sina entreprenader sinsemellan samt med Stadens olika entreprenörer i närområdet och med de ledningsdragande bolagen.

Staden och Bolagen har gemensamt upprättat en huvudtidplan för Detaljplanens utbyggnad i vilken anges datum för preliminär tidigaste byggstart för respektive Fastighet, datum för preliminärt tillträde till respektive Överlåtelsefastighet samt preliminär upplåtelsedag för respektive Tomträttsfastighet, se Bilaga 9. Datum för preliminär tidigaste byggstart för respektive Fastighet är beroende av Stadens arbeten inom allmän plats. Stadens arbeten inom allmän plats är bland annat beroende av att erforderliga tillstånd (exempelvis vattendom) erhålls. Datum för preliminärt tillträde till respektive Överlåtelsefastighet samt preliminär upplåtelsedag för respektive Tomträttsfastighet är anpassat till Bolagens möjlighet att tillträda respektive Överlåtelsefastighet liksom Bolagens möjlighet att teckna tomträttsavtal för respektive Tomträttsfastighet.

Staden har rätt att ensidigt justera huvudtidplanen på så sätt att ovan angivna datum skjuts fram. Om justering medför att datum för preliminärt tillträde till en Överlåtelsefastighet skjuts fram ska motsvarande justering göras även avseende samtliga Överlåtelsefastigheter med ett senare datum för preliminärt tillträde.

Staden ska kontinuerligt informera Bolagen om justeringar av huvudtidplanen. Aktuell huvudtidplan ska biläggas minnesanteckningar från byggaktörsmöten. Bolagen har inte rätt till ersättning av något slag från Staden med anledning av att Staden justerar huvudtidplanen.

Staden har inte rätt att ensidigt justera huvudtidplanen på så sätt att ovan datum tidigareläggs. Eventuellt sådant tidigareläggande kan endast ske efter överenskommelse mellan Staden och berört Bolag.

Bolagen har inte rätt att justera huvudtidplanen i något avseende.

En artskyddsutredning har genomförts under arbetet med Detaljplanen på grund av att naturmark med höga värden delvis ianspråkats för bebyggelse. För att förbud mot artskyddsförordningen inte ska riskera utlösas har skyddsåtgärder tagits fram. Parterna är överens om att skyddsåtgärderna snarast ska konkretiseras i ett gemensamt PM. Bolagen åtar sig att planera, utföra och bekosta de skyddsåtgärder och kompensatoriska åtgärder inom allmän platsmark och kvartersmark som behöver utföras innan byggstart samt alla återkommande skyddsåtgärder och kompensatoriska åtgärder som planeras inom kvartersmark i Detaljplanen. Staden ska ges tillfälle att yttra sig över de skyddsåtgärder och kompensatoriska åtgärder som ska genomföras av Bolagen. Parterna ska löpande samordna sig under genomförandet av skyddsåtgärder och kompensatoriska åtgärder.

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

Bolagen förbinder sig att följa upprättat PM produktionsförutsättningar för byggherrar och entreprenörer, Bilaga 10. Syftet med dokumentet är att ge förutsättningar för ett samordnat genomförande av dels entreprenader gällande husbyggnad och dels markentreprenader på allmän platsmark samt kvartersmark. Promemorian ska biläggas som styrdokument i Bolagens kommande upphandlingar inom Planområdet.

Bolaget har vid tecknandet av denna överenskommelse hyresgäster som bedriver restaurang- och idrottsverksamhet inom Fastighet OL. Bolagets hyresgäster behöver åtkomst till sina lokaler även när Staden utför arbeten inom allmän plats. Bolaget är dock införstått med att Stadens arbeten kommer att begränsa åtkomsten till Planområdet och medföra störningar. Staden ska verka för att i möjligaste mån begränsa påverkan för Bolagets hyresgäster. Staden och Bolaget ska samråda i syfte att, så långt det är ekonomiskt försvarbart för staden, möjliggöra för Bolagets hyresgäster att ha tillgång till sina lokaler under den tid Staden utför arbeten inom allmän plats. Bolaget och/eller dess hyresgäster har dock inte rätt till ersättning av något slag från Staden med anledning av Stadens arbeten. Skulle Staden trots detta förpliktas att utge ersättning till hyresgäst åtar sig Bolaget att ersätta Staden motsvarande ersättningen Staden utgett.

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

4.2 Bostäder/kommersiella lokaler

Bolagen ska inom Fastigheterna uppföra bostadsbebyggelse innehållande totalt cirka 1 500-2 000 lägenheter, kommersiella lokaler etc.

Bostäderna inom Fastighet D, F, I och K ska upplåtas med bostadsrätt.

Bostäderna inom Fastighet A1, A2 och E ska upplåtas med bostadsrätt eller hyresrätt.

Bostäderna inom Fastighet C, H, J och OL ska upplåtas med hyresrätt.

Bolagen äger själva rätt att förmedla lägenheterna med undantag av vad som anges i styckena nedan samt vad avser de i § 4.3 nedan angivna speciallägenheterna vilka ska förmedlas av Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe.

När bostadslägenheter med hyresrätt upplåts första gången ska minst 50 % av bostadslägenheterna förmedlas av Stockholms stads Bostadsförmedling AB, om inte överenskommelse om annat träffas med Stockholms stads Bostadsförmedling AB.

När bostadslägenheter därefter blir lediga ska Bolagen verka för att lägenheterna förmedlas enligt det vid förmedlingstillfället gällande avtalet mellan Fastighetsägarna Stockholm, 802000-8580, och Stockholms stads Bostadsförmedling AB, eller den som Staden sätter i dess ställe.

4.3 Speciallägenheter och kommunala lokaler

Utöver ovan nämnda lägenheter ska Bolagen efter överenskommelse med Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd för stadsdelsnämnden, eller den som stadsdelsnämnden sätter i sitt ställe, och/eller socialnämnden, i samråd med denna projektera, bygga och upplåta följande speciallägenheter och lokaler:

Speciallägenheter

- 6 st. bostadslägenheter med tillhörande gemensamma utrymmen (cirka 400 m² BTA),

Speciallägenheterna ska om staden så önskar upplåtas genom hyresavtal för bostadslägenheter. Berörda parter får härvid överenskomma om blockuthyrning.

Lokaler

- 3-5 permanenta förskolor enligt vad som medges enligt detaljplanen,

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

Om Projektbolag A väljer att upplåta bostäderna inom Fastighet A1 med bostadsrätt äger Staden rätt att få ovan angivna lokaler inom Fastighet A1 upplåtna med bostadsrätt.

Förvärvet av förskolelokalen ska vara uppdelad i flera andelar (dvs. förskolan kommer därmed att bestå av flera bostadsrätter). Vad gäller speciallägenheter och personal- och gemensamhetsyta, ska de utgöras av separata bostadsrätter med enskilda andelstal.

4.4 Bygg- och anläggningskostnader m.m.

Bolagen ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheterna. Bolagen ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid Fastigheterna och som är en följd av Bolagens bygg- och anläggningsarbeten på Fastigheterna. 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.

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

4.5 Ledningar

Inom nuvarande Odde 1 finns idag ledningar för bland annat vatten, dagvatten, spillvatten, fjärrvärme, el, tele och opto. Bolaget ska ansvara för och bekosta

erforderliga ledningsomläggningar inom Odde 1, samt omläggningarnas följdkonsekvenser utanför Odde 1. Detta gäller dock inte vid nyläggning av ledningar.

Inom Akalla 4:1 finns idag ledningar för bland annat fjärrvärme, tele och opto. Staden, tillsammans med ledningsägarna, ansvarar för och bekostar omläggning av de ledningar som inte kommer att ligga kvar i u-område i enlighet med Detaljplanen. Bolagen är införstådda med att ledningsomläggningar innebär att ledningar/ledningsrester tagna ur drift kan ligga kvar inom Fastigheterna. Bolagen tar på sig ansvaret för att om så krävs för genomförandet av exploateringen, utan ersättning avlägsna dessa ledningar/ledningsrester.

Bolagen är införstådda med att Staden alt. ledningsägare/-na kan behöva omlägga ovannämnda ledningar innan Bolagen kan påbörja sin byggnation. Detta påbörjas först då Detaljplanen vunnit laga kraft. Hänsyn till denna förutsättning ska tas i huvudtidplanen enligt § 4.1 ovan.

Inom Fastighet DPC/HUB finns ett u-område. Bolagen måste iaktta försiktighet vid genomförande av byggnation och schaktarbeten i närheten av detta u-område så att inte ledningarna kommer till skada. Bolagen ska ta kontakt med respektive ledningsbolag för planering av dessa arbeten.

Befintliga ledningar invid fastighetsgräns ska beaktas vid Bolagens 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 och infiltration som Bolagen ansvarar för ska planeras och utföras med hänsyn till befintliga ledningar vid fastighetsgräns och u-område. Bolagen ska ta kontakt med ledningsbolagen för planering av dessa arbeten.

Nuvarande avledning av takvatten från befintliga byggnader inom Odde 1 till Alkärret (damm i park mellan Fastighet OL och Fastighet D) bibehålls för att inte bidra till ändrade hydrologiska förhållanden och eventuell negativ påverkan på groddjur. Ledningen från befintlig byggnad till Alkärret tillhör Bolaget.

4.6 Befintlig vegetation och mark

Allmän platsmark

Bolagen ansvarar för att träd, annan vegetation och berg på allmän platsmark intill Fastigheterna inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Bolagen ska skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa Fastigheterna med ett stabilt två meter högt stängsel. Staketet får inte förankras i befintlig vegetation och skall vara uppställt under hela byggtiden. Bolagen ansvarar för att Bolagen själva, eller något företag som Bolag anlitar, inte på något sätt nyttjar denna mark utan skriftligt tillstånd från Staden.

Bolagen ska följa vad som framgår av ”Områdeskarta hänsyn naturmark”, Bilaga 11. Påverkan utanför fastighetsgräns ska återställas enligt stadens anvisningar. Handlingar

för återställandet tas fram av Bolagen för godkännande av Staden innan Bolagen utför och bekostar arbetena.

Viten

Vid överträdelse ska Bolagen utge vite för träd enligt Bilaga 12, (gäller när stammens diameter > 10 cm mätt 1 m ovan mark). För skador som medför att träden måste tas bort utgår maximalt vitesbelopp. För markvegetation utgår vite om 20 000 kr/kvm påverkad allmän platsmark och Bolagen ska därutöver återställa marken enligt Stadens anvisningar. Handlingar för återställandet tas fram av Bolagen för godkännande av Staden innan Bolagen utför och bekostar arbetena.

Om något Bolags schakt medför skador på berg på allmän plats ska Bolagen till Staden utge vite med 75 000 kr/kvm påverkad allmän platsmark och Bolagen ska därutöver återställa marken enligt Stadens anvisningar. Handlingar för återställandet tas fram av Bolagen för godkännande av Staden innan Bolagen utför och bekostar arbetena.

Vid annan skada ansvarar Bolagen för att reparera skadan, eller för att bekosta Stadens reparation av skadan. Om något Bolag nyttjar allmän platsmark intill Fastigheterna eller Planområdet utan tillstånd, se § 4.9 nedan.

Gemensam syn och skyddsåtgärder

Innan byggstart ska parterna gemensamt inspektera träd och annan vegetation som omfattas av denna paragraf. Vid denna inspektion, som Bolagen ska kalla till, ska status och eventuella skyddsåtgärder för berörda träd och annan vegetation säkerställas. Det åligger respektive Bolag att minst 4 veckor innan kalla stadens representant (Exploateringskontoret, ansvarig projektledare) till den gemensamma synen före etablering och byggstart.

Vid synen ska fastighetsgränsen, planerad byggnad och gräns för påverkan enligt "Områdeskarta hänsyn naturmark", Bilaga 11, vara utmärkta av Bolagen. Avgränsning av inventeringsområdet bestäms på synen. Trädens kronutbredning ska kartläggas för bedömning av åtgärder för att undvika skador i kronorna. Överenskommen placering av skyddsstaket ska dokumenteras och vid behov ska Bolagen utföra inmätning.

Det åligger Bolagen att ha med sakkunnig som kan redovisa eventuella skyddsåtgärder och behov av fällande av träd för undantag från vite. Diskussion sker på plats men godkännande av skyddsåtgärder och fällande av träd sker efter skriftlig redovisning efter syn.

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

Om träd eller annan vegetation dör eller skadas och Staden bedömer att överenskomna skyddsåtgärder följts, samt för de träd som staden godkänt fällande av, utgår inget vite. Dock måste Bolagen utreda om dispens eller annat tillstånd krävs för att ta ner träd.

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

4.7 Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

Bolagen ska säkerställa tillgänglighet och tekniska anslutningar under hela utbyggnadstiden för andra fastigheter som behöver nyttja anläggningar som ligger inom Fastigheterna. Samråd med Staden ska ske.

4.8 Information till allmänheten

Bolagen förbinder sig att genom skyltning på plats informera allmänheten om projektet och byggnadsarbeten, utan kostnad för Staden. Skyltar, 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 byggskyltar ska utformas efter Stadens anvisningar i Varumärkesmanualen (<http://varumarkesmanual.stockholm.se>) – se Byggaktörstavlor under >Skyltar och kartor >Byggen och anläggningsarbeten >Byggskyltar.

Framtagna förslag på skyltar ska godkännas av Stadens kommunikatör innan beställning. Skyltning ska finnas på plats senast i samband med Bolags etablering.

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

4.9 Byggytor och byggetablering

Byggetablering ska i första hand ske inom Fastigheterna. Vid behov kan Parterna överenskomma om etablering inom blivande allmän platsmark inom Planområdet. 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 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. Bolagen ska ansöka om polistillstånd för den med trafikkontoret överenskomna etableringsytan.

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

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

4.10 Bygglogistik

Bolagen ska ansluta sig till en gemensam bygglogistiklösning om en sådan anordnas och teckna avtal avseende denna när Staden meddelar att så ska ske.

Bygglogistiklösningen kan komma att omfatta bland annat:

- Checkpoint
- Masshantering
- Skalskydd
- Byggavfall
- Bodetablering
- Container för mindre bud
- Kransamordning
- TA-planer
- Vinterväghållning
- Byggplatssamordning

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

4.11 Åtaganden gällande hållbarhet

Bolagen åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm", version 2.0 i Bilaga 13.

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

4.12 Dagvatten

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

Bolagen ansvarar för och bekostar omhändertagande inom Fastigheterna av vatten från omgivande natur-/parkmark.

4.13 Tillgänglighet i utemiljö

Bolagen förbinder sig att vid projektering och byggande på Fastigheterna följa Stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättning.

Stadens riktlinjer innebär bl.a. följande:

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

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

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

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

4.14 Fiberanslutning

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

4.15 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 har ett gestaltningsprogram upprättats (2022-05-19).

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

Gestaltningsprogrammet har utarbetats av stadsbyggnadskontoret, i samråd med exploateringskontoret och Bolaget.

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

4.16 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.

4.17 Avfallshantering

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

I norra Kista ska en stationär sopsugsanläggning byggas och Fastigheterna ska anslutas till denna.

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. Bolagen är ansvariga för den del av anläggningen som befinner sig inom Fastigheterna.

Bolagen och Avfallsbolaget har ingått anslutningsavtal, se Bilaga 14.

4.18 Byggande i anslutning till allmän platsmark m.m.

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

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

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

5.1 Säkerhet

Skanska AB, org.nr. 556000-4615, har åtagit sig, se Bilaga 15, att såsom för egen skuld (proprieborgen) svara solidariskt med Bolagen gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga de åtaganden och förpliktelser som åligger Bolagen eller Bolag enligt denna överenskommelse om exploatering samt de avtal som Staden och Bolagen eller Bolag ingår som en följd av densamma.

För de fall Överlåtelsefastighet eller tomträtt till Tomträttsfastighet eller Tomträten, 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 berört Bolag att tillse att ny ägare/ny tomträttshavare ställer sådan säkerhet för att Skanska AB, org.nr. 556000-4615, ska kunna frias från hela eller delar av sitt åtagande enligt borgen. Skanska AB, org.nr. 556000-4615, svarar således solidariskt även med ny ägare/ny tomträttshavare gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser enligt denna överenskommelse om exploatering, samt de avtal som Staden och Bolagen eller Bolag ingår som en följd av densamma, intill dess Staden genom skriftligt samtycke härom befriat Skanska AB, org.nr. 556000-4615, från sitt åtagande.

5.2 Viten

Projektbolag A förbinder sig vid vite av 5 000 000 kronor, i penningvärde 2023-01-01, att senast 5 år efter det att Fastighet A1 tillträtts ha uppfyllt samtliga åtaganden och förpliktelser enligt denna överenskommelse som är direkt eller indirekt hänförliga till Fastighet A1.

Projektbolag A förbinder sig vid vite av 10 000 000 kronor, i penningvärde 2023-01-01, att senast 5 år efter det att Fastighet A2 tillträtts ha uppfyllt samtliga åtaganden och förpliktelser enligt denna överenskommelse som är direkt eller indirekt hänförliga till Fastighet A2.

Projektbolag D förbinder sig vid vite av 15 000 000 kronor, i penningvärde 2023-01-01, att senast 5 år efter det att Fastighet D tillträtts ha uppfyllt samtliga åtaganden och förpliktelser enligt denna överenskommelse som är direkt eller indirekt hänförliga till Fastighet D.

Projektbolag E förbinder sig vid vite av 15 000 000 kronor, i penningvärde 2023-01-01, att senast 5 år efter det att Fastighet E tillträtts ha uppfyllt samtliga åtaganden och förpliktelser enligt denna överenskommelse som är direkt eller indirekt hänförliga till Fastighet E.

Projektbolag F förbinder sig vid vite av 15 000 000 kronor, i penningvärde 2023-01-01, att senast 6 år efter det att Fastighet F tillträtts ha uppfyllt samtliga åtaganden och förpliktelser enligt denna överenskommelse som är direkt eller indirekt hänförliga till Fastighet F.

Projektbolag I förbinder sig vid vite av 15 000 000 kronor, i penningvärde 2023-01-01, att senast 6 år efter det att Fastighet I tillträtts ha uppfyllt samtliga åtaganden och förpliktelser enligt denna överenskommelse som är direkt eller indirekt hänförliga till Fastighet I.

Projektbolag K förbinder sig vid vite av 15 000 000 kronor, i penningvärde 2023-01-01, att senast 6 år efter det att Fastighet K tillträtts ha uppfyllt samtliga åtaganden och förpliktelser enligt denna överenskommelse som är direkt eller indirekt hänförliga till Fastighet K.

Projektbolag C förbinder sig vid vite av 15 000 000 kronor, i penningvärde 2023-01-01, att senast 5 år efter upplåtelsedagen för tomträtten till Fastighet C ha uppfyllt samtliga åtaganden och förpliktelser enligt denna överenskommelse som är direkt eller indirekt hänförliga till Fastighet C. När tomträttsavtal enligt § 3.2 ovan träffats för Fastighet C ska detta vite sättas ned till 10 000 000 kronor, i penningvärde 2023-01-01. Detta vite ska gälla jämte det i tomträttsavtalet föreskrivna vitet.

Projektbolag H förbinder sig vid vite av 15 000 000 kronor, i penningvärde 2023-01-01, att senast 5 år efter upplåtelsedagen för tomträtten till Fastighet H ha uppfyllt samtliga åtaganden och förpliktelser enligt denna överenskommelse som är direkt eller indirekt hänförliga till Fastighet H. När tomträttsavtal enligt § 3.2 ovan träffats för Fastighet H ska detta vite sättas ned till 10 000 000 kronor, i penningvärde 2023-01-01. Detta vite ska gälla jämte det i tomträttsavtalet föreskrivna vitet.

Projektbolag J förbinder sig vid vite av 15 000 000 kronor, i penningvärde 2023-01-01, att senast 5 år efter upplåtelsedagen för tomträtten till Fastighet J ha uppfyllt samtliga åtaganden och förpliktelser enligt denna överenskommelse som är direkt eller indirekt hänförliga till Fastighet J. När tomträttsavtal enligt § 3.2 ovan träffats för Fastighet J ska detta vite sättas ned till 10 000 000 kronor, i penningvärde 2023-01-01. Detta vite ska gälla jämte det i tomträttsavtalet föreskrivna vitet.

Bolaget förbinder sig vid vite av 3 000 000 kronor, i penningvärde 2023-01-01, att senast 5 år efter upplåtelsedagen för tomträtten till Fastighet DPC/HUB ha uppfyllt samtliga åtaganden och förpliktelser enligt denna överenskommelse som är direkt eller indirekt hänförliga till Fastighet DPC/HUB. När tomträttsavtal enligt § 3.2 ovan träffats för Fastighet DPC/HUB ska detta vite sättas ned till 2 000 000 kronor, i penningvärde 2023-01-01. Detta vite ska gälla jämte det i tomträttsavtalet föreskrivna vitet.

Bolaget förbinder sig vid vite av 15 000 000 kronor, i penningvärde 2023-01-01, att senast 5 år efter upplåtelsedagen för tomträtten till Fastighet OL ha uppfyllt samtliga åtaganden och förpliktelser enligt denna överenskommelse som är direkt eller indirekt hänförliga till Fastighet OL. När tomträttsavtal enligt § 3.2 ovan träffats för Fastighet OL ska detta vite sättas ned till 10 000 000 kronor, i penningvärde 2023-01-01. Detta vite ska gälla jämte det i tomträttsavtalet föreskrivna vitet.

Projektbolag FSK förbinder sig vid vite av 5 000 000 kronor, i penningvärde 2023-01-01, att senast 6 år efter upplåtelsedagen för tomträtten till Fastighet FSK ha uppfyllt samtliga åtaganden och förpliktelser enligt denna överenskommelse som är direkt eller

indirekt hänförliga till Fastighet FSK. När tomträttsavtal enligt § 3.2 ovan träffats för Fastighet FSK ska detta vite sättas ned till 3 000 000 kronor, i penningvärde 2023-01-01. Detta vite ska gälla jämte det i tomträttsavtalet föreskrivna vitet.

Om Bolag inte håller tidsfrist enligt ovan är vitet omedelbart förfallet till betalning. Om försening uppstår och detta inte beror på något av 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 Bolags 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 Bolags avtalsbrott.

5.3 Finplanering

Staden måste få tillgång till gatumarken för att kunna finplanera marken. Bolagen ska senast 6 månader efter produktionsstart inom respektive Överlåtelsefastighet och Tomträttsfastighet till Staden lämna besked om preliminärt inflyttningsdatum för olika etapper. Senast 6 månader före preliminärt inflyttningsdatum, meddelat enligt föregående mening, ska Bolagen till Staden lämna besked om definitivt inflyttningsdatum för olika etapper. Bolagen förbinder sig att, vid löpande vite av 100 000 kronor per påbörjad vecka för respektive Överlåtelsefastighet och Tomträttsfastighet, senast vid definitivt 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.

Bolagen är medvetna om att Staden behöver tillträde till gatumarken innan inflyttning för att kunna ordna provisorier enligt punkt 3.4 i PM Produktionsförutsättningar (bilaga 10).

5.4 Överlåtelse av Tomträtten

Bolaget förbinder sig, vid vite av 100 000 000 kronor i penningvärde 2023-01-01, att vid överlåtelse av Tomträtten:

- tillse att den nya tomträttshavaren övertar samtliga åtaganden och förpliktelser i denna överenskommelse avseende Tomträtten samt Bolagets solidariska ansvar i enlighet med § 1.3 ovan och
- tillse att den nya tomträttshavaren blir bunden till samtliga tecknade tilläggsavtal till tomträttsavtalet avseende inskränkning av Tomträtten samt till

överenskommelse om upphörande och dödning av Tomträten (bilaga 4A-G, 5A-E och 6).

Ovan ska ske genom att Bolaget i avtal angående överlåtelse av Tomträten inför nedanstående bestämmelse.

”Köparen förbinder sig att i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholms stad och Fastighetsaktiebolaget Kista Alléväg (org.nr. 556976-6420), Kista Parkstad Projekt kv A AB (org.nr. 559388-5493), Kista Parkstad Projekt kv C AB (559391-9532), Kista Parkstad Projekt kv D ek. för. (org.nr. 769641-5046), Kista Parkstad Projekt kv E AB (org.nr. 559391-9540), Kista Parkstad Projekt kv F ek.för. (org.nr. 769641-5079), Kista Parkstad Projekt kv H AB (org.nr. 559391-9458), Kista Parkstad Projekt kv I ek.för. (org.nr. 769641-5087), Kista Parkstad Projekt kv J AB (org.nr. 559391-9466), Kista Parkstad Projekt kv K ek.för. (org.nr. 769641-5095), och Kista Parkstad Projekt FSK AB (org.nr. 559391-9516), träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelser av mark samt tomträtsupplåtelser inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 i Kista daterad [åååå-mm-dd]. Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen förbinder sig vidare att efterkomma samtliga tecknade tilläggsavtal till tomträtsavtalet avseende fastigheten Odde 1 avseende inskränkning av tomträten till fastigheten Odde 1 samt överenskommelse om upphörande och dödning av tomträten till fastigheten Odde 1. Nämda tilläggsavtal och överenskommelse är bifogade till ovan nämnda överenskommelse om exploatering (bilaga 4A-G, 5A-E och 6). Köparen ska vid överlåtelse av tomträten till fastigheten Odde 1 tillse att också efterföljande tomträttsinnehavare förbinder sig till ovan, 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 100 000 000 kronor i penningvärde 2023-01-01. 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.

5.5 Överlåtelse av överenskommelse (avseende Överlåtelsefastigheterna)

Bolag som förvärvat Överlåtelsefastighet enligt denna överenskommelse förbinder sig, vid vite av 50 000 000 kronor i penningvärde 2023-01-01, att vid överlåtelse av äganderätten till Överlåtelsefastigheten tillse att de nya ägarna övertar samtliga åtaganden och förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse. Om Överlåtelsefastigheten delats

upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Överlåtelsefastigheten. Vid överlåtelse av sådan fastighet äger berört Bolag rätt att i nedanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. Berört Bolag 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 Fastighetsaktiebolaget Kista Alléväg (org.nr. 556976-6420), Kista Parkstad Projekt kv A AB (org.nr. 559388-5493), Kista Parkstad Projekt kv C AB (559391-9532), Kista Parkstad Projekt kv D ek. för. (org.nr. 769641-5046), Kista Parkstad Projekt kv E AB (org.nr. 559391-9540), Kista Parkstad Projekt kv F ek.för. (org.nr. 769641-5079), Kista Parkstad Projekt kv H AB (org.nr. 559391-9458), Kista Parkstad Projekt kv I ek.för. (org.nr. 769641-5087), Kista Parkstad Projekt kv J AB (org.nr. 559391-9466), Kista Parkstad Projekt kv K ek.för. (org.nr. 769641-5095), och Kista Parkstad Projekt FSK AB (org.nr. 559391-9516), träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelser av mark samt tomträttsupplåtelser inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 i Kista 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 50 000 000 kronor i penningvärde 2023-01-01. 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 Bolag 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 berört Bolag snarast efter det att överlåtelsen skett till Staden översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

5.6 Överlåtelse av överenskommelse (avseende Tomträttsfastigheterna)

Innan tomträtt upplåtits får Bolag inte utan Stadens skriftliga medgivande överlåta några rättigheter eller åtaganden och förpliktelser som följer av denna överenskommelse.

När tomträtt upplåtits förbinder sig Bolag till vilket tomträtt till Tomträttsfastighet upplåtits enligt denna överenskommelse, vid vite av 50 000 000 kronor i penningvärde 2023-01-01, att vid överlåtelse av tomträtten tillse att den nya tomträttshavaren övertar samtliga åtaganden och förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa nedanstående bestämmelse. Om Tomträttsfastigheten delats upp i flera tomträtter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Tomträttsfastigheten. Vid överlåtelse av sådan tomträtt äger berört Bolag rätt att i nedanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen

ange detta lägre vitesbelopp. Berört Bolag 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 Fastighetsaktiebolaget Kista Alléväg (org.nr. 556976-6420), Kista Parkstad Projekt kv A AB (org.nr. 559388-5493), Kista Parkstad Projekt kv C AB (559391-9532), Kista Parkstad Projekt kv D ek. för. (org.nr. 769641-5046), Kista Parkstad Projekt kv E AB (org.nr. 559391-9540), Kista Parkstad Projekt kv F ek.för. (org.nr. 769641-5079), Kista Parkstad Projekt kv H AB (org.nr. 559391-9458), Kista Parkstad Projekt kv I ek.för. (org.nr. 769641-5087), Kista Parkstad Projekt kv J AB (org.nr. 559391-9466), Kista Parkstad Projekt kv K ek.för. (org.nr. 769641-5095), och Kista Parkstad Projekt FSK AB (org.nr. 559391-9516), träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark samt tomträttsupplåtelser inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 i Kista daterad [åååå-mm-dd]. Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av tomträtten tillse att också efterföljande tomträttshavare 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 50 000 000 kronor i penningvärde 2023-01-01. 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 Bolag 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 berört Bolag snarast efter det att överlåtelsen skett till Staden översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

5.7 Fullgjorda åtaganden

För sina samtliga åtaganden och övriga överenskommelser enligt denna överenskommelse har Bolagen erhållit full och slutlig ersättning. Parterna är överens om att någon belastning i dessa hänseenden inte ska anses föreligga vid avgäldsreglering avseende Tomträttsfastighet.

5.8 Överenskommelsens giltighet

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

dels kommunfullmäktige senast 2023-12-31 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt § 1.4 senast 2023-12-31, genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels kommunfullmäktige senast 2023-12-31 godkänner förslag till genomförandebeslut för Odde 1, Kista 2:4 och Akalla 4:1 genom beslut som senare vinner laga kraft.

Bolagen är medvetna om

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

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

* * * * *

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

Stockholm den

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Fastighetsaktiebolaget Kista
Alléväg

.....
()

.....
Jan-Phillip Holzenburg

.....
()

.....
Fredrik André

Bevittnas:

.....
()

.....
()

För NewCo 5115 Sweden AB
uät Kista Parkstad Projekt kv A AB

.....
Jan-Phillip Holzenburg

.....
Fredrik André

För Kista Parkstad Projekt 8 ek. för.
uät Kista Parkstad Projekt kv D ek. för.

.....
Jan-Phillip Holzenburg

.....
Fredrik André

För Kista Parkstad Projekt 9 ek. för.
uät Kista Parkstad Projekt kv F ek. för.

.....
Jan-Phillip Holzenburg

.....
Fredrik André

För NewCo 5118 Sweden AB
uät Kista Parkstad Projekt kv C AB

.....
Jan-Phillip Holzenburg

.....
Fredrik André

För NewCo 5119 Sweden AB
uät Kista Parkstad Projekt kv E AB

.....
Jan-Phillip Holzenburg

.....
Fredrik André

För NewCo 5120 Sweden AB
uät Kista Parkstad Projekt kv H AB

.....
Jan-Phillip Holzenburg

.....
Fredrik André

För Kista Parkstad Projekt 10 ek. för.
uät Kista Parkstad Projekt kv I ek. för.

.....
Jan-Phillip Holzenburg

.....
Fredrik André

För Kista Parkstad Projekt 11 ek. för.
uät Kista Parkstad Projekt kv K ek. för.

.....
Jan-Phillip Holzenburg

.....
Fredrik André

För NewCo 5121 Sweden AB
uät Kista Parkstad Projekt kv J AB

.....
Jan-Phillip Holzenburg

.....
Fredrik André

För NewCo 5116 Sweden AB
uät Kista Parkstad Projekt FSK AB

.....
Jan-Phillip Holzenburg

.....
Fredrik André

För Fastighetsaktiebolaget Kista Allé Holding, i enlighet med § 1.7

.....
Jan-Phillip Holzenburg

.....
Fredrik André

BILAGOR

- 1A. Detaljplanekarta
- 1B. Detaljplanekarta med Fastigheterna markerade

- 2. Kopia av Detaljplaneavtal

- 3A. Definition av ljus BTA bostäder
- 3B. Definition av ljus BTA lokaler

- 4A-G. Kopia av Tilläggsavtal till tomträttsavtal för Odde 1 (inskränkning av tomträtten avseende Överlåtelsefastigheterna)

- 5A-E. Kopia av Tilläggsavtal till tomträttsavtal för Odde 1 (inskränkning av tomträtten avseende Tomträttsfastigheterna samt allmän plats)

- 6. Kopia av Överenskommelse om upphörande och dödning av tomträtten till fastigheten Odde 1

- 7. Avtal om förnyelse av överlåtelse, mall

- 8A-F. Förslag till tomträttsavtal med Bilagor

- 9. Tidplan

- 10. PM Produktionsförutsättningar

- 11. Områdeskarta hänsyn naturmark

- 12. Viten träd

- 13. Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm, version 2.0

- 14. Anslutningsavtal Stockholm Avfall AB, sopsugsanläggning

- 15. Kopia av borgenshandling