

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 överlåtelse av mark och exploatering inom Djursätra 1 samt del av Sätra 2:1 i stadsdelen Sätra

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

Gatu- och fastighetsnämnden har enligt beslut 2003-12-09 lämnat markanvisning till Bolaget för att uppföra bostäder på fastigheten Djursätra 1 samt del av fastigheten Sätra 2:1 i Sätra centrum. Denna överenskommelse reglerar bestämmelserna för markanvisningen.

1.2 Detaljplan

Detaljplan för Sätra 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 nedan **Planområdet**.

§ 2

FASTIGHETSBILDNING OCH MARKÖVERLÅTELSE

2.1 Fastighetsbildning

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

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

2.2 Överlåtelse

Staden överlåter med äganderätt till Bolaget fastigheten Djursätra 1 i Stockholms kommun, för en överkommen köpeskilling om tolvmiljonerfemhundrasextiotusen (12 560 000:-) kronor.

2.3 Tillträde

Bolaget tillträder Fastigheten senast 2 månader efter det att fastighetsbildning vunnit laga kraft.

2.4 Betalning m.m.

Bolaget skall betala den i § 2.2 ovan angivna köpeskillingen senast på tillträdesdagen mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev.

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

2.5 Kostnader och intäkter

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

2.6 Inskrivningar

Staden garanterar att Fastigheten på tillträdesdagen inte besväras av andra inskrivningar och avtal än de som anges i bifogat utdrag ur fastighetsdatasystemet, bilaga 2.

2.7 Fastighetens skick m m

Bolaget, som har besiktigat Fastigheten, förklarar sig härmed godta Fastighetens skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i Fastigheten. Beträffande markföroreningar se pkt 2.8.

2.8 Markföroreningar

Inom Fastigheten har det i befintliga byggnader bedrivits forskoleverksamhet. Byggnaderna ska rivas och verksamheten misstänks inte ha orsakat markföroreningar inom Fastigheten.

Vid behov beställer, utför och bekostar Staden erforderliga provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom Fastigheten. Vid behov tar Staden fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. Staden bekostar inga åtgärder enligt första meningen beställda av Bolaget.

Bolaget genomför eventuella efterbehandlingsåtgärder i enlighet med Stadens handlingsplan. Samtliga åtgärder skall i förväg vara godkända av Staden. Efterbehandling skall ske i samband med nödvändig schakt inom Fastigheten.

Bolaget svarar för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av de massor som har en sådan kvalitet att de kan användas utan att medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. I första hand skall sådana massor återanvändas inom fastigheten. Efter samråd med miljöförvaltningen kan massorna även återanvändas inom andra områden.

För massor som har sådan kvalitet att de kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön ansvarar staden för de merkostnader för schakt, transport och deponi som uppkommer på grund av efterbehandlingsåtgärder. Staden

ersätter endast merkostnaderna för hantering av massor med halter överstigande Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM).

Staden ersätter inte Bolaget för eventuella stilleståndskostnader e dyl. i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd.

2.9 Rivning

Bolaget ombesörjer och bekostar rivning av befintlig bebyggelse inom fastigheten Djursåtra 1.

2.10 Lagfartskostnader

Bolaget skall ansöka om och bekosta erforderlig lagfart.

2.11 Servitut och ledningsrätter

Gång- och cykelväg

Bolaget medger Staden rätt att på Fastigheten, utan ersättning, för all framtid för allmän gång- och cykeltrafik nyttja gång- och cykelvägen med därtill hörande anordningar inom det område, som angivits med x på bilagd detaljplanekarta, bilaga 1. Bolaget svarar för anläggande, ombyggnad, drift och underhåll inklusive snöröjning av området.

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 bilagd 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.

2.12 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta avtal är Bolaget såsom ägare till Fastigheten befriade 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. Bolaget är skyldigt 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 ska inom fastigheten Djursätra 1 uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 41 lägenheter.

3.3 Speciallägenheter och lokaler

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 och lokaler:

- 6 st. lägenheter och 1 st. gemensamhetslokal som gruppbostad (cirka 427 m² ljus BTA)

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

Om Staden så önskar skall Staden äga rätt att få ovan angivna speciallägenheter upplåtna med bostadsrätt. Därvid skall gälla samma villkor som för övriga bostadslägenheter.

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 2.

3.6 Flyttning av ledningar

Bolaget ansvarar för samt bekostar att el- och vattenledningar i den befintliga gångvägen på fastigheten Djursätra 2 flyttas till det enligt plan u-x-markerade området på Fastigheten, se bilaga 1. Bolaget ansvarar för och bekostar även andra

eventuella ledningsflyttar i samband med föreslagen exploatering inom Fastigheten. Flyttningar av ledningar skall göras i samråd med ledningsägaren.

3.7 Befintlig vegetation och park

Park- och gatumark

Bolaget ansvarar för att vegetation på allmän platsmark intill Fastigheten inte skadas under den 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 § 3.10 nedan.

3.8 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 lämplig gångförbindelse mellan Kungssätravägen och Hållsättrastigen finnes och hålls öppen under byggnadsskedet om så erfordras.

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 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 anvisad byggetableringsyta. Bolaget skall tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita entreprenör håller sig inom Fastigheten och av Staden anvisad byggetableringsyta. Om så ej sker och detta har påpekats av Staden skall vite utgå med 100 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter mark som Bolaget eller dess entreprenörer nyttjar utanför Fastigheten och av Staden anvisad byggetableringsyta.

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 webbsida, www.stockholm.se/miljobygg

3.12 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.

3.13 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. Avvikelserna skall godkännas av Staden.

3.14 Inrapportering av geotekniska utredningar

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

3.15 Avfallshantering

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

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Upplåtelse av bostäder

Bolaget får 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 1,7 miljoner kronor, i penningvärde 2007-11-01, att senast 2011-07-01 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 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

Bolaget förbinder sig, vid vite av 2,2 miljoner kronor i penningvärde 2007-11-01, att vid överlåtelse av äganderätten till Fastigheten de nya ägarna övertager samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse. Om Fastigheten delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Fastigheten. Vid överlåtelse av sådan fastighet äger Bolaget rätt att i nedanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. Bolaget 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 överlåtelse av mark och exploatering inom Djursätra 1 daterad 200x-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 2,2 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 1, genom beslut som senare vinner laga kraft.

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

* * * * *

Denna överenskommelse 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**)

Bevittnas:

.....
()

.....
()

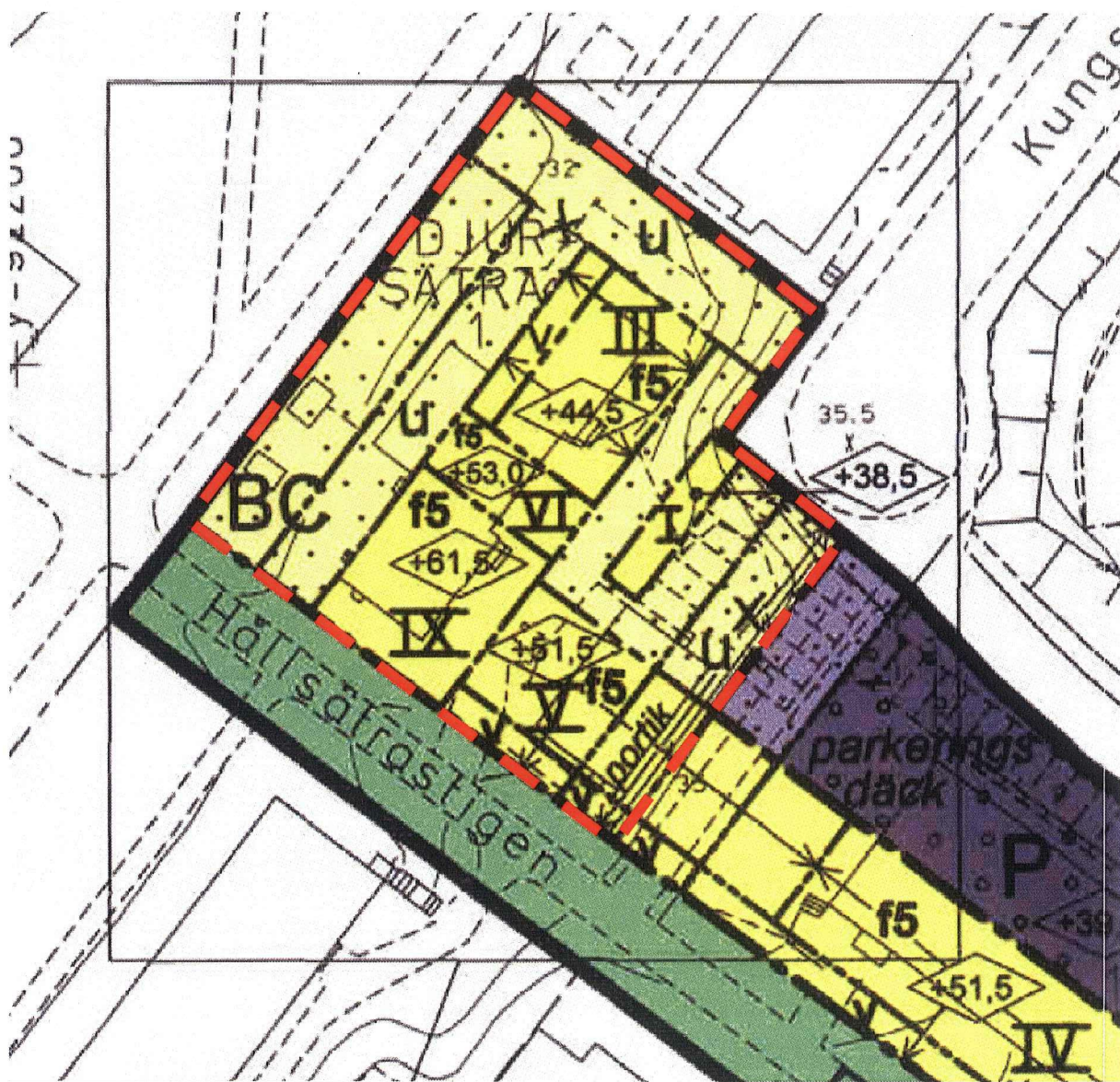
BILAGOR:

1. Detaljplanekarta med Fastigheten markerad
2. Utdrag ur fastighetsdataregistret

BILAGA 1

Till överenskommelse om överlåtelse av mark
och exploatering inom Djursåtra 1
samt del av Sättra 2:1 i stadsdelen Sättra

DETALJPLANEKARTA MED FASTIGHETEN MARKERAD



BILAGA 2

Till överenskommelse om överlåtelse av mark
och exploatering inom Djursåtra 1
samt del av Sättra 2:1 i stadsdelen Sättra

UTDRAG UR FASTIGHETSDATAREGISTRET

VISA F=STOCKHOLM DJURSAÄTRA *1 S=1- TOMTR

LANTMÄTERIFÖRRÄTTNING PÅGÅR

1 AKTUALITETSDATUM IR 2007-11-01

3 FÖRS SKÄRHOLMEN

MOTSVARAR TOMT

4 TIDIGARE BETECKNING DATUM AKTBETECKNING

A-STOCKHOLM DJURSAÄTRA 1 1980-04-01 0180-15/1980

5 URSPR STOCKHOLM BRÄNNKYRKA 1:1

7 ADRESS KOMMUNDEL: SÄTRA

KUNGSSÄTRAVÄGEN 56-58

8 AREAL OMR SUMMA KVM

TOT 1782 1782

9 KOORD OMR KOORDINATSYSTEM N-KOORD E-KOORD PT KARTA

1 L (LOKALT) 73892 92241 C 101A

R (SWE99 TM) 6575548 666249 657_66

OMRÅDE REGISTRERAT I LOKALT SYSTEM REDOVISAS ÄVEN I RIKETS (R) SYSTEM

15 ÅTGÄRD FASTIGHETSÄTTSLIGA DATUM AKTBETECKNING

TOMTMÄTNING 1964-02-22 0180-A120/1964

INFÖRD I TOMTBOKEN 1964-03-13

17 RÄTTIGHETER REDOVISNING AV RÄTTIGHETER KAN VARA OFULLSTÄNDIG

18 PLANER OCH BESTÄMMELSER DATUM AKT/FORNID OBJNR

DETALJPLAN 2007-01-25 0180K-P2003-16319A

SÄTRA CENTRUM SÖDRA DELEN

19 TAXERV UPPGIFTSÅR: 2006

S:A BYGGNV TYP:823

21 LAGFART INSKR.DAG AKTNR

802000-8598 STOCKHOLMS KOMMUN 1961-07-05 1471

C/O EXPLOATERINGSKONTORET

BOX 8189 104 20 STOCKHOLM

FÅNG:EXP 1961-05-31 ANM:ANM 84/18570

22 TOMTRÄTT INSKR.DAG AKTNR

TOMTRÄTTEN INSKRIVEN 2006-07-11 19229

UPPLÅTELSEDAG:2005-04-01,ÄNDAMÅL:FÖRSKOLA/SKOLA

ÅRLIG AVGÄLD:23.400 SEK,AVGÄLDEN OFÖRÄNDRAD UNDER

10-ÅRSPERIODER FRÅN 2005-04-01

UPPSÄGNING FÅR SKE TILL:2065-04-01 OCH DÄREFTER TILL

UTGÅNGEN AV 40-ÅRSPERIODER

INSKRÄNKNINGAR:ANNAN RÄTTIGHET ÄN PANTRÄTT ELLER

NYTTJANDERÄTT FÅR EJ UPPLÅTAS

23 TOMTRÄTT SINNEHAV INSKR.DAG AKTNR

556034-8970 SKOLFASTIGHETER I STOCKHOLM AB SISAB 2006-07-11 19230

BOX 47311 100 74 STOCKHOLM

FÅNG:UPL 2005-04-01

24 INTECKNINGAR MM

BESVÄRAS EJ AV SÖKT ELLER BEVILJAD INTECKNING ELLER INSKRIVNING

28 BYGGNADS- PÅ FASTIGHETEN FINNS 2 REGISTRERADE BYGGNADER

UPPGIFTER

** VISS INFORMATION UTGÖR TILLÄGGSINFORMATION - SE TVIS **

*****UTSKRIFT 2007-11-08 SLUT