

BILAGA A

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Byggnads AB Abacus (org.nr. 556112-9528), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.5 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom kv Sänket, Södermalm

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2007-02-15 lämnat markanvisning till Bolaget för att uppföra bostäder inom fastigheten Sänket 1 och del av fastigheten Södermalm 8:57. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2008-08-21. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter detta markanvisningsavtal.

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för kv Sänket antages och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2007-36022-54, 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 skall vidta de åtgärder som ankommer på Staden i egenskap av fastighetsägare för bildandet av en fastighet, nedan kallad **Fastigheten**, av det område som enligt detaljplanen utgörs av kvartersmark enligt bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1. Kvartersmark markerat med E enligt bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1, ingår ej i Fastigheten.

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

2.2 Överlåtelse

Staden överlåter med äganderätt till Bolaget Fastigheten, d v s ca 1 500 kvadratmeter av fastigheten Sänket 1 samt del av Södermalm 8:57, i Stockholms kommun för en överenskommen köpeskillning som ska beräknas enligt följande.

Köpeskillningen ska beräknas på en yta för bostadsändamål om 1697 kvm ljus BTA till ett överenskommet pris av, i prisnivå december 2009, 12 200 kr per kvm ljus BTA samt en yta för förskoleändamål om 449 kvm ljus BTA till ett överenskommet pris av, i prisnivå december 2009, 4 700 kr per kvm ljus BTA. Köpeskillningen i prisnivå december 2009 baserat på angivet antal kvm ljus BTA för bostäder och förskola uppgår således till 22,8 miljoner kronor $((1697 \times 12200) + (449 \times 4700))$.

Ovanstående priser i kr/kvm, och därmed den slutliga köpeskillningen som ska erläggas på tillträdesdagen, ska regleras – uppåt eller nedåt - fram till tillträdesdagen enligt följande.

Priset i kr/kvm avseende förskola ska regleras fram till tillträdesdagen med KPI.

Priset i kr/kvm avseende bostäder ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdesdagen i relation till förändringen i priset för försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden i enlighet med nedanstående formel:

$$A = B + 35\% * (C - D)$$

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 Södermalm som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

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

Om Bolaget senast på tillträdesdagen erhållit bygglov för ytterligare kvm ljus BTA bostäder och/eller ytterligare kvm ljus BTA förskola, utöver vad som anges ovan, ska köpeskillningen beräknas på detta större antal kvm.

2.2.1 Tilläggsköpeskillning

Om Bolaget efter tillträdesdagen, men innan ett år förflutit från det att den byggnad Bolaget avser att uppföra på Fastigheten har färdigställts och slutbesiktigats, erhåller bygglov för ytterligare kvm ljus BTA bostäder och/eller ytterligare kvm ljus BTA för förskola utöver det antal kvm ljus BTA för bostäder och förskola som köpeskillningen beräknats på enligt punkt 2.2 och det totala antalet kvm ljus BTA för bostäder och förskola därigenom överstiger 2 146 kvm (1697 kvm +449 kvm) ska tilläggsköpeskillning utgå beräknat på dessa ytterligare kvm ljus BTA med ett belopp som beräknas och justeras på samma sätt som ovan under punkt 2.2. Vid justering av priset i kr/kvm avseende bostäder respektive förskola ska, vid beräkning av tilläggsköpeskillningen, med ”tillträdesdagen” förstås beslutsdatum för bygglovet.

Bolaget ska betala eventuell tilläggsköpeskillning enligt detta stycke senast 14 dagar efter beslutsdatum för bygglovet.

Om Bolaget inte senast 2013-12-31 sålt och upplåtit en bostadsrätt för förskola med tre avdelningar om ca 449 kvm ljus BTA till Stockholms fastighetskontor i enlighet med punkten 3.3 ska ytterligare tilläggsköpeskillning utgå med ett belopp som beräknas och justeras på samma sätt som ovan under punkten 2.2 som om den yta för förskola som

låg till grund för beräklandet av köpeskillingen istället varit bostäder med avdrag för vad Bolaget genom köpeskillingen redan erlagt avseende dessa ytor för förskoleändamål. Vid justering av priset i kr/kvm avseende bostäder ska, vid beräkning av tilläggsköpeskillingen, med "tillträdesdagen" förstås 2013-12-31. Bolaget ska betala eventuell tilläggsköpeskillning enligt detta stycke senast 2014-01-15.

2.3 Tillträde

Bolaget tillträder Fastigheten när fastighetsbildningen 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 ur fastighetsdatasystemet.

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 markföreningar se pkt 2.9.

2.8 Markföreningar

Bolaget bekostar eventuella föreningar som behöver bortforslas för att genomföra bebyggelsen av Fastigheten enligt Detaljplanen

2.9 Lagfartskostnader

Bolaget skall ansöka om och bekosta erforderlig lagfart.

2.10 Servitut och ledningsrätter

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

- belysning och skyltar för allmänna gator och vägar.

Bolaget medger att ovan angivna rättigheter får inskrivas som servitut med bästa rätt i Fastigheten till förmån för fastigheten Södermalm 8.57, eller upplåtas med ledningsrätt.

2.11 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

Bolaget förbinder sig att genomföra exploatering på Fastigheten och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse, enligt en av Bolaget, i samråd med Staden, upprättad huvudtidplan.

Bolaget är skyldig att samordna sina entreprenader med 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 16 lägenheter.

3.3 Förskola

Utöver ovan nämnda lägenheter skall Bolaget efter överenskommelse med Stockholms Fastighetskontor, eller den som Fastighetskontoret sätter i sitt ställe i samråd med denna projektera, bygga och upplåta följande speciallägenheter:

- permanent barnstuga i tre avdelningar,

Fastighetskontoret och Bolaget har träffat en avsiktsförklaring för hur köpet av speciallägenheten skall genomföras, bilaga 2, och bolaget förbinder sig att följa denna. Bilagorna till Bilaga 2 biläggs inte.

3.3.1 Stadgar i BRF

Stadgarna för bostadsrättsföreningen, där lägenheten för förskoleändeändamål ingår, skall medge att förskolan har tillgång till hela gården, som anges i enlighet med avsiktsförklaringen i § 3.3, och att ägaren till speciallägenheten har rätt att uppföra lekredskap på gården.

Vidare skall stadgarna medge att hela eller delar av förskolan i framtiden skall kunna konverteras till bostäder eller det som gällande planbestämmelser medger. Ägaren till förskolan får fritt bestämma hur lägenheterna skall utformas. Kostnaden för ombyggnaden bekostas av bostadsrättsinnehavaren av förskolan. BRF får ej ta ut kostnader för de åtgärder som anges i denna paragraf.

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 Flyttning av ledningar

Flytt av ledningar bekostas av Bolaget.

3.6 Befintlig vegetation och park

Park- och naturmark samt gatuplanteringar

Bolaget ansvarar för att gatu-, park- och naturmarksträd samt annan vegetation på allmän platsmark intill Fastigheten inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Bolaget skall skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa Fastigheten 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 med 500 000 kronor per skadat träd, (gäller när stammens diameter > 10 cm mätt 1 m ovan mark). 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 Fastigheten utan tillstånd skall Bolaget utge vite i enlighet med § 3.9 nedan.

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

Kvartersmark

Bolaget åtar sig att bevara de vid tillträdet befintliga träd inom Fastigheten, som angivits med n1 på detaljplanekarta, Bilaga 1. Om något eller några av dessa träd, på grund av Bolaget, eller något företag som Bolaget anlitar, allvarligt skadas, avlägsnas eller dör före 2015-01-01 skall Bolaget vid vite med 500 000 kronor per träd plantera motsvarande antal nya relativt fullväxta träd.

3.7. 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 invid Fastigheten. Samråd med Staden skall ske.

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 byggskylten 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 anvisad byggetableringsyta. Bolaget skall tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita en entreprenör håller sig inom Fastigheten och av Staden anvisad byggetableringsyta. Om så ej sker och detta har påpekats av Staden skall vite utgå med 150 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 Byggmästareförening 2005. Användning av programmet är frivilligt. Programmet och dess bilagor finns på Stadens webbsidor.

3.11 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.

3.12 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 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.

3.13 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 får upplåta bostäderna med hyresrätt eller bostadsrätt.

4.2 Anvisning av bostäder

Vid upplåtelse med bostadsrätt äger Bolaget själv att förmedla lägenheterna med undantag av de i § 3.3.

4.3 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 8 000 000 kronor, i penningvärde 2010-10-01, att senast 2013-12-31 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 8 000 000 kronor i penningvärde 2010-10-01, 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 Byggnads AB Abacus träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Sänket 1 och del av fastigheten Södermalm 8:57 daterad 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 2010-10-01. 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 exploateringskontor om den planerade överlåtelsen samt, sedan överlåtelse skett, snarast översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

4.5 Överenskommelsens giltighet

Denna överenskommelse är till alla delar förfallen utan ersättningsrätt för någondera parten om inte den av Stadsbyggnadsnämnden antagna planen 2009-11-05 vinner laga kraft.

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 Byggnads AB Abacus

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta
2. Avtal mellan Fastighetskontoret och AB Abacus