

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden** och Drömfabriken i Bällsta AB, 556302-4412, nedan kallad **Bolaget**, har under förutsättning som nedan anges i § 10, träffats följande

KÖPEAVTAL

§ 1

ÖVERLÅTEN EGENDOM

Staden överlåter till Bolaget, 1573 kvadratmeter, se bilaga 1, av fastigheten Mariehäll 1:10 i Stockholms kommun, nedan kallad Fastigheten, för en överenskommen köpeskilling om 17,3 (sjuttonmiljoner trehundratusen) kronor, att genom fastighetsreglering, införlivas i den av bolaget ägda fastigheten Linaberg 20. Markområdet är markerat med skraffering på bifogad karta, bilaga 1.

Reglering ske enligt nedanstående formel:

Köpeskillings storlek om 17,3 mnkr är bestämd i prisläge 2008-05 och skall regleras - uppåt eller nedåt - fram till betalningstidpunkten i relation till förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden. Köpeskillings storlek förutsätter en byggrätt om 25 000 m² ljus BTA¹ vilket ger ett pris om 692 kr/m² ljus BTA.

I första hand skall reglering ske enligt nedanstående formel:

$$A = 692 \text{ kr/m}^2 \text{ ljus BTA} + 8,3 \% * 30 \% * (B-C)$$

där

- A = köpeskilling vid betalningstidpunkten (tillträdet), kr/m² ljus BTA
- B = genomsnittspris på bostadsrätter inom västerort enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid betalningstidpunkten
- C = genomsnittspris på bostadsrätter inom västerort enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea per 2008-05
- 8,3 % = den markandel som försäljs utifrån byggrättens totala tomtarea (=1 573 m² / 18 863 m²)

Om faktisk byggrätt utifrån antagen detaljplan förändras med mer än 2 % - uppåt eller nedåt - i förhållande till 25 000 m² ljus BTA skall regleringen istället vara:

¹ Sammanlagd byggrätt inom fastigheterna Linaberg 20 och Linaberg 11. Fastigheterna får tillsammans en tomtarea om 18 863 m². Priset baseras på ett markvärde för fastigheterna om 8 300 kr kvm ljus BTA * 25 000 m² ljus BTA.

$$A = 705 \text{ kr/m}^2 \text{ ljust BTA} + (100 \% + \text{förändringsprocent bygg rätt}) * 8,0 \% * 30 \% * (B-C)$$

Om ovanstående formler inte är användbara på grund av att statistikredovisningen upphört eller ändrats på sådant sätt att den inte är tillämplig skall regleringen istället ske med stöd av konsumentprisindex.

§ 2

TILLTRÄDE

Fastigheten utgörs idag av en del av befintlig sträckning av Tappvägen, del av en parkeringsplats och en mindre del grönjord yta. Innan Bolaget kan tillträda Fastigheten måste Staden för exploateringsens genomförande anlägga ny sträckning av Tappvägen, omhändertaga förorenade massor samt lägga om ledningar.

Tillträdet till Fastigheten styrs därav till den tidpunkt då staden utfört, omläggning av ledningar, marksanering samt anlagt ny sträckning av Tappvägen i färdigt skick. Enligt stadens styrtidplan/skedestidplaner, daterade 2008-01-08, beräknas tillträde till Fastigheten kunna ske under det första kvartalet 2009. Staden medges rätt att ändra tidpunkten för tillträde.

§ 3

BETALNING MM

Bolaget skall betala den i § 1 angivna köpeskillingen senast på tillträdesdagen mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev.

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

§ 4

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.

§ 5

INSKRIVNINGAR

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

§ 6

FASTIGHETENS SKICK MM

Inom Fastigheten har det konstaterats viss påverkan av klorerade lösningsmedel, främst nedbrytningsprodukten vinylklorid i grundvattnet. Detta kan leda till att vissa tekniska åtgärder såsom tät bottenplatta kan komma att rekommenderas för att säkerställa kvalitén på inomhusluft.

Staden har utfört och bekostat erforderliga provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av eventuella efterbehandlingsåtgärder inom Fastigheten.

Staden låter utföra de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken kan användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. Detta sker i samband med schakt som krävs för ny väg- och ledningsdraging inom Fastigheten. Om en markförorening, som förhindrar att Fastigheten kan användas enligt detaljplanens bestämmelser, mot förmodan skulle påträffas skall Staden omgående kontaktas. Staden beställer, utför och bekostar provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av ytterligare efterbehandlingsåtgärder inom Fastigheten. Staden bekostar inga åtgärder som är beställda av Bolaget.

Bolaget genomför eventuella ytterligare efterbehandlingsåtgärder i enlighet med Stadens handlingsplan. Samtliga åtgärder som kan komma att orsaka Staden kostnader skall i förväg vara godkända av Staden. Efterbehandling skall ske i samband med övrig 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.

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

§ 7

LEDNINGSOMLÄGGNING

Inom fastigheten finns ledningar som behöver läggas om på grund av kommande exploatering. Aktuella ledningar för omläggning är en VA-ledning tillhörande Stockholm Vatten, en fjärrvärmeledning tillhörande Norrenergi samt ett antal elledningar tillhörande Fortum Distribution.

Staden ansvarar för omläggning av ovanstående ledningar som ett led i utbyggnaden av exploateringsområdet Annedal.

§ 8

FASTIGHETSBILDNING

Bolaget skall ansöka om fastighetsbildning samt stå för fastighetsbildningskostnaderna.

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

§ 9

GATUKOSTNAD

Efter genomförande av detta avtal och exploateringsavtal gällande del av kv Linaberg är nuvarande och blivande ägare till Fastigheten befriade från gatukostnadsersättning enligt detaljplanen Dp 2006-05951-54.

Detta gäller inte kostnader för framtida förbättring av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

§ 10

VILLKOR

Detta avtal är till alla delar förfallen utan ersättningsrätt för någondera parten om inte

dels stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antar ny detaljplan senast 2009-06-01, genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels exploateringsnämnden eller kommunfullmäktige senast 2009-06-01 godkänner avtalet genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels exploateringsnämnden eller kommunfullmäktige senast 2009-06-01 godkänner exploateringsavtal för del av kv Linaberg, Dp 2006-05951-54, genom beslut som senare vinner laga kraft.

* * * * *

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

Stockholm den
För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Drömfabriken i Bällsta AB

.....

()

.....

()

.....

()

.....

()

Stadens namnteckning bevittnas:

.....

()

.....

()

Bilaga 1: Karta med markering över del av Mariehäll 1:10