

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och PEAB Bostad AB (org.nr 556237-5161), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.6 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Djursätra 2

§ 1

DETALJPLAN

1.1 Fastigheten Djursätra 2, Sättra centrum

PEAB Bostad AB innehar fastigheten Djursätra 2 med tomträtt. Fastigheten omfattas av detaljplanen Dp 2003-16319-54A. Avsikten är att uppföra ett bostadshus på fastigheten Djursätra 2. Bolaget har deltagit i detaljplanearbetet.

1.2 Detaljplan

Detaljplan för Sättra centrum, södra delen, Dp 2003-16319-54A vann laga kraft 2007-01-25. Del av detaljplanekartan bifogas, bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns som Planområdet.

§ 2

FASTIGHETSBILDNING OCH TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE

2.1 Fastighetsbildning

Staden skall vidta de åtgärder som ankommer på Staden i egenskap av fastighetsägare för bildandet av en ändamålsenlig fastighet av Djursätra 2 samt del av Sättra 2:1, nedan kallad **Fastigheten**, med i huvudsak det läge och gränser som anges med streckade begränsningslinjer på bilagd detaljplanekarta, bilaga 1.

Bolaget skall bekosta fastighetsbildningen samt de förrättningar som krävs för gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter.

2.2 Förändring av tomträttsupplåtelsen för Djursätra 2

Tomträttsavtal med ändrad användning för Djursätra 2 skall träffas på i huvudsak de villkor som anges i bifogat förslag till tomträttsavtal, bilaga 2, där den nya användningen, tomtarealen, bruttoarean och avgälden regleras. Förändringarna för tomträtten skall gälla från det kvartalsskifte som infaller senast sex månader efter det att fastighetsbildningen enligt § 2.1 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 Lund & Valentin Arkitekter daterade 2007-06-27. I det slutgiltiga tomträttsavtalet skall bruttoarean och tomträttsavgälden baseras på de ritningar för vilka bygglov beviljas.

Inom Fastigheten finns områden som på detaljplanekartan, bilaga 1, markerats med x, respektive u. Stadens och innehavare av tomträtten Djursätra 3 rätt att nyttja dessa områden för allmän gång- och cykeltrafik samt ledningar kommer att regleras i tomträttsavtalet, bilaga 2.

§ 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. Bolaget är skyldig att samordna sina entreprenader med Stadens olika entreprenörer 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 Fastigheten uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 27 lägenheter.

3.3 Speciallägenheter

Utöver ovan nämnda lägenheter skall Bolaget efter överenskommelse med Skärholmens stadsdelsnämnd för stadsdelsnämnden, eller den som stadsdelsnämnden sätter i sitt ställe, i samråd med denna projektera, bygga och upplåta följande speciallägenheter:

- 7 st enrumslägenheter, så kallade trapphuslägenheter

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 Fastigheten. Bolaget ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid Fastigheten och som är en följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på Fastigheten.

3.5 Gemensamhetsanläggningar

Bolaget förbinder sig att söka, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för att inrätta gemensamhetsanläggning för angöring, markparkering och garage inom Fastigheten och fastigheten Djursätra 1.

3.6 Befintlig vegetation och park

Park- och gatumark

Bolaget ansvarar för att vegetation på allmän platsmark intill Fastigheten inte skadas under tid exploateringen genomförs. Bolaget ansvarar för att Bolaget, eller något företag som Bolaget anlitar, inte på något sätt nyttjar denna mark utan skriftligt tillstånd från Staden.

Vid skada ansvarar Bolaget för att reparera skadan, eller för att bekosta Stadens reparation av skadan. Om Bolaget nyttjar park- och gatumark intill Fastigheten utan tillstånd skall Bolaget utge vite i enlighet med § 3.9 nedan.

3.7 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 på Fastigheten. Samråd med Staden skall ske.

Bolaget skall tillse att befintlig gångförbindelsen på Fastigheten mellan Kungssätravägen och Hållsättrastigen, angränsande fastigheten Djursätra 3 (vårdcentralen), hålls öppen för allmänheten under byggnadsskedet.

3.8 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 byggs skylten angående Stadens medverkan i projektet ska utformas efter anvisningar från staden.

3.9 Byggytor och byggetablering

Bolaget förbinder sig att i god tid före byggstart samråda med Staden om vilka ytor, som behövs för bygget och byggetablering och under hur lång tid dessa behövs. Upplåtelse av allmän plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa.

Bolaget skall med ett stabilt två meter högt staket avgränsa Fastigheten och av Staden anvisade byggetableringsyta. Bolaget skall tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlitaad entreprenör håller sig inom Fastigheten och av Staden anvisad byggetableringsyta. Om så ej sker och detta har påpekats av Staden skall vite skall utgå med 100 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter mark som Bolaget eller dess entreprenörer nyttjar utanför Fastigheten och av Staden anvisad byggetableringsyta.

3.10 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 Byggmästare-

förening 2005. Användning av programmet är frivilligt. Programmet och dess bilagor finns på Stadens webbsida, www.stockholm.se/miljobygg.

3.11 Dagvatten

I enlighet med stadens dagvattenstrategi (KF 2002-10-07) förbinder sig Bolaget, genom val av byggnadsmaterial att inte förorena Fastigheten 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.

3.12 Tillgänglighet i utemiljö

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande på Fastigheten följa Stadens program: "Stockholm en stad för alla – Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö" (Gatu- och fastighetsnämnden 2001-05-29). Bolaget har tagit del av detta program. Bolaget skall därvid utse en person som ansvarar för att programmet följs från projektering till färdigt bygge.

Bolagets skall skriftligen anmäla och motivera eventuella önskemål om avvikelser från programmet. Avvikelseerna skall godkännas av Staden.

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 skall upplåta bostäderna med bostadsrätt.

4.2 Anvisning av bostäder

Vid upplåtelse med bostadsrätt äger Bolaget själv att förmedla lägenheterna med undantag av de i § 3 p.3 ovan angivna speciallägenheterna vilka skall förmedlas av Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe.

4.3 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 1 miljoner kronor, i penningvärde 2007-11-01, att senast 2011-07-01 ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse.

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 92 kap 4 § 3 punkt 3-6.

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 överenskommelse

Innan tomträtt upplåtits får Bolaget inte utan Stadens skriftliga medgivande överlåta några rättigheter eller skyldigheter som följer av denna överenskommelse.

När tomträtt upplåtits förbinder sig Bolaget, vid vite av 1,3 miljoner kronor i penningvärde 2007-11-01, att vid överlåtelse av tomträtten tillse att den nya tomträttshavaren övertar samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa nedanstående bestämmelse. Om Fastigheten delats upp i flera tomträtter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Fastigheten. Vid överlåtelse av sådan tomträtt 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 PEAB Bostad AB träffad överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Djursätra 2 daterad 200x-xx-xx. (Datum hämtas från det träffade avtalet.)

Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen skall vid överlåtelse av tomträtten 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 1,3 miljoner kronor i penningvärde 2007-11-01. 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.

Bolaget skall i god tid innan överlåtelse sker underrätta Stockholms markkontor om den planerade överlåtelsen samt, sedan överlåtelse skett, snarast översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

4.5 Överenskommelsens upphörande

Efter att samtliga punkter i överenskommelsen uppfyllts ska Bolaget anmäla detta till staden. Om Staden godkänner att alla åtaganden är genomförda kan parterna genom tilläggsavtal till överenskommelsen bekräfta att man är överens om detta samt att överenskommelsen därmed upphör att gälla.

4.6 Överenskommelsens giltighet

Denna överenskommelse är till alla delar förfallen utan ersättningsrätt för någondera parten om inte exploateringsnämnden senast 2008-06-01 godkänner förslag till genomförandebeslut för Djursätra 2, genom beslut som senare vinner laga kraft.

Bolaget är medvetet om att detta avtal inte är bindande för kommunens organ, med undantag för exploateringsnämnden.

* * * * *

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

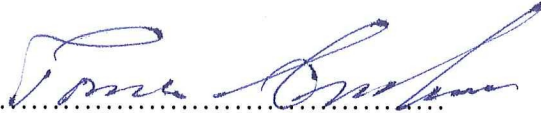
Stockholm den

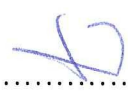
För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

.....
()

.....
()

För PEAB Bostad AB


.....
(**Tomas Anderson**)


.....
(**Torbjörn Åkerfeldt**)

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med den blivande tomträttsfastigheten markerad.
2. Förslag till tomträttsavtal med bilaga A.

Till överenskommelse om exploatering
med tomträttsupplåtelse inom Djursätra 2



EXPLOATERINGS NÄMNDEN

BILAGA 2

TOMTRÄTTSAVTAL

Ändring av tidigare gällande bestämmelser

☒ Flerfam.hus ☐ Småhus ☐ Övrigt

Fastighet
Djursätra 2

Parter

Fastighetsägare STOCKHOLMS KOMMUN genom dess exploateringsnämnd	
Tomträttshavare PEAB Bostad AB	Personnr/organisationsnr 556237-5161
Adress (aviseringsadress) Box 808 169 28 Solna	

Fastighet

Fastighetsbeteckning Djursätra 2	Kommun Stockholm
Församling Skärholmen	Stadsdel Sätra
Gatuadress	Areal m ² 1 807

Upplåtelsedag(se punkt 1) Regleringsdag(se punkt 9)

Datum 2008-04-01	2018-03-31
---------------------	------------

Avgäld (se punkt 2)

Kronor/år ettthundratjugotvåusentvåhundrasextio (122 260:-)	Kronor/kvartal 30 565:-
--	----------------------------

Ändamål (se punkt 3)

Ändamål			
m ² utnyttjningsbar bruttoarea (BTA, U)			
Disposition av BTA, U Bostäder	Antal m ² 2 729	Disposition av BTA, U	Antal m ²

Överlåtelse av avtalet (se punkt 14)

överlåtelsevite kronor
122 260:-

Avtalet ersätter gällande tomträttskontrakt och eventuella tilläggsavtal för fastigheten.

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

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

1 Upplåtelse

Fastigheten är upplåten av fastighetsägaren med tomträtt fr.o.m. ovan angiven upplåtelsedag.

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 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.

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 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 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 återuppbyggas 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 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 ovan angiven regleringsdag.

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 ovan angiven upplåtelsedag, 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 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 bortaga för allmänt och gemensamt ändamål avsedda ledningar, rör, kulvertar, tunnlar och bergrum samt belysningsanordningar, allt med därtill hörande anordningar samt infästningar på byggnad inklusive 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 tomträtten 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) Peab Bostad AB
Underskrift	Underskrift 
Namnförtydligande	Namnförtydligande Tomas Anderson
Underskrift	Underskrift 
Namnförtydligande	Namnförtydligande Torbjörn Åkerfeldt

BILAGA A

Till tomträttsavtalet för Djursätra 2

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

1. Inom fastigheten finns ett område för allmän gångtrafik som på detaljplanekartan markerats med x. Staden eller den som staden sätter i sitt ställe har rätt att nyttja detta område för allmän gångtrafik samt rätt att säkra denna rättighet genom servitut genom fastighetsbildning eller annan åtgärd.
 2. Inom fastigheten finns även anläggningar för allmänna ledningar inom området som markerats med u. Staden eller den som staden sätter i sitt ställe har rätt att nyttja och vidmakthålla dessa anläggningar för allmänna ledningar samt att säkra dessa rättigheter genom servitut genom fastighetsbildning, ledningsrätt eller annan åtgärd.
- 