

Mellan Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Nico Real Estate AB (org.nr. 556502-0533), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.5 nedan träffats följande

Exploateringsavtal inom fastigheten Storseglet 5

§ 1

MARKÄGANDE OCH DETALJPLAN

1.1 Markägan

Bolaget är ägare till fastigheterna Storseglet 5 och Gröndal 1:18 och avser att uppföra ny bostadsbebyggelse inom det område, nedan kallat **Exploateringsområdet**, som är markerat med streckad begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för områden vid Bryggvägen och Gröndalsvägen omfattande del av fastigheten Gröndal 1:1 m fl antages och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2008-06143-54, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

§ 2

FASTIGHETSBILDNING OCH MARKÖVERLÅTELSE MM

2.1 Överenskommelse om fastighetsbildning

Bolaget skall utan ersättning överlämna mark som enligt Detaljplanen ska bli allmän plats till Staden. Denna mark skall genom fastighetsbildning tillföras Stadens fastighet Gröndal 1:1. Staden tillträder marken när fastighetsbildningen vinner laga kraft. Bolaget garanterar att marken på tillträdesdagen inte besväras av inteckningar, servitut, inskrivningar eller andra rättigheter som utan inskrivning kan göras gällande. Bolaget ska senast tio år efter att Detaljplanen vunnit laga kraft ansöka om erforderlig fastighetsbildning enligt ovan och svara för kostnaden för denna.

Utöver ovan nämnda allmänplatsmark överlämnar Bolaget utan ersättning ca 40 kvm mark som enligt Detaljplanen ska bli kvartersmark som endast får bebyggas med garage och mindre komplementbyggnad, nedan kallat **Markområdet**, till Staden. Markområdet är markerat på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1. Markområdet ska genom fastighetsbildning införlivas i den av Staden ägda fastigheten Gröndal 1:1. Staden ansöker om denna fastighetsbildning och svarar för kostnaden för denna. Staden tillträder marken när fastighetsbildningen vinner laga kraft, dock tidigast 2013-12-31.

Bolaget garanterar att Markområdet på tillträdesdagen inte besvärar av inteckningar, servitut, inskrivningar eller andra rättigheter som utan inskrivning kan göras gällande. Vid denna fastighetsbildning äger Staden rätt att även införliva den allmänplatsmark enligt första stycket i denna paragraf som i Detaljplanen är angiven som GATA [J] i Gröndal 1:1, på i övrigt samma villkor.

Skulle vid blivande fastighetsbildningsförrättning gränserna för i denna paragraf angivna markområden i mindre utsträckning ändras skall avtalet i stället avse de vid förrättningen bestämda områdena.

2.2 Servitut och ledningsrätter

Belysning och ledningar mm

Bolaget medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe, att inom Exploateringsområdet utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga

- allmänna ledningar med därtill hörande anordningar inom det område, som angivits med u på bilagda detaljplanekarta, Bilaga 1, samt
- belysning och skyltar för allmänna gator och vägar
- infästningar i fasad för bullerskärm mellan Bolagets planerade bostadshus inom Exploateringsområdet och det planerade bostadshuset inom Stadens fastigheter Gröndal 1:1 och Gröndal 1:16.

Bolaget medger att ovan angivna rättigheter får inskrivas som servitut med bästa rätt i fastighet belägen inom Exploateringsområdet till förmån för fastigheten Gröndal 1:1, eller upplåtas med ledningsrätt.

2.3 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta avtal är Bolaget såsom ägare till fastigheten Storseget 5 befriat från gatukostnadsersättning enligt Detaljplanen. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

Bolaget svarar för alla övriga kostnader inom Exploateringsområdet så som kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme mm.

2.4 Markföroreningar

Bolaget ansvarar för arbeten och kostnader för att sanera marken inom Exploateringsområdet samt den mark som Bolaget ska överlämna till Staden enligt § 2.1 i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens ändamål.

Staden äger utföra erforderliga undersökningar och besiktningar av de markområden som ska överlämnas till Staden.

Bolaget ansvarar inte för nya föroreningar uppkomna efter det att Staden tillträtt respektive markområde.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Samordning och tidplan

Efter det att fastighetsbildning enligt § 2.1 första stycket ovan vunnit laga kraft förbinder sig Staden och Bolaget ömsesidigt att

- genomföra exploatering inom Exploateringsområdet och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse, enligt en av parterna gemensamt upprättad huvudtidplan.
- kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet. Bolaget är skyldigt att samordna sina entreprenader med Stadens olika entreprenörer, övriga byggherrar inom Planområdet och med de ledningsdragande bolagen.

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

3.2 Bostäder

Bolaget avser att inom Exploateringsområdet uppföra bostadsbebyggelse innehållande ca 130 lägenheter.

3.3 Bygg- och anläggningskostnader

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Exploateringsområdet. Bolaget ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid Exploateringsområdet och som är en följd av bolagets bygg- och anläggningsarbeten inom Exploateringsområdet. Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard. Bolaget ansvarar för och bekostar även rivning av befintliga byggnader och anläggningar inom den mark som enligt § 2.1 ovan ska överlämnas till Staden.

Staden ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av gator och parker enligt Detaljplanen. Bolaget skall för projektering och byggande av dessa anläggningar till staden erlægga exploateringsbidrag om fem miljoner kronor (5 000 000:-).

Exploateringsbidraget erläggs när fastighetsbildning enligt § 2.1 första stycket ovan vunnit laga kraft. Exploateringsbidraget är baserat på kostnader i kostnadsläge 2012-12-01 och skall omräknas till penningvärdet vid exploateringsbidragets erläggande genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det.

3.4 Gemensamhetsanläggningar

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

3.5 Befintlig vegetation och park

Allmän platsmark

Bolaget ansvarar för att gatu-, park- och naturmarksträd samt annan vegetation intill Exploateringsområdet inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Bolaget skall skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa dem med ett stabilt två meter högt staket. Bolaget ansvarar för att Bolaget, eller något företag som Bolaget anlitar, inte på något sätt nyttjar denna mark utan skriftligt tillstånd från Staden.

Vid överträdelse skall Bolaget utge vite per skadat träd. För träd där stammens diameter > 10 cm mätt 1 m ovan mark är vitesbeloppet för ek 300 000 kronor, ädellöv och tall 200 000 kronor, övrig solitär 100 000 kronor och övriga träd 50 000 kronor. För träd där stammens diameter < 10 cm mätt 1 m ovan mark utgår vite om 25 000 kronor.

Vid annan skada ansvarar Bolaget för att reparera skadan, eller för att bekosta Stadens reparation av skadan. Om Bolaget nyttjar park- och naturmark samt gatuplanteringar intill Exploateringsområdet utan tillstånd skall Bolaget utge vite i enlighet med § 3.8 nedan.

Innan byggstart skall parterna gemensamt inspektera träd och annan vegetation som omfattas av denna punkt 3.5. Vid denna inspektion skall status och eventuella skyddsåtgärder för berörda träd och annan vegetation säkerställas.

3.6 Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

Bolaget skall säkerställa tillgänglighet och tekniska anslutningar under hela utbyggnadstiden för fastigheter utanför Exploateringsområdet som behöver nyttja anläggningar som ligger inom Exploateringsområdet. Samråd med Staden skall ske.

3.7 Bygg- och Informationsskyltar

Bolaget förbinder sig att utan kostnad för Staden med skyltar på plats kontinuerligt informera allmänheten om projektet och byggnadsarbetena och därvid ange Stadens medverkan i projektet. Text på byggskylten angående Stadens medverkan i projektet ska utformas efter anvisningar från Staden.

3.8 Byggetablering

Bolaget skall tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita entreprenör, i god tid före byggstart samråder med Staden om vilka 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. Ansvarig förvaltning för upplåtelse av allmän plats är för närvarande Trafikkontoret.

Bolaget skall tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlitad entreprenör, håller sig inom Exploateringsområdet och godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd enligt ordningslagen. Om så ej sker och detta har påpekats av staden skall vite utgå med 200 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter mark som Bolaget eller dess entreprenörer nyttjar utanför Exploateringsområdet och godkänd byggetableringsyta. Exploateringsområdet och den godkända etableringsytan skall avgränsas med ett stabilt två meter högt stängsel.

3.9 Program för miljöanpassat byggande

Bolaget har tagit del av Stockholms stads Program för miljöanpassat byggande. Programmet har tagits fram i samarbete mellan staden och Stockholms Byggmästareförening 2005. Användning av programmet är frivilligt. Programmet och dess bilagor finns på Stadens webbsidor.

3.10 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2002-10-07) förbinder sig Bolaget, genom val av byggnadsmaterial, att inte förorena Exploateringsområdets dagvatten med tungmetaller eller andra miljögifter, samt att omhänderta detta dagvatten inom Exploateringsområdet genom exempelvis infiltration i marken. Är det enligt Stadens eller den Staden sätter i sitt ställes bedömning inte möjligt eller lämpligt att infiltrera dagvattnet, får detta efter fördröjning enligt Stockholm Vattens AB:s anvisningar, avledas från Exploateringsområdet.

3.11 Tillgänglighet i utemiljö

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande inom Exploateringsområdet följa Stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionshinder. Stadens riktlinjer överensstämmer med gällande byggregler, med undantag för nedanstående punkter där Staden har följande högre ambitionsnivå:

- Alla entréer till en byggnad skall göras tillgängliga.
- En ramp bör luta högst 1:20.
- En angöringsplats för bilar skall finnas och en parkeringsplats för rörelsehindrade skall kunna ordnas inom 10 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus.
- Boverkets föreskrifter och allmänna råd för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga på allmänna platser och inom områden för andra anläggningar än byggnader (BFS 2004:15) bör även tillämpas på kvartermark.

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

Bolagets skall skriftligen anmäla och motivera eventuella önskemål om avvikelser från riktlinjerna. Eventuella avvikelser kräver ett skriftligt godkännande av Staden. Ytterligare information om utformning av ute- och inomhusmiljön finns i handboken "Stockholm – en stad för alla", som finns på Stadens hemsida.

3.12 Kvalitetsprogram för gestaltning

För att säkerställa kvaliteter i gestaltningen av de nya byggnaderna, gårdsrummen och markens anordnande inom Planområdet har ett kvalitetsprogram för gestaltning upprättats gemensamt av Staden, genom dess stadsbyggnadskontor och exploateringskontor, Grontmij, WSP, Bolaget, MAP Stockholm, ByggVesta, GE Real Estate, Tengbom och Newsec som en bilaga till Detaljplanen. Kvalitetsprogrammet, daterat hösten 2011, kommer successivt att bearbetas och färdigställs i bygglovsskedet. Programmet skall utgöra ett underlag för Bolaget vid projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom Exploateringsområdet. Bolaget förbinder sig att följa kvalitetsprogrammet vid projektering, upphandling och utförande av bebyggelse och anläggningar inom Exploateringsområdet samt att ha kostnadsansvaret för dess genomförande.

3.13 Inrapportering av geotekniska utredningar

Bolaget skall sända in resultatet av alla geotekniska undersökningar som genomförs inom Planområdet till stadens geoarkiv.

3.14 Avfallshantering

Bolaget har tagit del av Stockholms stads riktlinjer "Projektera och bygg för god avfallshantering".

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Upplåtelse av bostäder

Bolaget avser upplåta bostäderna med bostadsrätt.

4.2 Säkerhet

Nico AB (org.nr. 556502-0475) åtar sig härmed gentemot Staden att solidariskt med Bolaget, eller den eller de som senare kan komma att förvärva hela eller delar av Exploateringsområdet, ansvara för rätta fullgörande av de förpliktelser som åligger Bolaget, eller förvärvare enligt ovan, enligt detta avtal.

4.3 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 10 000 000 kronor, i penningvärde 2012-12-01, att senast tolv år efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft ha uppfyllt Bolagets åtaganden avseende fastighetsbildning (2.1), markföreningar (2.4) och bygg- och anläggningskostnader (3.3) inklusive erläggande av exploateringsbidrag samt övriga åtaganden enligt denna överenskommelse som är av väsentlig betydelse för Staden.

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

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

4.4 Överlåtelse av exploateringsavtalet

Bolaget förbinder sig vid vite av 15 000 000 kronor i penningvärde 2012-12-01 tillse att vid överlåtelse av äganderätten till fastigheterna inom Exploateringsområdet tillse att de nya ägarna övertager samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse:

”Köparen förbinder sig vid ett vite av 15 000 000 kronor i penningvärde 2012-12-01, i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholm stad och Bolaget träffat exploateringsavtal inom fastigheten Storseglet 5 daterat xxxx-xx-xx. Exploateringsavtalet bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje efterföljande ägare binds vid överenskommelsen, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Sker ej detta ska köparen utge vite till Stockholms stad med 15 000 000 kronor i penningvärde 2012-12-01. 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 ersätta det.”

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

4.5 Avtalets giltighet

Detta exploateringsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte

dels kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt § 1.2 senast 2014-01-01, genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels exploateringsnämnden före 2013-07-01 godkänner förslag till genomförandebeslut för områden vid Bryggvägen, genom beslut som senare vinner laga kraft.

Bolaget är medvetet om

att stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige beslutar om att anta detaljplan. Beslut om att anta detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Bolaget är även medvetet om att sakägare har rätt att anföra besvär mot beslut att antaga detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas av länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen samt bli föremål för rättsprövning,

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

* * * * *

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

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Nico Real Estate AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Till fullgörande av punkt 4.2 Säkerhet

I enlighet med punkt 4.2 Säkerhet åtar sig härmed Nico AB (org.nr. 556502-0475) att gentemot Staden solidariskt med Bolaget, eller den eller de som senare kan komma att förvärva hela eller delar av Exploateringsområdet, ansvara för rätta fullgörande av de förpliktelser som åligger Bolaget, eller förvärvare enligt ovan, enligt detta exploateringsavtal.

För Nico AB

.....
()

.....
()

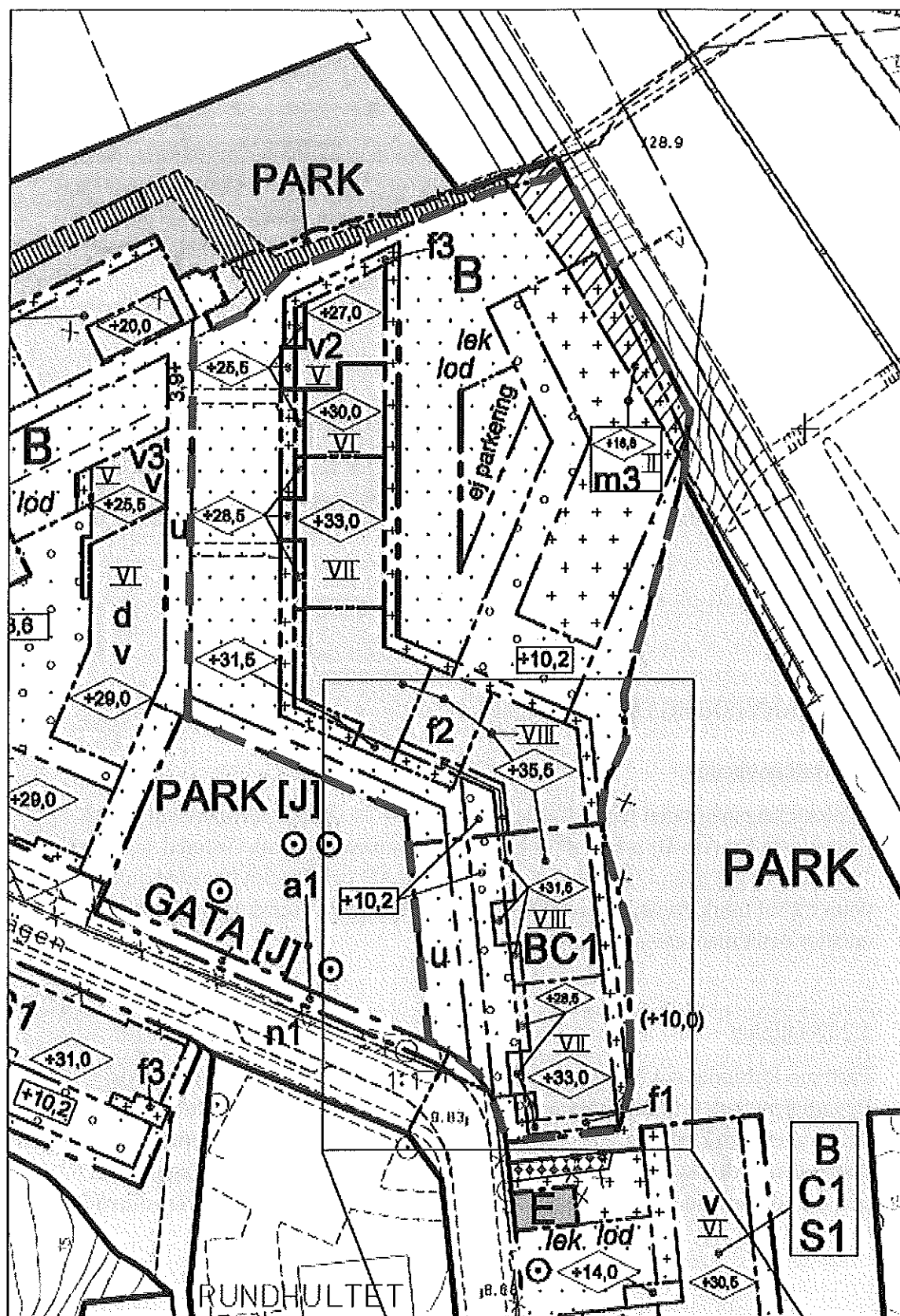
Bevittnas:

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med Exploateringsområdet och Markområdet markerade.



Exploaterings-
området

Markområdet

Markanvisning lämnades till ByggVesta Bo AB (org. nr. 556606-9869). ByggVesta Bo AB har begärt att upplåtelse av Tomträttsfastigheterna enligt § 2.2 nedan ska ske till ByggVesta Bryggvägen AB (org. nr. 556833-4733) och att överlåtelse av Äganderättsfastigheterna enligt § 2.3 ska ske till Startskottet 40699 u.ä.t. ByggVesta Bryggvägen BR AB (org. nr. 556916-3339).

Mellan å ena sidan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och å andra sidan ByggVesta Bo AB (org. nr. 556606-9869), ByggVesta Bryggvägen AB (org. nr. 556833-4733) och Startskottet 40699 u.ä.t. ByggVesta Bryggvägen BR AB (org. nr. 556916-3339), nedan gemensamt kallade **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.7 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse och överlåtelse av mark inom fastigheten Gröndal 1:1 m.fl.

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2007-06-14 lämnat markanvisning till ByggVesta Bo AB för att uppföra bostäder inom fastigheterna Gröndal 1:1 och Gröndal 1:16 vid Bryggvägen i Gröndal. ByggVesta Bo AB och Staden har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2007-09-03. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter detta markanvisningsavtal.

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för områden vid Bryggvägen och Gröndalsvägen omfattande del av fastigheten Gröndal 1:1 m fl antages och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2008-06143-54, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

§ 2

FASTIGHETSBILDNING, TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE OCH ÖVERLÅTELSE AV MARK

2.1 Fastighetsbildning

Staden skall vidta de åtgärder som ankommer på Staden i egenskap av fastighetsägare för bildandet av fyra fastigheter, nedan kallade **Fastigheterna**, med i huvudsak de lägen och gränser som anges med streckade begränsningslinjer på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1. En av Fastigheterna urholkas av ett tredimensionellt utrymme som enligt Detaljplanen har användningen Y1 (Idrottsändamål, kanotklubb). Staden skall för detta utrymme samt för närliggande utrymme under parkmark och för däremellan liggande mark som enligt Detaljplanen har samma användning även bilda en femte fastighet, nedan kallad 3D-fastigheten.

Staden bekostar bildandet av de av Fastigheterna som skall upplåtas med tomträtt (se § 2.2) samt 3D-fastigheten. Bolaget bekostar bildandet av de av Fastigheterna som Staden skall överlåta med äganderätt (se § 2.3). Bolaget ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

Inom en av Fastigheterna som ska upplåtas med tomträtt finns ett område som enligt Detaljplanen har användningen E (Tekniska anläggningar). Detta område ingår i en av tomträtterna som Staden enligt § 2.2 nedan ska upplåta till Bolaget. Om Staden så påkallar har Staden rätt att inskränka tomträtten i den delen och bilda en egen fastighet för området alternativt införliva området i Gröndal 1:1.

2.2 Tomträttsupplåtelse

Staden och ByggVesta Bryggvägen AB skall efter det att beslut om fastighetsbildning enligt § 2.1 ovan har vunnit laga kraft träffa tomträttsavtal för de av Fastigheterna som markerats med särskild skraffering på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1, i det följande kallade **Tomträttsfastigheterna**, på i huvudsak de villkor som anges i bifogade förslag till tomträttsavtal, Bilaga 2. Upplåtelsedagen skall i tomträttsavtalen bestämmas till ett kvartalsskifte som infaller senast sex månader efter det att fastighetsbildningen enligt ovan har vunnit laga kraft.

Avgälden ska baseras på de av kommunfullmäktige beslutade riktlinjer för tomträttsavgälder som gäller vid tidpunkten för tomträttsavtalets tecknande.

Den i bilagt förslag till tomträttsavtal uppgivna bruttoarean baseras på ett preliminärt utnyttjande enligt ritningar upprättade av MAP Stockholm AB daterade 2013-01-11. I det slutgiltiga tomträttsavtalet skall bruttoarean och tomträttsavgälden baseras på de ritningar för vilka bygglov beviljas.

2.3 Överlåtelse

Staden överlåter med äganderätt till Startskottet 40699 u.ä.t. ByggVesta Bryggvägen BR AB delar av fastigheten Gröndal 1:1 inom Stockholms kommun, i det följande kallade **Äganderättsfastigheterna**, för en överenskommen preliminär köpeskilling om fyrtioniomiljonerniohundrasjuttiofemtusen (49 975 000) kronor.

Äganderättsfastigheterna är markerade med särskild skraffering på bilagd detaljplane-karta, Bilaga 1.

Den preliminära köpeskillingen är baserad på ett pris i prisläge maj 2007 (**Värdetidpunkten**) om 12 500 kr per m² ljus BTA (B i nedanstående formel) och en beräknad total värdegrundande area om 3 998 m² ljus BTA.

Ovanstående pris i kr/m² skall regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till prisförändringarna vid försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden.

På tillträdesdagen skall slutlig köpeskilling betalas med ett belopp som motsvarar den totala värdegrundande bruttoarean, m² ljus BTA, som medges enligt lagakraftvunnen Detaljplan multiplicerad med ett i enlighet med nedanstående formel indexjusterat pris i kr per m² (A i nedanstående formel).

$$A = B + 20 \% * (C - D)$$

A = pris på tillträdesdagen, kr/m² ljus BTA

B = pris vid Värdetidpunkten, kr/m² ljus BTA

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

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom söderort enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid Värdetidpunkten

Om ovanstående formel enligt Stadens uppfattning inte är användbar på grund förändring av eller upphörande av Mäklarstatistikens redovisningsmetoder eller källor, skall reglering ske med stöd av konsumentprisindex (KPI) eller det index som kan komma att ersätta detta. Köpeskillingen skall dock justeras med stöd av ovanstående formel fram till den tidpunkt statistiken förändras/upphör och med KPI för tiden därefter till och med tillträdesdagen.

2.4 Tillträde till Äganderättsfastigheterna

Bolaget tillträder Äganderättsfastigheterna när fastighetsbildningen vunnit laga kraft.

2.5 Betalning m m för Äganderättsfastigheterna

Bolaget skall senast på tillträdesdagen betala slutlig köpeskilling i enlighet med § 2.3 ovan mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev.

2.6 Kostnader och intäkter för Äganderättsfastigheterna

Alla skatter, räntor och andra kostnader för Äganderättsfastigheterna som belöper på tiden före tillträdet skall betalas av Staden och för tiden därefter av Bolaget. Motsvarande skall gälla för intäkterna av Äganderättsfastigheterna.

2.7 Äganderättsfastigheternas skick m m

Bolaget, som har besiktigt Äganderättsfastigheterna, förklarar sig härmed godta Äganderättsfastigheternas skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i Äganderättsfastigheterna. Beträffande markföroreningar se § 2.8.

Bolaget är medvetet om att Fastigheterna kan innehålla lämningar från tidigare verksamheter, exempelvis trappor, stödmurar, ledningar mm. Bolaget tar på sig ansvaret för att avlägsna dessa anläggningar. Vad gäller befintlig byggnad delvis belägen inom Äganderättsfastigheterna, se § 3.4 fjärde stycket.

2.8 Markföroreningar

Fastigheterna utgörs huvudsakligen av mark som tidigare inte varit ianspråktagen. Om en markförorening, som förhindrar att Fastigheterna kan användas enligt Detaljplanens bestämmelser, mot förmodan skulle påträffas skall Staden omgående kontaktas. Staden bekostar inga utredningar eller åtgärder beställda av Bolaget om Staden i förväg inte godkänt detta. Parterna ska utgå från de Storstadsspecifika riktvärdena vid bedömning av markföroreningar.

Efterbehandling skall ske i samband med nödvändig schakt inom Fastigheterna och enligt den av staden upprättade handlingsplanen. I de fall anmälan om efterbehandling erfordras ombesörjes detta av Bolaget som hänvisar till och bifogar handlingsplanen till anmälan.

Bolaget svarar för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av massor som har sådan kvalitet att de kan användas utan att medföra skada för människors hälsa eller miljön. Bolaget svarar alltid för all hantering av massor med halter under Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM).

Staden svarar för de merkostnader för transport och deponi för massor med halter över Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) som uppkommer p.g.a. efterbehandlingsåtgärder och som det inte finns någon avsättning för. Bolaget skall redovisa andelen återanvända massor till Staden.

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

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

2.9 Servitut och ledningsrätter

Belysning, ledningar, körväg för driftfordon mm

Bolaget medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe, att på Fastigheterna utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga

- allmänna ledningar med därtill hörande anordningar samt rätt till väg för driftfordon inom det område, som angivits med u på bilagda detaljplanekarta, Bilaga 1, samt
- belysning och skyltar för allmänna gator och vägar.

Bolaget medger att ovan angivna rättigheter får inskrivas som servitut med bästa rätt i Fastigheten, eller upplåtas med ledningsrätt.

2.10 Gatukostnader och anläggningsavgifter för Äganderättsfastigheterna

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

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

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Samordning och tidplan

Staden och Bolaget förbinder sig ömsesidigt att

- genomföra exploatering på Fastigheterna och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse, enligt en av parterna gemensamt upprättad huvudtidplan.
- kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet. Bolaget är skyldigt att samordna sina entreprenader med Stadens olika entreprenörer, övriga byggherrar inom Planområdet och med de ledningsdragande bolagen.

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

3.2 Bostäder

Bolaget skall inom Fastigheterna uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 100 lägenheter.

3.3 Barnstuga

Utöver ovan nämnda lägenheter skall Bolaget inom Tomträttsfastigheterna, efter överenskommelse med Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd för stadsdelsnämnden, eller den som stadsdelsnämnden sätter i sitt ställe i samråd med denna projektera, bygga och upplåta en permanent barnstuga om minst fyra avdelningar.

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

3.4 Bygg- och anläggningskostnader

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheterna. Bolaget 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 Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på Fastigheterna. Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard.

Erforderlig bergschakt samt fullgott system för avvattning från intilliggande allmän platsmark samt skydd för skred eller dylikt från allmän platsmark invid Fastigheterna skall i sin helhet inrymmas inom Fastigheterna. Utformning av anslutningen till allmän platsmark och system för avvattning skall i sin helhet samrådask med och godkännas av Staden. Bolaget är medvetet om att bergschakt inom Äganderättsfastigheterna måste samordnas med Stadens arbeten inom områden som enligt Detaljplanen har användningen E (Tekniska anläggningar).

Bolaget avser utreda förutsättningarna för att anlägga bostadsparkering för Tomträttsfastigheterna inom det område vid Gröndalsvägen som enligt Detaljplanen har användningen P (Parkering) och som ägs av Staden. Initiala villkor för Stadens medverkande till detta är att området i sin helhet genom Bolagets försorg rustas och blir tryggare, att bropelarna skyddas enligt Trafikverkets föreskrifter samt att samordning sker med befintlig arrendator. Om utredningarna visar att förutsättningarna att anlägga bostadsparkering enligt detta stycke är gynnsamma avser Staden upplåta marken med arrende till Bolaget. De slutgiltiga villkoren för upplåtelsen fastställs i arrendeavtalet.

Bolaget är medvetet om att mark för en byggnad delvis belägen inom Äganderättsfastigheterna är upplåten till Örnbergs kanotsällskap. Verksamheten skall evakueras under byggtiden och byggnaden ska rivas. Staden och Bolaget skall samråda i syfte att i görligaste mån begränsa evakueringskostnaderna och, om så är möjligt, erbjuda ersättningslokaler inom Äganderättsfastigheterna. Bolaget ska projektera och bygga de stommar som omsluter delar av 3D-fastigheten. Bolaget ska i samband med denna projektering även utreda förutsättningarna att ovanpå eller inom 3D-fastigheten

framföra erforderlig fordonstrafik till område som enligt Detaljplanen har användningen E (Tekniska anläggningar) samt till brunn till huvudvattenledning väster om Äganderättsfastigheterna. Efter det att stommarna som omsluter delar av 3D-fastigheten färdigställts avser Stockholms stad hyra ut 3D-fastigheten för kanotverksamhet. Inom Stockholms stad ansvarar för närvarande fastighetskontoret för ägandet och idrottsförvaltningen för uthyrningen till verksamheten. Ett separat avtal som reglerar villkoren inbegripet fördelning av kostnader för åtaganden enligt detta stycke inklusive evakuering, rivning, projektering och byggande ska träffas mellan Bolaget och inom Stockholms stad berörda nämnder senast 2015-01-01.

Staden ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av gata och park enligt Detaljplanen.

3.5 Gemensamhetsanläggningar

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

3.6 Kommunala anläggningar

Bolaget förbinder sig att projektera, utföra och bekosta ny anslutning till Bryggvägen för den gångväg som idag är belägen inom den östra av de två Tomträttsfastigheterna.

Projekteringen skall utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard. De handlingar som skall ligga till grund för utförandet av gångvägen skall godkännas av Staden.

3.7 Befintlig vegetation och park

Park- och naturmark samt gatuplanteringar

Bolaget ansvarar för att gatu-, park- och naturmarksträd samt annan vegetation på allmän platsmark intill Fastigheterna inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Bolaget skall skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa Fastigheterna med ett stabilt två meter högt stängsel. Bolaget ansvarar för att Bolaget, eller något företag som Bolaget anlitar, inte på något sätt nyttjar denna mark utan skriftligt tillstånd från Staden.

Vid överträdelse skall Bolaget utge vite per skadat träd. För träd där stammens diameter > 10 cm mätt 1 m ovan mark är vitesbeloppet för ek 300 000 kronor, ädellöv och tall 200 000 kronor, övrig solitär 100 000 kronor och övriga träd 50 000 kronor. För träd där stammens diameter < 10 cm mätt 1 m ovan mark utgår vite om 25 000 kronor.

Vid annan skada ansvarar Bolaget för att reparera skadan, eller för att bekosta Stadens reparation av skadan. Om Bolaget nyttjar park- och naturmark samt gatuplanteringar intill Fastigheterna utan tillstånd skall Bolaget utge vite i enlighet med § 3.10 nedan.

Kvartersmark

Bolaget åtar sig att bevara de vid tillträdet befintliga träd inom Fastigheterna, som markerats på detaljplanekartan, Bilaga 1 och som enligt Detaljplanen kräver marklov för fällning. Om något eller några av dessa träd, på grund av Bolaget, eller något företag som Bolaget anlitar, allvarligt skadas, avlägsnas eller dör före 2018-01-01 skall Bolaget vid vite med 1 000 000 kronor per träd, plantera motsvarande antal nya relativt fullväxta träd.

Innan byggstart skall parterna gemensamt inspektera träd och annan vegetation som omfattas av denna § 3.7. Vid denna inspektion skall status och eventuella skyddsåtgärder för berörda träd och annan vegetation säkerställas.

3.8 Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

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

3.9 Bygg- och informationsskyltar

Bolaget förbinder sig att utan kostnad för Staden med skyltar på plats kontinuerligt informera allmänheten om projektet och byggnadsarbetena och därvid ange Stadens medverkan i projektet. Text på byggskylden angående Stadens medverkan i projektet ska utformas efter anvisningar från Staden.

3.10 Byggytor och byggetablering

Bolaget skall tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlitad entreprenör, i god tid före byggstart samråder med Staden om vilka 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. Ansvarig förvaltning för upplåtelse av allmän plats är för närvarande Trafikkontoret.

Bolaget skall tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlitad entreprenör, håller sig inom Fastigheterna och godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd enligt ordningslagen. Om så ej sker och detta har påpekats av staden skall vite utgå med 200 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter mark som Bolaget eller dess entreprenörer nyttjar utanför Fastigheterna och godkänd byggetableringsyta. Fastigheterna och den godkända etableringsytan skall avgränsas med ett stabilt två meter högt stängsel.

3.11 Program för miljöanpassat byggande

Bolaget har tagit del av Stockholms stads Program för miljöanpassat byggande. Programmet har tagits fram i samarbete mellan Staden och Stockholms

Byggmästareförening 2005. Användning av programmet är frivilligt. Programmet och dess bilagor finns på Stadens webbsidor.

3.12 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2002-10-07) förbinder sig Bolaget, genom val av byggnadsmaterial att inte förorena Fastigheternas dagvatten med tungmetaller eller andra miljögifter, samt att omhänderta detta dagvatten inom Fastigheterna genom exempelvis infiltration i marken. Är det enligt Stockholm Vatten AB:s bedömning inte möjligt eller lämpligt att infiltrera dagvattnet, får detta efter fördröjning enligt Stockholm Vattens AB:s anvisningar, avledas från Fastigheterna.

3.13 Tillgänglighet i utemiljö

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande på Fastigheterna följa Stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionshinder. Stadens riktlinjer överensstämmer med gällande byggregler, med undantag för nedanstående punkter där Staden har följande högre ambitionsnivå:

- Alla entréer till en byggnad skall göras tillgängliga.
- En ramp bör luta högst 1:20.
- En angöringsplats för bilar skall finnas och en parkeringsplats för rörelsehindrade skall kunna ordnas inom 10 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus.
- Boverkets föreskrifter och allmänna råd för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga på allmänna platser och inom områden för andra anläggningar än byggnader (BFS 2004:15) bör även tillämpas på kvartersmark.

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

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

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

3.14 Kvalitetsprogram för gestaltning

För att säkerställa kvaliteter i gestaltningen av de nya byggnaderna, gårdsrummen och markens anordnande inom Planområdet har ett kvalitetsprogram för gestaltning upprättats gemensamt av Staden, genom dess stadsbyggnadskontor och exploateringskontor, Grontmij, WSP, Bolaget, MAP Stockholm, GE Real Estate, Aromatic, Tengbom och Newsec som en bilaga till Detaljplanen. Kvalitetsprogrammet, daterat hösten 2011, kommer successivt att bearbetas och färdigställs i bygglovsskedet. Programmet skall utgöra ett underlag för Bolaget vid projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom Fastigheterna. Bolaget förbinder sig att följa kvalitetsprogrammet vid projektering, upphandling och utförande av bebyggelse

och anläggningar inom Fastigheterna samt att ha kostnadsansvaret för dess genomförande.

3.15 Inrapportering av geotekniska utredningar

Bolaget skall sända in resultatet av alla geotekniska undersökningar som genomförs inom Planområdet till Stadens geoarkiv.

3.16 Avfallshantering

Bolaget har tagit del av Stockholms stads riktlinjer "Projektera och bygg för god avfallshantering".

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Upplåtelse av bostäder

Bolaget ska upplåta bostäderna inom Tomträttsfastigheterna med hyresrätt och avser upplåta bostäderna inom Äganderättsfastigheterna med bostadrätt.

4.2 Anvisning av bostäder

Vid upplåtelse med hyresrätt skall bostadslägenheterna förmedlas enligt det vid förmedlingstillfället gällande avtalet mellan Fastighetsägarna Stockholm AB och Stockholms Stads Bostadsförmedling AB, eller den som Staden sätter i dess ställe. Bolaget är införstått med att, enligt ovan nämnda avtal, skall minst 50 % av lägenheterna förmedlas av Stockholm Stads Bostadsförmedling AB, om inte överenskommelse om annat träffas med Stockholms Stads Bostadsförmedling AB.

4.3 Säkerhet

ByggVesta AB (org.nr. 556807-4149) åtar sig härmed gentemot Staden att solidariskt med Bolaget, eller den eller de som senare kan komma att förvärva hela eller delar av Äganderättsfastigheterna, ansvara för rätta fullgörande av de förpliktelser som åligger Bolaget, eller förvärvare enligt ovan, enligt detta avtal.

4.4 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 10 000 000 kronor, i penningvärde 2013-01-01, att senast fyra år efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse. När tomträttsavtal enligt § 2.2 ovan träffats skall detta vite sättas ned till 6 000 000 kronor, i penningvärde 2013-01-01. Detta vite skall gälla jämte det i tomträttsavtalen föreskrivna vitena.

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

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

4.5 Överlåtelse av överenskommelse

Överlåtelse av tomträterna till Tomträttsfastigheterna

Innan tomträtt upplåtits enligt § 2.2 får Bolaget inte utan Stadens skriftliga medgivande överlåta några rättigheter eller skyldigheter som följer av denna överenskommelse och är förbundna med Tomträttsfastigheterna.

När tomträtt upplåtits förbinder sig Bolaget, vid vite av 8 000 000 kronor i penningvärde 2013-01-01, att vid överlåtelse av någon av tomträterna till Tomträttsfastigheterna tillse att de nya tomträttshavarna övertar samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa nedanstående bestämmelse.

”Köparen förbinder sig att i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholms stad och ByggVesta Bryggvägen AB träffad överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse och överlåtelse av mark inom fastigheten Gröndal 1:1 m.fl. daterad 2013-xx-xx. Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen skall vid överlåtelse av tomträten tillse att också efterföljande tomträttshavare binds vid överenskommelsen, vilket skall fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Sker ej detta skall köparen utge vite till Stockholms stad med 8 000 000 kronor i penningvärde 2013-01-01. Motsvarande ansvar skall åvila varje ny köpare.

Vitet skall 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 skall utge vite enligt denna punkt skall 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 av någon av tomträterna till Tomträttsfastigheterna sker skall Bolaget snarast efter det att överlåtelserna skett till Staden översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

Överlåtelse av äganderätten till Äganderättsfastigheterna

Bolaget förbinder sig, vid vite av 8 000 000 kronor i penningvärde 2013-01-01, att vid överlåtelse av någon av äganderätterna till Äganderättsfastigheterna tillse att de nya

ägarna övertar samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse.

”Köparen förbinder sig att i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholms stad och ByggVesta Bryggvägen AB träffad överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse och överlåtelse av mark inom fastigheten Gröndal 1:1 m.fl. daterad 2013-xx-xx. Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen skall vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje köpare som följer därefter binds vid överenskommelsen, vilket skall fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Sker ej detta skall köparen utge vite till Stockholms stad med 8 000 000 kronor i penningvärde 2013-01-01. Motsvarande ansvar skall åvila varje ny köpare.

Vitet skall 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 skall utge vite enligt denna punkt skall 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 av någon av äganderätterna till Äganderättsfastigheterna sker skall Bolaget snarast efter det att överlåtelsen skett till Staden översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

4.6 Fullgjorda åtaganden

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

4.7 Överenskommelsens giltighet

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

dels kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt § 1.2 senast 2014-01-01, genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels exploateringsnämnden senast 2013-07-01 godkänner förslag till genomförandebeslut för områden vid Bryggvägen, genom beslut som senare vinner laga kraft.

Denna överenskommelse är vad gäller Äganderättsfastigheterna förfallen utan ersättningsrätt för någondera parten om inte separat avtal enligt § 3.4 fjärde stycket ovan träffas mellan parterna senast 2015-01-01. Om överenskommelsen förfaller enligt ovan ska parterna utifrån de ändrade förutsättningarna söka omförhandla överenskommelsen vad gäller Äganderättsfastigheterna.

Bolaget är medvetet om

- att stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige beslutar om att anta detaljplan. Beslut om att anta detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Bolaget är även medvetet om att sakägare har rätt att anföra besvär mot beslut att antaga detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas av länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen samt bli föremål för rättsprövning.
- att detta avtal inte är bindande för kommunens organ, med undantag för exploateringsnämnden, vid prövning av förslag till detaljplan.

* * * * *

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

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För ByggVesta Bo AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

För ByggVesta Bryggvägen AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

För Startskottet 40699 u.ä.t.
ByggVesta Bryggvägen BR AB

.....
()

.....
()

Till fullgörande av punkt 4.3 Säkerhet

I enlighet med punkt 4.3 Säkerhet åtar sig härmed ByggVesta AB (org.nr. 556807-4149) att gentemot Staden solidariskt med Bolaget, eller den eller de som senare kan komma att förvärva hela eller delar av Fastigheten, ansvara för rätta fullgörande av de förpliktelser som åligger Bolaget, eller förvärvare enligt ovan, enligt detta exploateringsavtal.

För ByggVesta AB

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med Fastigheterna, Tomträttsfastigheterna och Äganderättsfastigheterna markerade.
2. Förslag till tomträttsavtal.

Bilaga 1

Denna del av Fastigheterna urholkas av ett tredimensionellt utrymme som enligt Detaljplanen har användningen Y1 (Idrottsändamål, kanotklubb). Staden skall bilda en tredimensionell fastighet där detta utrymme ingår.



Fastigheterna

Tomträttsfastigheterna

Äganderättsfastigheterna

(

(

(

(



EXPLOATERINGS NÄMNDEN

TOMTRÄTTSAVTAL

Nyupplåtelse bostäder

Bilaga 2

☒ Flerfam.hus

☐ Småhus

☐ Övrigt

Fastighet

XXXXXXX

Parter

Fastighetsägare

STOCKHOLMS KOMMUN genom dess exploateringsnämnd

Tomträttshavare

ByggVesta Bryggvägen AB

Personnr/organisationsnr

556833-4733

Adress (aviseringsadress)

Fastighet

Fastighetsbeteckning

Kommun

Stockholm

Församling

Hägersten

Stadsdel

Gröndal

Gatuadress

Bryggvägen

Areal m²

Ca 1 700 kvm

Upplåtelsedag (se punkt 1)

Datum

201x-xx-xx

Avgäld (se punkt 2)

Kronor/år

Fyrahundrasextiosex tusen trettiofyra

(466 034 kronor)

Kronor/kvartal

116 509

Ändamål och byggnadsskyldighet (se punkt 3)

Ändamål

Bostäder

m² utnyttjningsbar bruttoarea (BTA, U)

4 056

Disposition av BTA, U

Antal m²

4 056

Disposition av BTA, U

Antal m²

Senaste tidpunkt för
bebyggelsens färdigställande

Datum

201x-xx-xx

Vitesbelopp om
byggnadsskyldighet ej fullgörs

Kronor

2 300 000

Löpande vite

Kr/Kvartal

Överlåtelse av avtalet (se punkt 14)

Överlåtelsevite Kronor

En årsavgäld

För avtalet gäller samtliga omstående allmänna bestämmelser samt vad i jordabalken eller eljest i lag stadgas om tomträtt

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

1 Upplåtelse

Fastighetsägaren upplåter från och med upplåtelsedagen till tomträtthavaren med tomträtt fastigheten i nu befintligt skick. Tomträtthavaren, som besiktigat fastigheten, avstår med bindande verkan från alla anspråk på grund av fel eller brister i fastigheten.

Parterna är ense om att fastigheten vid avgäldsbestämning skall anses ha normal grund.

2 Avgäld

Den årliga tomträttsavgälden utgör, om inte annat överenskomms eller av domstol bestäms, ovan angivet avgäldsbelopp. Tomträttsavgälden skall betalas kvartalsvis i förskott senast sista vardagen före varje kvartals början. Om avgäld inte betalas på föreskriven tid skall dröjsmålsränta utgå på förfallet belopp till dess betalning sker.

Har genom dom eller eljest bestämts att avgäld från viss tidpunkt skall utgå med högre eller lägre belopp än förut, skall dröjsmålsränta betalas på skillnaden mellan erlagda belopp och de belopp som skall utgå efter nyssnämnda tidpunkt från respektive förfallodag till dess betalning sker.

Om dröjsmålsränta gäller vad därom vid varje tidpunkt i lag stadgas.

3 Ändamål

På fastigheten, som endast får användas för ovan angivet ändamål, skall uppföras och bibehållas byggnad innehållande högst ovan angivna antal kvadratmeter utnyttjningsbar bruttoarea (BTA,U) uppdelad enligt ovan angiven disposition.

Det åligger tomträtthavaren att vid tidpunkt och vite, som angivits ovan, ha färdigställt bebyggelsen på fastigheten i enlighet med avtalet. För varje avslutat kvartal herefter skall tomträtthavaren utge ovan angivna löpande vite, till dess bebyggelsen på fastigheten har färdigställts i enlighet med avtalet.

Senast 12 månader efter det att bebyggelsen på fastigheten blivit inflyttningsklar skall obebyggd del av fastigheten vara iordningställd i enlighet med i detaljplanen och i bygglovärendet lämnade föreskrifter.

4 Ändring av utnyttjande

Ändring av det för fastigheten bestämda utnyttjandet får inte ske utan fastighetsägarens medgivande. Innan sådan ändring sker skall tomträtthavaren, om fastighetsägaren så finner påkallat, träffa tilläggsavtal med fastighetsägaren angående den avgäld och de övriga villkor, som skall gälla vid det ändrade utnyttjandet.

5 Bygglov

Varje byggnadsåtgärd som kräver bygglov skall av tomträtthavaren särskilt anmälas till fastighetsägaren i samband med att bygglov söks. Uppförd byggnad får inte utan fastighetsägarens medgivande rivas.

6 Underhåll

Byggnader och övriga på fastigheten uppförda anläggningar skall av tomträtthavaren väl underhållas. Om de förstörs eller skadas av eld eller på annat sätt, skall de inom av fastighetsägaren bestämd skälig tid återuppbas eller repareras, såvida inte annan överenskommelse träffas mellan fastighetsägaren och tomträtthavaren.

Även obebyggd del av fastigheten skall hållas i ett vårdat skick.

7 Kontroll

För kontroll av detta avtals tillämpning är tomträtthavaren skyldig att lämna fastighetsägaren erforderliga upplysningar och tillfälle till besiktning.

8 Servitut m.m.

Tomträtthavaren får inte utan fastighetsägarens medgivande i tomträtten upplåta servitut eller annan särskild rättighet än panträtt, nyttjanderätt eller sådan rätt som följer av detta avtal.

9 Ändring av avgäld

För avgäldsreglering gäller perioder om 10 år, varvid första perioden räknas från och med 201x-xx-xx.

10 Uppsägning av avtalet

Genom uppsägning från fastighetsägarens sida kan tomträtten bringas att upphöra efter en första tidsperiod om sextio år, räknat från och med 201x-xx-xx, och därefter tidsperioder om vardera fyrtio år.

11 Förpliktelser m.m.

Samtliga avgifter, skatter och övriga förpliktelser, som utgår för fastigheten och tomträtten, skall bäras av tomträtthavaren i den mån de belöper på tiden från och med upplåtelsedagen.

12 Ledningar m.m.

Tomträtthavaren medger fastighetsägaren eller annan, som därtill har fastighetsägarens tillstånd, att, där sådant kan ske utan avsevärd olägenhet för tomträtthavaren, i eller över fastigheten anlägga, bibehålla, underhålla, nyttja och bortaga för allmänt och gemensamt ändamål avsedda ledningar, rör, kylvärter, tunnlar och bergrum samt belysningsanordningar, allt med därtill hörande anordningar samt infästningar på byggnad inklusive vägmärken och gatunamnskyltar.

Inom fastigheten får inte vidtas åtgärd som kan förhindra eller försvåra anläggande, nyttjande eller inspektion av ovan angivna anordningar.

Tomträtthavaren är pliktig att utan ersättning tåla i denna punkt angivet intrång och nyttjande, men är berättigad till ersättning för skada på byggnad eller annan anläggning inom fastigheten.

13 Anslutningsavgifter m.m.

Fastighetsägaren svarar för gatukostnader vid upplåtelse tillfället samt för anslutningsavgiften för en förbindelsepunkt för vatten och avlopp. Tomträtthavaren svarar för kostnaderna för ytterligare förbindelsepunkter samt för anslutning av el, fjärrvärme samt eventuell anslutning till gemensamhetsanläggning.

14 Överlåtelse av avtalet

Vid överlåtelse av tomträtten åligger det tomträtthavaren att vid ovan angivna överlåtelsevite tillse, att förvärvaren skriftligen förbinder sig att övertaga tomträtthavarens samtliga förpliktelser enligt avtalet jämte eventuella tillägg till detsamma. Förbindelsen skall översändas till fastighetsägaren inom en vecka från dagen för överlåtelse.

15 Inskrivning

Fastighetsägaren skall söka inskrivning av detta tomträttsavtal. Samtliga kostnader för inskrivningen erläggs av tomträtthavaren.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka fastighetsägaren och tomträtthavaren tagit var sitt.

Datum	
För exploateringsnämnden	Tomträtthavarens underskrift (stämpel e.dyl)
Underskrift	Underskrift
Namnförtydligande	Namnförtydligande
Underskrift	Underskrift
Namnförtydligande	Namnförtydligande



EXPLOATERINGS NÄMNDEN

TOMTRÄTTSAVTAL

Nyupplåtelse bostäder

Bilaga 2

☒ Flerfam.hus

☐ Småhus

☐ Övrigt

Fastighet

XXXXXXX

Parter

Fastighetsägare

STOCKHOLMS KOMMUN genom dess exploateringsnämnd

Tomträttshavare

ByggVesta Bryggvägen AB

Personnr/organisationsnr

556833-4733

Adress (aviseringsadress)

Fastighet

Fastighetsbeteckning

Kommun

Stockholm

Församling

Hägersten

Stadsdel

Gröndal

Gatuadress

Klyvarvägen

Areal m²

Ca 1 500 kvm

Upplåtelsedag (se punkt 1)

Datum

201x-xx-xx

Avgäld (se punkt 2)

Kronor/år

Trehundratrettiovtåusen sjuhundrafemtio

(332 750 kronor)

Kronor/kvartal

83 188

Ändamål och byggnadsskyldighet (se punkt 3)

Ändamål

Bostäder

m² utnyttjningsbar bruttoarea (BTA, U)

2 896

Disposition av BTA, U

Antal m²

2 896

Disposition av BTA, U

Antal m²

Senaste tidpunkt för
bebyggelsens färdigställande

Datum

201x-xx-xx

Vitesbelopp om
byggnadsskyldighet ej fullgörs

Kronor

1 700 000

Löpande vite

Kr/Kvartal

Överlåtelse av avtalet (se punkt 14)

Överlåtelsevite Kronor

En årsavgäld

För avtalet gäller samtliga omstående allmänna bestämmelser, särskilda bestämmelser samt vad i jordabalken eller eljest i lag stadgas om tomträtt.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

1 Upplåtelse

Fastighetsägaren upplåter från och med upplåtelsedagen till tomträttshavaren med tomträtt fastigheten i nu befintligt skick. Tomträttshavaren, som besiktigt fastigheten, avstår med bindande verkan från alla anspråk på grund av fel eller brister i fastigheten.

Parterna är ense om att fastigheten vid avgäldsbestämning skall anses ha normal grund.

2 Avgäld

Den årliga tomträttsavgälden utgör, om inte annat överenskomms eller av domstol bestäms, ovan angivet avgäldsbelopp. Tomträttsavgälden skall betalas kvartalsvis i förskott senast sista vardagen före varje kvartals början. Om avgäld inte betalas på föreskriven tid skall dröjsmålsränta utgå på förfallet belopp till dess betalning sker.

Har genom dom eller eljest bestämts att avgäld från viss tidpunkt skall utgå med högre eller lägre belopp än förut, skall dröjsmålsränta betalas på skillnaden mellan erlagda belopp och de belopp som skall utgå efter nyssnämnda tidpunkt från respektive förfallodag till dess betalning sker.

Om dröjsmålsränta gäller vad därom vid varje tidpunkt i lag stadgas.

3 Ändamål

På fastigheten, som endast får användas för ovan angivet ändamål, skall uppföras och bibehållas byggnad innehållande högst ovan angivna antal kvadratmeter utnyttjningsbar bruttoarea (BTA,U) uppdelad enligt ovan angiven disposition.

Det åligger tomträttshavaren att vid tidpunkt och vite, som angivits ovan, ha färdigställt bebyggelsen på fastigheten i enlighet med avtalet. För varje avslutat kvartal härfter skall tomträttshavaren utge ovan angivna löpande vite, till dess bebyggelsen på fastigheten har färdigställts i enlighet med avtalet.

Senast 12 månader efter det att bebyggelsen på fastigheten blivit inflyttningsklar skall obebyggd del av fastigheten vara iordningställd i enlighet med i detaljplanen och i bygglovärendet lämnade föreskrifter.

4 Ändring av utnyttjande

Ändring av det för fastigheten bestämda utnyttjandet får inte ske utan fastighetsägarens medgivande. Innan sådan ändring sker skall tomträttshavaren, om fastighetsägaren så finner påkallat, träffa tillägsavtal med fastighetsägaren angående den avgäld och de övriga villkor, som skall gälla vid det ändrade utnyttjandet.

5 Bygglov

Varje byggnadsåtgärd som kräver bygglov skall av tomträttshavaren särskilt anmälas till fastighetsägaren i samband med att bygglov söks. Uppförd byggnad får inte utan fastighetsägarens medgivande rivas.

6 Underhåll

Byggnader och övriga på fastigheten uppförda anläggningar skall av tomträttshavaren väl underhållas. Om de förstörs eller skadas av eld eller på annat sätt, skall de inom av fastighetsägaren bestämd skälig tid återuppgyggas eller repareras, såvida inte annan överenskommelse träffas mellan fastighetsägaren och tomträttshavaren.

Även obebyggd del av fastigheten skall hållas i ett vårdat skick.

7 Kontroll

För kontroll av detta avtals tillämpning är tomträttshavaren skyldig att lämna fastighetsägaren erforderliga upplysningar och tillfälle till besiktning.

8 Servitut m.m.

Tomträttshavaren får inte utan fastighetsägarens medgivande i tomträten upplåta servitut eller annan särskild rättighet än panträtt, nyttjanderätt eller sådan rätt som följer av detta avtal.

9 Ändring av avgäld

För avgäldsreglering gäller perioder om 10 år, varvid första perioden räknas från och med 201x-xx-xx.

10 Uppsägning av avtalet

Genom uppsägning från fastighetsägarens sida kan tomträten bringas att upphöra efter en första tidsperiod om sextio år, räknat från och med 201x-xx-xx, och därefter tidsperioder om vardera fyrtio år.

11 Förpliktelser m.m.

Samtliga avgifter, skatter och övriga förpliktelser, som utgår för fastigheten och tomträten, skall bäras av tomträttshavaren i den mån de belöper på tiden från och med upplåtelsedagen.

12 Ledningar m.m.

Tomträttshavaren medger fastighetsägaren eller annan, som därtill har fastighetsägarens tillstånd, att, där sådant kan ske utan avsevärd olägenhet för tomträttshavaren, i eller över fastigheten anlägga, bibehålla, underhålla, nyttja och borttaga för allmänt och gemensamt ändamål avsedda ledningar, rör, kulvertar, tunnlar och bergrum samt belysningsanordningar, allt med därtill hörande anordningar samt infästningar på byggnad inklusive vägmärken och gatunamnskyltar.

Inom fastigheten får inte vidtas åtgärd som kan förhindra eller försvåra anläggande, nyttjande eller inspektion av ovan angivna anordningar.

Tomträttshavaren är pliktig att utan ersättning tåla i denna punkt angivet intrång och nyttjande, men är berättigad till ersättning för skada på byggnad eller annan anläggning inom fastigheten.

13 Anslutningsavgifter m.m.

Fastighetsägaren svarar för gatukostnader vid upplåtelse tillfället samt för anslutningsavgiften för en förbindelsepunkt för vatten och avlopp. Tomträttshavaren svarar för kostnaderna för ytterligare förbindelsepunkter samt för anslutning av el, fjärrvärme samt eventuell anslutning till gemensamhetsanläggning.

14 Överlåtelse av avtalet

Vid överlåtelse av tomträten åligger det tomträttshavaren att vid ovan angivna överlåtelsevite tillse, att förvärvaren skriftligen förbinder sig att övertaga tomträttshavarens samtliga förpliktelser enligt avtalet jämte eventuella tillägg till detsamma. Förbindelsen skall översändas till fastighetsägaren inom en vecka från dagen för överlåtelse.

15 Inskrivning

Fastighetsägaren skall söka inskrivning av detta tomträttsavtal. Samtliga kostnader för inskrivningen erläggs av tomträttshavaren.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER SE BILAGA A

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka fastighetsägaren och tomträttshavaren tagit var sitt.

Datum	
För exploateringsnämnden	Tomträttshavarens underskrift (stämpel e.dyl)
Underskrift	Underskrift
Namnförtydligande	Namnförtydligande
Underskrift	Underskrift
Namnförtydligande	Namnförtydligande

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

1. Tekniska anläggningar

Inom fastigheten finns ett område som enligt detaljplan Dp 2008-06143 har användningen E (Tekniska anläggningar). Detta område ingår i tomträten. Om fastighetsägaren så påkallar har fastighetsägaren rätt att inskränka tomträten i den delen och bilda en egen fastighet för området alternativt införliva området i Gröndal 1:1.

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och GE Real Estate Storseglet AB (org.nr. 556839-1956), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.6 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Storseglet 3 m.fl.

§ 1

DETALJPLAN

1.1 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för områden vid Bryggvägen och Gröndalsvägen omfattande del av fastigheten Gröndal 1:1 m fl antages och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2008-06143-54, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

§ 2

FASTIGHETSBILDNING OCH MARKÖVERLÅTELSE

2.1 Fastighetsbildning

Staden och Bolaget skall vidta de åtgärder som ankommer på Staden och Bolaget i egenskap av fastighetsägare för bildandet av en fastighet, nedan kallad **Fastigheten**, med i huvudsak det läge och de gränser som anges med streckade begränsningslinjer på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.

Ett servitut ska inrättas som ger Fastigheten (härskande fastighet) rätt att inom den av Staden ägda fastigheten Gröndal 1:19 (tjänande fastighet) anlägga, bibehålla och underhålla ett påkörningsskydd för de tilltänkta bostäderna inom Fastigheten (märkt m2 i Detaljplanen). Den härskande fastigheten ansvarar för att påseglingsskyddet anläggs, bibehålls, underhålls och förnyas enligt myndigheters krav och föreskrifter. Den tjänande fastigheten ges rätt att nyttja påkörningsskyddet för att ovanpå detta anlägga, bibehålla, underhålla och förnya en ovanpåliggande konstruktion för allmän gångtrafik (bryggan). Det åligger därvid ägaren till den härskande fastigheten att anlägga, bibehålla, underhålla och förnya de av påseglingsskyddets konstruktioner som är nödvändiga för bryggans bestånd, inklusive infästningspunkterna. Vid åtgärder på och i anslutning till påkörningsskyddet åligger det ägaren till den härskande fastigheten att vidta erforderliga skyddsåtgärder för att bevara bryggan för allmän gångtrafik intakt.

Om skador ändå uppstår på bryggan till följd av ägaren till härskande fastighets arbeten med eller bristande underhåll av påkörningsskyddet skall bryggan återställas på härskande fastighets bekostnad. Ritning avseende ansvarsfördelningen mellan parterna i infästningspunkterna ska biläggas kommande fastighetsbildningsbeslut för servitutets bildande.

Det åligger ägare till härskande fastighet att samråda med ägare till tjänande fastighet vid åtgärder av betydelse för detta servitutsavtal.

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

Bolaget skall utan ersättning överlämna mark, ca 440 m², som enligt Detaljplanen ska bli allmän plats till Staden. Denna mark skall genom fastighetsbildning tillföras Stadens fastighet Gröndal 1:1. Staden tillträder marken när fastighetsbildningen vinner laga kraft. Bolaget garanterar att marken på tillträdesdagen inte besväras av inteckningar, servitut, inskrivningar eller andra rättigheter som utan inskrivning kan göras gällande.

Skulle vid blivande fastighetsbildningsförrättning gränserna för i denna paragraf angivna markområden i mindre utsträckning ändras skall avtalet i stället avse de vid förrättningen bestämda områdena.

2.2 Överlåtelse

Staden överlåter med äganderätt till Bolaget ca 617 kvm av fastigheterna Gröndal 1:1 och Gröndal 1:19 inom Stockholms kommun, nedan kallat **Markområdet**, för en överenskommen preliminär köpeskilling om niomiljonerniohundratretusen-trehundraåttiotre (9 903 383:-) kronor. Markområdet ska genom fastighetsreglering införlivas i den av Bolaget ägda fastigheten Storseget 3. Markområdet är markerat på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1. Fastighetens tomtarea beräknas utifrån Detaljplanen bli ca 4 735 kvm.

Den preliminära köpeskillingen är baserad på ett pris i prisläge 2012-12-01 (**Värdetidpunkten**) om 6891 kr per m² ljus BTA (B i nedanstående formel) och en beräknad total värdegrundande area inom Fastigheten om 11 029 m² ljus BTA.

Ovanstående pris i kr/m² skall regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till prisförändringarna vid försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden.

På tillträdesdagen skall slutlig köpeskilling betalas med ett belopp som motsvarar den totala värdegrundande bruttoarean, m² ljus BTA, som medges för Fastigheten enligt lagakraftvunnen Detaljplan multiplicerad med ett i enlighet med nedanstående formel indexjusterat pris i kr per m² (A i nedanstående formel).

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

där

A = stadens andel av pris på tillträdesdagen, kr/m² ljus BTA

B = pris vid värdetidpunkten, kr/m² ljus BTA

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

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

E = Markområdets area (tomtarea)

F = Fastighetens area (tomtarea)

Om ovanstående formel enligt Stadens uppfattning inte är användbar på grund av förändring av eller upphörande av Mäklarstatistiks redovisningsmetoder eller källor, skall justering av köpeskillingen ske med stöd av konsumentprisindex (KPI) eller det index som kan komma att ersätta detta. Köpeskillingen dock skall justeras med stöd av ovanstående formel fram till den tidpunkt statistiken förändras/upphör och med KPI för tiden därefter till och med tillträdesdagen.

2.3 Tillträde

Bolaget tillträder Markområdet och servitutsområdet enligt § 2.1 ovan när fastighetsbildning enligt § 2.1 ovan vunnit laga kraft.

2.4 Betalning m m

Bolaget skall senast på tillträdesdagen betala slutlig köpeskillning i enlighet med § 2.2 ovan.

2.5 Kostnader och intäkter

Alla skatter, räntor och andra kostnader för Markområdet som belöper på tiden före tillträdet skall betalas av Staden och för tiden därefter av Bolaget. Motsvarande skall gälla för intäkterna av Markområdet.

2.6 Inskrivningar

Staden garanterar att Markområdet på tillträdesdagen inte besväras av inskrivningar, servitut eller andra rättigheter.

2.7 Markområdets skick m m

Bolaget, som har besiktigt Markområdet, förklarar sig härmed godta Markområdets skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i Markområdet. Beträffande markföreningar se § 2.8.

Bolaget är medvetet om att delar av Markområdet kan innehålla lämningar från tidigare verksamheter, exempelvis stödmurar, ledningar mm. Bolaget tar på sig ansvaret för att avlägsna dessa anläggningar.

2.8 Markföroreningar

Markföroreningar inom Storseglet 3 samt inom servitutsområde för påkörningsskydd

Bolaget ansvarar för arbeten och kostnader för att sanera marken inom Storseglet 3 och inom servitutsområde för påkörningsskydd enligt § 2.1 ovan i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

Markföroreningar inom Markområdet

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

Eventuell efterbehandling skall ske i samband med nödvändig schakt inom Fastigheten och enligt den av staden upprättade handlingsplanen. I de fall anmälan om efterbehandling erfordras ombesörjes detta av Bolaget som hänvisar till och bifogar handlingsplanen till anmälan.

Bolaget svarar för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av massor som har sådan kvalitet att de kan användas utan att medföra skada för människors hälsa eller miljön. Bolaget svarar alltid för all hantering av massor med halter under Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). Bolaget skall redovisa andelen återanvända massor till Staden.

Staden svarar för de merkostnader för transport och deponi för eventuella massor inom Markområdet med halter över Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) som uppkommer på grund av efterbehandlingsåtgärder och som det inte finns någon avsättning för.

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

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

2.9 Servitut

Belysning, ledningar mm

Bolaget medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe, att på Fastigheten utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga

- allmänna ledningar med därtill hörande anordningar inom det område, som angivits med u på bilagda detaljplanekarta, Bilaga 1, samt
- belysning och skyltar för allmänna gator och vägar.

Bolaget medger att ovan angivna rättigheter får inskrivas som servitut med bästa rätt i Fastigheten, eller upplåtas med ledningsrätt.

2.10 Gatukostnader och anläggningsavgifter

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

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

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Samordning och tidplan

Staden och Bolaget förbinder sig ömsesidigt att

- genomföra exploatering på Fastigheten och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse, enligt en av parterna gemensamt upprättad huvudtidplan.
- kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet. I samband med att Bolaget påbörjar genomförandet av exploateringen är Bolaget skyldigt att samordna sina entreprenader med Stadens olika entreprenörer, övriga byggherrar inom Planområdet och med de ledningsdragande bolagen.

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

3.2 Bostäder

Bolaget ska inom Fastigheten uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 90 lägenheter.

3.3 Bygg- och anläggningskostnader

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheten och inom servitutsområde för påkörningsskydd enligt § 2.1 ovan. Bolaget ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid Fastigheten och servitutsområdet och som är en följd av bolagets bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheten och servitutsområdet. Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard.

Staden ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av gator och parker enligt Detaljplanen. Bolaget skall för projektering och byggande av dessa anläggningar till staden erlägga exploateringsbidrag om nitton miljoner kronor (19 000 000:-). Exploateringsbidraget erläggs när fastighetsbildning enligt § 2.1 ovan vunnit laga kraft. Exploateringsbidraget är baserat på kostnader i kostnadsläge 2013-01-01 och skall omräknas till penningvärdet vid exploateringsbidragets erläggande genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det.

3.4 Gemensamhetsanläggningar

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

3.5 Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

Bolaget skall säkerställa tillgänglighet för allmän gångväg längs stranden under hela utbyggnadstiden. Samråd med Staden skall ske.

3.6 Bygg- och informationsskyltar

Bolaget förbinder sig att utan kostnad för Staden med skyltar på plats kontinuerligt informera allmänheten om projektet och byggnadsarbetena och därvid ange Stadens medverkan i projektet. Text på byggskylten angående Stadens medverkan i projektet ska utformas efter anvisningar från Staden.

3.7 Byggytor och byggetablering

Bolaget skall tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlitad entreprenör, i god tid före byggstart samråder med Staden om vilka 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. Ansvarig förvaltning för upplåtelse av allmän plats är för närvarande Trafikkontoret.

Bolaget skall tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlitad entreprenör, håller sig inom Fastigheten och godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd enligt ordningslagen. Om så ej sker och detta har påpekats av staden skall vite utgå med 200 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter mark som Bolaget eller dess entreprenörer nyttjar utanför Fastigheten och godkänd byggetableringsyta. Fastigheten och den godkända etableringsytan skall avgränsas med ett stabilt två meter högt stängsel.

3.8 Program för miljöanpassat byggande

Bolaget har tagit del av Stockholms stads Program för miljöanpassat byggande. Programmet har tagits fram i samarbete mellan Staden och Stockholms Byggmästareförening år 2005. Användning av programmet är frivilligt. Programmet och dess bilagor finns på Stadens webbsidor.

3.9 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2002-10-07) förbinder sig Bolaget, genom val av byggnadsmaterial, att inte förorena Fastighetens dagvatten med tungmetaller eller andra miljögifter, samt att omhänderta detta dagvatten inom Fastigheten genom exempelvis infiltration i marken. Är det enligt Stockholm Vatten AB:s bedömning inte möjligt eller lämpligt att infiltrera dagvattnet, får detta efter fördröjning enligt Stockholm Vattens AB:s anvisningar, avledas från Fastigheten.

3.10 Tillgänglighet i utemiljö

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande på Fastigheten följa Stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionshinder. Stadens riktlinjer överensstämmer med gällande byggregler, med undantag för nedanstående punkter där Staden har följande högre ambitionsnivå:

- Alla entréer till en byggnad skall göras tillgängliga.
- En ramp bör luta högst 1:20.
- En angöringsplats för bilar skall finnas och en parkeringsplats för rörelsehindrade skall kunna ordnas inom 10 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus.
- Boverkets föreskrifter och allmänna råd för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga på allmänna platser och inom områden för andra anläggningar än byggnader (BFS 2004:15) bör även tillämpas på kvartersmark.

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

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

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

3.11 Kvalitetsprogram för gestaltning

För att säkerställa kvaliteter i gestaltningen av de nya byggnaderna, gårdsrummen och markens anordnande inom Planområdet har ett kvalitetsprogram för gestaltning upprättats gemensamt av Staden, genom dess stadsbyggnadskontor och exploateringskontor, Grontmij, WSP, Bolaget, MAP Stockholm, ByggVesta, Aromatic, Tengbom och Newsec som en bilaga till Detaljplanen. Kvalitetsprogrammet, daterat hösten 2011, kommer successivt att bearbetas och färdigställs i bygglovsskedet.

Programmet skall utgöra ett underlag för Bolaget vid projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom Fastigheten. Bolaget förbinder sig att följa kvalitetsprogrammet vid projektering, upphandling och utförande av bebyggelse och anläggningar inom Fastigheten samt att ha kostnadsansvaret för dess genomförande.

3.12 Inrapportering av geotekniska utredningar

Bolaget skall sända in resultatet av alla geotekniska undersökningar som genomförs inom Planområdet till Stadens geoarkiv.

3.13 Avfallshantering

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

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Upplåtelse av bostäder

Bolaget avser upplåta bostäderna med bostadsrätt eller hyresrätt.

4.2 Kvartersmark som inte får spärras av

Det område inom Fastigheten som markerats med snedstreck på bilagda karta, Bilaga 1, får inte spärras med hinder i någon form. Området är primärt avsett för Fastighetens behov. Anläggningar inom området anläggs, ägs och förvaltas av Bolaget på samma sätt som övrig kvartersmark. Allmänheten får dock passera området till fots eller med cykel. Staden har rätt att säkra denna rätt genom avtalsservitut eller annan åtgärd.

4.3 Pantförskrivning

Bolaget (GE Real Estate Storseget AB, 556839-1956) pantförskriver genom sitt undertecknande av detta exploateringsavtal befintligt datapantbrev nr 2 (med ett inteckningsbelopp om 47 300 000 kr, inskrivningsdag 2 november 2001 samt aktnummer 01/93329) i fastigheten Stockholm Storseget 3 till Staden som säkerhet för Bolagets rätta fullgörande av skyldigheten att till Staden erlagga exploateringsbidrag enligt § 3.3 och för rätta fullgörande av övriga förpliktelser enligt denna exploateringsöverenskommelse.

Bolaget skall omedelbart i samband med sitt undertecknande av detta exploateringsavtal överlämna ovan nämnda datapantbrev till Staden genom att Staden hämtar upp pantbrevet i ägararkivet för elektroniska pantbrev.

För det fall Bolaget, eller den eller de som senare kan komma att förvärva hela eller delar av Fastigheten, så begär ska denna säkerhet ersättas av en borgensförbindelse eller en bankgaranti eller en motsvarande säkerhet som Staden skäligen kan godta, varpå överlämnat datapantbrev omedelbart ska återlämnas av Staden till Bolaget eller den Bolaget anvisar genom att staden frigör pantbrevet i ägararkivet för elektroniska pantbrev. Lämnad säkerhet ska upphöra och omedelbart återlämnas till Bolaget, eller den som ställt annan säkerhet enligt ovan, när samtliga förpliktelser enligt detta avtal fullgjorts.

Bolaget ska stå samtliga kostnader som är förenade med pantförskrivningen.

4.4 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 5 000 000 kronor, i penningvärde 2013-01-01, att senast sju år efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse.

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

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

4.5 Överlåtelse av överenskommelse

Bolaget förbinder sig, vid vite av 25 000 000 kronor i penningvärde 2013-01-01, att vid överlåtelse av äganderätten till Fastigheten tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse. Om Fastigheten delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala bygggrätten inom Fastigheten. Vid överlåtelse av sådan fastighet äger Bolaget rätt att i nedanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. Bolaget skall samråda med Staden om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

”Köparen förbinder sig att i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholms stad och GE Real Estate Storseglet AB träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Storseglet 3 m.fl. daterad xxxx-xx-xx. Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen skall vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje köpare som följer därefter binds vid överenskommelsen, vilket skall fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Sker ej detta skall köparen utge vite till Stockholms stad med 25 000 000 kronor i penningvärde 2013-01-01. Motsvarande ansvar skall åvila varje ny köpare.

Vitet skall 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 skall utge vite enligt denna punkt skall 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 skall Bolaget snarast efter det att överlåtelsen skett till Staden översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

4.6 Överenskommelsens giltighet

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

dels kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt § 1.1 senast 2014-01-01, genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels exploateringsnämnden senast 2013-07-01 godkänner förslag till genomförandebeslut för områden vid Bryggvägen, genom beslut som senare vinner laga kraft.

Bolaget är medvetet om

att stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige beslutar om att anta detaljplan. Beslut om att anta detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Bolaget är även medvetet om att sakägare har rätt att anföra besvär mot beslut att antaga detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas av länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen samt bli föremål för rättsprövning,

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

* * * * *

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

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För GE Real Estate Storseget AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

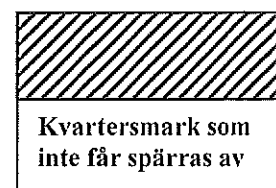
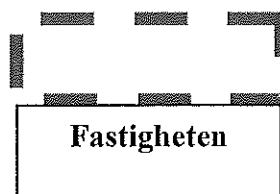
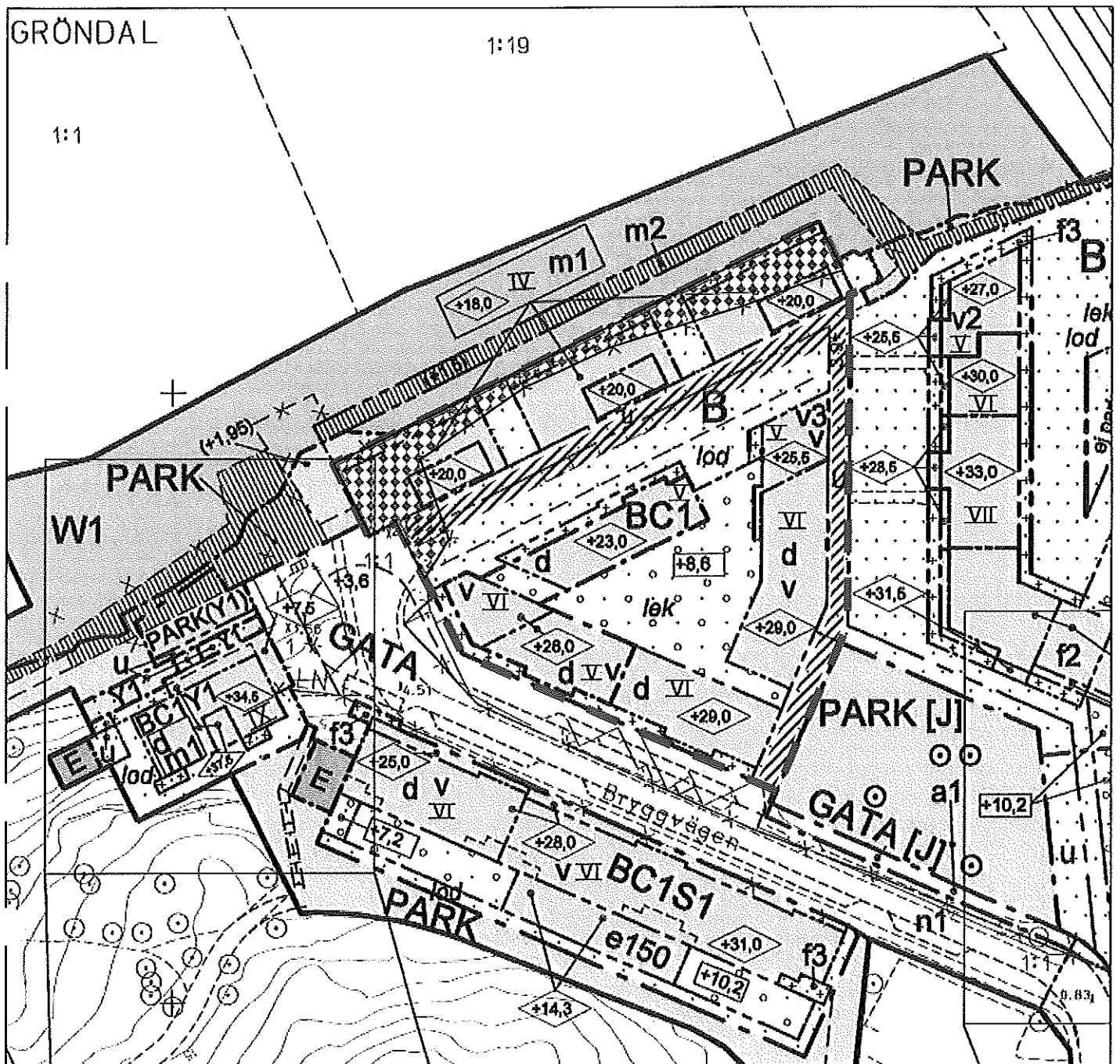
.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med Fastigheten och Markområdet markerade.

Bilaga 1



↑
NORR

