

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Maxera Bostad AB (org.nr 556260-2671), nedan kallat **Maxera** samt Maxerabostad 7 AB (org.nr 556750-7909) nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.4 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 i stadsdelen Hammarbyhöjden

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2007-12-13 lämnat markanvisning till Maxera för att uppföra bostäder inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2008-01-14. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter detta markanvisningsavtal.

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 antages och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2009-00111-54, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

1.3 Exploatör

Bolaget och Maxera fortsättningsvis gemensamt kallade Exploatören, är var och en solidariskt ansvariga för att genomföra denna överenskommelse om exploatering.

§ 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**, med i huvudsak det läge och de gränser som anges med streckade begränsningslinjer på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.

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

2.2 Överlåtelse

Staden överlåter med äganderätt till Exploatören Fastigheten dvs, ca 730 kvadratmeter av del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 inom Stockholms kommun, för en överenskommen köpeskilling om elva miljoner kronor (11 000 000) kronor. Fastigheten är markerad med streckad begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.

Den preliminära köpeskillingen är baserad på ett pris i prisläge 2007-10-01 (**värdetidpunkten**) om 10 000 kr per m² ljus BTA (B i nedanstående formel) och en beräknad total värdegrundande area om 1100 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).

$$A = B + 30 \% * (C - D)$$

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 Mäklarstatiks 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.

I ovan nämnda köpeskillning ingår gatukostnadsersättning enligt § 2.10.

2.3 Tillträde

Exploatören tillträder Fastigheten efter att fastighetsbildningen vunnit laga kraft. Dock är tidigaste tillträde 1 jan 2012.

2.4 Betalning m m

Exploatören skall senast på tillträdesdagen betala slutlig köpeskillning i enlighet med § 2.2 ovan mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev.

Staden skall på tillträdesdagen överlämna till Exploatören de handlingar rörande Fastigheten som är i Stadens ägo och som bör tillkomma Exploatören 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 Exploatören.

Motsvarande skall gälla för intäkterna av Fastigheten.

2.6 Inskrivningar

Staden garanterar att Fastigheten på tillträdesdagen endast kommer att belastas av följande avtal:

- servitutsavtal för TeliaSonera Sverige Net Fastigheter AB bergrumsanläggning
- ledningsrätt/servitutsavtal för AB Stokabs ledningar och långborrhåll
- servitutsavtal för Stadens belysningsledningar

2.7 Fastighetens skick m m

Exploatören, 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 2.8.

2.8 Markföreningar

Fastigheten utgörs av parkmark med en mindre parkeringsyta. Om en markförening, som förhindrar att Fastigheten kan användas enligt detaljplanens bestämmelser, mot förmodan

skulle påträffas skall Staden omgående kontaktas. Staden beställer, utför och bekostar därvid 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 andra meningen beställda av Exploatören.

Exploatören 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.

Exploatören 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 p g a efterbehandlingsåtgärder. I första hand tillämpas Storstadsspecifika riktvärden vid denna bedömning. Staden ersätter inte i något fall kostnader för hantering av massor understigande Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM).

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

2.9 Servitut och ledningsrätter

Belysning, ledningar mm

Exploatören 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.

Exploatören medger att ovan angivna rättigheter får inskrivas som servitut med bästa rätt i Fastigheten till förmån för fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 eller upplåtas med ledningsrätt.

Exploatören medger även att Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe får skriva in servitut med bästa rätt i Fastigheten till förmån för TeliaSonera Sverige Net Fastigheter AB och AB Stokab eller upplåta dessa rättigheter med ledningsrätt.

2.10 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta avtal är Exploatören 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.

Exploatören 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

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

Exploatören får tidigast påbörja markarbeten och husbyggnation på fastigheten efter att Staden flyttat alla ledningar inom och i direkt anslutning till fastigheten. Förskjuts projektering av ledningsarbetena och starten och genomförandet av ledningsflyttar, förskjuts tidpunkten för Exploatörens tillträde till marken med motsvarande tid. Staden ersätter inte Exploatören för eventuella kostnader på grund av att tidsplanen förskjuts.

Exploatören förbinder sig att genomföra exploateringen i samråd TeliaSonera Sverige Net Fastigheter AB och AB Stokab (nedan kallade ledningsägarna) som har anläggningar inom och i direktanslutning till fastigheten. Exploatören ska sluta ett avtal rörande genomförandet av byggnationen med ledningsägarna innan byggstart.

Exploatören förbinder sig gentemot ledningsägarna att

- byggnationen får inte omöjliggöra eller allvarligt försvåra ledningsägarnas verksamheter.
- exploatören eller någon i hans ställe skall bekosta besiktningar av ledningsägarnas verksamheter före och efter byggnation.
- ritningar över byggnationens grundläggning och markarbeten skall godkännas av ledningsägarna innan byggstart
- bekosta besiktningar före och efter byggnation.
- stå för alla kostnader som vid en skada på ledningsägarnas anläggningar som en följd av exploatören arbete.

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

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

3.2 Bostäder

Exploatören ska inom Fastigheten uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 12 lägenheter.

3.3 Bygg- och anläggningskostnader

Exploatören ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheten. Exploatören 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 Exploatörens bygg- och anläggningsarbeten på Fastigheten.

3.4 Kommunala anläggningar

Staden förbinder sig att projektera en ny parkering med 10 platser (se skaffering i bilaga 1). Exploatören förbinder sig att bekosta och utföra nyanläggning av tio parkeringsplatser (se skaffering i bilaga 1).

Exploatörens anläggningsarbeten skall såvitt på Exploatören ankommer vara avslutade och tillgängliga för övertagandebesiktning av Staden senast 2014-01-30. Exploatörens åtaganden beträffande utförande av arbeten ska anses vara fullgjorda då Staden efter övertagandebesiktning godkänner och övertar respektive anläggning. Från och med denna dag garanterar Exploatören utförda anläggningar är fria från fel i fråga om material och arbetenas utförande under två år.

För detta byggnadsåtagande skall i övrigt tillämpliga delar gälla i Allmänna bestämmelser för byggnads-, anläggnings- och installationsentreprenader, AB 04.

3.5 Flyttning av ledningar

Staden ansvarar för och bekostar att flytta alla ledningar vilka finns inom fastigheten

Exploatören ansvarar för och bekostar borttagandet av alla ledningar, som är tagna ur bruk inom Fastigheterna i samband med Exploatörens markarbeten.

3.6 Befintlig vegetation och park

Park- och naturmark samt gatuplanteringar

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

Vid överträdelse skall Exploatören utge vite med 500 000 kronor per skadat träd, (gäller när stammens diameter > 10 cm mätt 1 m ovan mark). Vid annan skada ansvarar Exploatören för att reparera skadan, eller för att bekosta Stadens reparation av skadan. Om Exploatören nyttjar park- och naturmark samt gatuplanteringar intill Fastigheten utan tillstånd skall Exploatören utge vite i enlighet med § 3.8 nedan.

Kvartersmark

Exploatören åtar sig att bevara det befintliga trädet märkt n i detaljplanen, se bilaga 1. Trädet kan dock i samråd med staden fällas om det befintliga trädet omöjliggör genomförandet av bebyggelsen. Det befintliga trädet ska då ersättas med ett motsvarande relativt fullväxt träd. Staden bestämmer vilket trädtyp som ska planteras. Exploatören står för kostnader för ett nytt träd. Skriftligt godkännande skall inhämtas av staden om Exploatören önskar fälla det befintliga trädet. Om detta träd, på grund av Exploatören, eller något företag som Exploatören anlitar, allvarligt skadas eller avlägsnas utan stadens skriftliga godkännande utgår ett vite med 500 000 kronor.

3.7. Bygg- och informationsskyltar

Exploatören 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 Byggytor och byggetablering

Exploatören skall tillse att Exploatören, eller av Exploatören anlitaad 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.

Exploatören skall tillse att Exploatören, eller av Exploatören anlitaad 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 Exploatören eller dess entreprenörer nyttjar utanför Fastigheten och godkänd byggetableringsyta. Fastigheten och den godkända etableringsytan skall avgränsas med ett stabilt två meter högt stängsel.

3.9 Program för miljöanpassat byggande

Exploatören 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 Exploatören, 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.

3.11 Tillgänglighet i utemiljö

Exploatören 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.

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

Exploatören 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 Inrapportering av geotekniska utredningar

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

3.13 Avfallshantering

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

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Upplåtelse av bostäder

Exploatören får upplåta bostäderna med bostadsrätt.

4.2 Viten

Exploatören förbinder sig vid vite av 2 000 000 kronor, i penningvärde 2011-05-25, att senast 2014-01-30 ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse.

Om Exploatören inte håller tidsfristerna är vitena omedelbart förfallna till betalning. Om försening uppstår och detta ej beror på Exploatören 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.

4.3 Överlåtelse av exploateringsavtalet

Exploatören förbinder sig vid vite av 2 000 000 kronor i penningvärde 2011-05-25 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 2 000 000 kronor i penningvärde 2011-05-25, i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholm stad och Exploatören träffat exploateringsavtal rörande del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 daterat
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 2 000 000 kronor i penningvärde 2011-05-25. 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 Exploatören 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.

4.4 Överenskommelsens giltighet

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

exploateringsnämnden senast 2011-12-31 godkänner förslag till genomförandebeslut för del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1, genom beslut som senare vinner laga kraft.

Exploatören är medveten om

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

* * * * *

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

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Maxera Bostad AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

För Maxerabostad 7 AB

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med Fastigheten markerad