

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och NCC Property Development AB (org.nr. 556080-5631), NCC Property Tjugosju AB (org.nr 556928-0257), (NCC Projektbolag 1), NCC Property Tjugoåtta AB (org.nr 556928-0281) (NCC Projektbolag 2) och NCC Property Trettiofem AB (org.nr 556998-3264), (NCC Projektbolag 3) nedan gemensamt kallade **Bolagen**, har under de förutsättningar som anges i § 4.4 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Kristineberg 1:4 och 1:10

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2008-01-24 lämnat markanvisning till NCC Property Development AB för att uppföra kontor inom område del av Kristineberg 1:4 och 1:10. Staden och NCC Property Development AB har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2008-01-24 med därtill hörande tilläggsavtal. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter detta markanvisningsavtal.

Jämte NCC Property Development AB är NCC Projektbolag 1, NCC Projektbolag 2, och NCC Projektbolag 3, (tillsammans ”Projektbolagen”, vart och ett ”Projektbolag”) parter i denna överenskommelse. Projektbolagen är helägda dotterbolag till NCC Property Development AB.

1.2 Ansvar

NCC Projektbolag 1 är ansvarigt för att uppfylla Bolagens förpliktelser enligt denna överenskommelse som är direkt eller indirekt hänförliga till Etapp 1-fastigheten.

NCC Projektbolag 2 är ansvarigt för att uppfylla Bolagens förpliktelser enligt denna överenskommelse som är direkt eller indirekt hänförliga till Etapp 2-fastigheten.

NCC Projektbolag 3 är ansvarigt för att uppfylla Bolagens förpliktelser enligt denna överenskommelse som är direkt eller indirekt hänförliga till Etapp 3-fastigheten.

NCC Property Development AB är ansvarigt för att uppfylla Bolagens förpliktelser enligt denna överenskommelse samt svarar solidariskt med var och en av NCC Projektbolag 1, NCC Projektbolag 2 och NCC Projektbolag 3 för deras respektive skyldigheter enligt denna överenskommelse inklusive ansvar för vite. NCC Property Development AB:s ansvar gäller även för det fall något av Projektbolagen överlåter Fastighet eller del av Fastighet.

NCC Projektbolag 1, NCC Projektbolag 2 och NCC Projektbolag 3 är således inte solidariskt ansvariga för varandras och/eller NCC Property Development ABs förpliktelser enligt denna överenskommelse.

Vad gäller överenskommelsens upphörande se § 4.3.

1.3 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för del av fastigheterna Kristineberg 1:4 och Kristineberg 1:10 antages och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2011-09773-54, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

§ 2

FASTIGHETSBILDNING OCH MARKÖVERLÅTELSE

2.1 Fastighetsbildning

Bolagen skall förvärva ett område om ca 10450 m² av fastigheterna Kristineberg 1:4 och Kristineberg 1:10 inom Stockholms kommun. Det aktuella området skall delas upp i tre fastigheter, enligt Bilaga 1, med slutlig area enligt förrättning (varav en fastighet skall vara ca 4100 m² och är markerad med grönt på Bilaga 1 ("**Etapp 1-fastigheten**"), en fastighet skall vara ca 4350 m² och är markerad med blått på Bilaga 1 ("**Etapp 2-fastigheten**") och en fastighet skall vara ca 2000 m² och är markerad med rött på Bilaga 1 ("**Etapp 3-fastigheten**"). Etapp 1-fastigheten, Etapp 2-fastigheten och Etapp 3-fastigheten kallas nedan gemensamt för "**Fastigheterna**" (och var och en "**Fastighet**").

Staden skall vidta de åtgärder som ankommer på Staden i egenskap av fastighetsägare för bildandet av Fastigheterna med i huvudsak det läge och de gränser som anges på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1. Ansökan om fastighetsbildning ska ske inom 6 månader från undertecknandet av denna överenskommelse, och ärendet förklaras sen vilande till dess att Detaljplanen har vunnit laga kraft.

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

2.2 Överlåtelse och köpeskilling

Staden överlåter med äganderätt till NCC Projektbolag 1 Etapp 1-fastigheten för en överenskommen preliminär köpeskilling om etthundrasextiofyra miljoner niohundratusen (164 900 000) kronor baserat på ett pris i prisläge 2007-11 om 8 500 kronor per m² ljus BTA och en beräknad total värdegrundande area om 19 400 m² ljus BTA för kontor och handel. Den preliminära köpeskillingen ska baseras på den byggrätt som framgår av Detaljplanen.

Staden överlåter med äganderätt till NCC Projektbolag 2 Etapp 2-fastigheten för en överenskommen preliminär köpeskilling om etthundraåttio miljoner tvåhundratusen (180 200 000) kronor baserat på ett pris i prisläge 2007-11 om 8 500 kronor per m² ljus BTA och en beräknad total värdegrundande area om ca 21 200 m² ljus BTA för kontor och handel. Den preliminära köpeskillingen ska baseras på den byggrätt som framgår av Detaljplanen.

Staden överlåter med äganderätt till NCC Projektbolag 3 Etapp 3-fastigheten för en överenskommen preliminär köpeskilling om sextionio miljoner sjuhundratusen (69 700 000) kronor baserat på ett pris i prisläge 2007-11 om 8 500 kronor per m² ljus BTA och en beräknad total värdegrundande area om ca 8 200 m² ljus BTA för kontor och handel. Den preliminära köpeskillingen ska baseras på den byggrätt som framgår av Detaljplanen.

Nedanstående villkor tillämpas på överlåtelseerna ovan.

Om den värdegrundande arean enligt lagakraftvunnet bygglov överstiger den preliminära värdegrundande arean med mer än 2 % skall reglering av köpeskilling ske. Köpeskillingsregleringen skall baseras på det överenskomna priset 8 500 kronor per m² ljus BTA för kontor och handel

Köpeskillingens storlek är bestämd i prisläge 2007-11.

För byggrätt för kontor och handel skall köpeskillingen regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100 procent av förändringen av IPD Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Kontor Stockholms innerstad (innerstaden utom CBD) framtaget av IPD Norden AB (IPD). Detta index visar värdeförändring för bebyggda fastigheter under kalenderår och tas fram under april månad nästföljande år. (1983-12-31=100).

Indextalet per 2007-11 är 307 och benämns nedan startindex.

Vid respektive tillträde beräknas köpeskillingen enligt följande:

Slutligt fastighetsindex beräknas som det per tillträdesdagen av IPD senast framtagna indextalet omräknat med förändringen av statistiska centralbyråns konsumentprisindex (KPI) för december månad det år detta IPDs indextal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdesdagen. Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2007-11 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex. Se beräkningsexempel i Bilaga 2.

Om Bolagen så önskar kan överlåtelsen verkställas genom köp i kombination med fastighetsreglering.

2.3 Tillträde

Bolagen har rätt att tillträda Fastigheterna enligt nedan.

NCC Projektbolag 1 tillträder Etapp 1-fastigheten när fastighetsbildning enligt § 2.1 ovan har vunnit laga kraft och evakuering har skett enligt § 2.8 nedan. NCC Projektbolag 2 och NCC Projektbolag 3 tillträder Etapp 2-fastigheten respektive Etapp 3-fastigheten senast 4 år efter tillträdet till Etapp 1-fastigheten.

2.4 Nyttjanderätt

Om Bolagen behöver nyttja Fastigheterna innan tillträdesdagen skall Bolagen teckna särskild överenskommelse med Staden om nyttjanderätt för marken. Bolagen skall för sådan nyttjanderätt erlægga 200 kronor/m² och år avseende marken. För nyttjande och rivning av befintlig byggnad gäller punkten 2.9

Upplåtelse enligt ovan kan dock tidigast ske efter att Detaljplanen vunnit laga kraft.

2.5 Betalning m m

Bolagen skall senast på tillträdesdagen för respektive Fastighet betala slutlig köpeskilling i enlighet med § 2.2 ovan mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev. Staden skall på respektive tillträdesdag överlämna till Bolagen de handlingar rörande Fastigheterna som är i Stadens ägo och som bör tillkomma Bolagen i egenskap av ägare till Fastigheterna.

2.6 Kostnader och intäkter

Alla skatter och andra kostnader för Etapp 1-fastigheten som belöper på tiden före tillträdet skall betalas av Staden och för tiden därefter av NCC Projektbolag 1.

NCC Projektbolag 2 och NCC Projektbolag 3 skall betala alla skatter och andra obligatoriska kostnader som belöper på Etapp 2-fastigheten och Etapp 3-fastigheten från de respektive dagar då fastighetsbildning enligt § 2.1 har vunnit laga kraft avseende Etapp 2-fastigheten och Etapp 3-fastigheten, dock tidigast från tillträdesdagen för Etapp 1-fastigheten. Staden skall betala alla skatter och andra kostnader för tiden fram till och med den dag då betalningsansvaret övergår på NCC Projektbolag 2 och NCC Projektbolag 3 enligt ovan.

Motsvarande skall gälla för intäkterna av Fastigheterna.

2.7 Friskrivning

Bolagen, som har besiktigt Fastigheterna, förklarar sig härmed godta Fastigheternas fysiska skick och avstår, med undantag för vad som uttryckligen garanteras i denna överenskommelse, med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fysiska fel och brister i Fastigheterna. Beträffande markföroreningar, se § 2.11 nedan.

Bolagen är medvetna om att Fastigheterna är bebyggda och att de därmed kan innehålla lämningar från tidigare verksamheter exempelvis stödmurar och ledningar. Bolagen tar på sig ansvaret för att vid behov avlägsna dessa lämningar på Bolagens bekostnad.

Angående Bolagens rättighet och skyldighet att riva befintlig byggnad se punkten 2.9 Rivning

2.8 Evakuering

Staden skall genomföra och bekosta evakuering av samtliga hyresgäster och nyttjanderätthavare inom Fastigheterna. Staden avser att ha genomfört evakuering senast den 30 september 2016. Staden skall skriftligen meddela Bolagen definitivt datum för evakuering senast den 30 september 2015.

2.9 Rivning

Bolagen ombesörjer och bekostar rivning och därmed hänförliga åtgärder såsom rivningslov m.m., av befintlig bebyggelse inom Fastigheterna. På Fastigheterna befintlig byggnad, vilken för närvarande nyttjas av Trafik Stockholm, är belägen delvis inom den blivande Etapp 1-fastigheten och delvis inom den blivande Etapp 2-fastigheten. Som framgår punkten 2.3 ovan kan Bolagen komma att tillträda Fastigheterna vid olika tidpunkter.

Bolagen äger från och med tillträdet av Etapp 1-fastigheten rätt att vederlagsfritt nyttja och/eller riva hela den befintliga byggnaden, såväl den del som är belägen inom Etapp 1-fastigheten som den del som är belägen inom Etapp 2-fastigheten. Vid tillträdet av Etapp 1-fastigheten övertar Bolagen därmed fullt ansvar för byggnaden och de åtgärder som behöver vidtas med anledning av rivningen.

Bolagens skyldighet att ombesörja och bekosta rivning av nämnda byggnad inom Fastigheterna gäller även om Bolagen efter tillträdet av Etapp 1-fastigheten inte tillträder endera av Etapp 2 och Etapp 3-fastigheterna.

2.10 Inskrivningar m.m.

Staden garanterar att Fastigheterna på tillträdesdagen inte besväras av andra inskrivningar, inteckningar, nyttjanderätter, servitut och/eller avtal än de som anges i bifogade utdrag ur fastighetsinformationsregistret, Bilaga 3.

2.11 Markföroreningar

Staden beställer, utför och bekostar erforderliga provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom den blivande kvartersmarken, samt tar fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålet

i Detaljplanen. I de fall anmälan om efterbehandling erfordras ombesörjes detta av Bolaget som hänvisar till och bifogar handlingsplanen till anmälan.

Staden bekostar inga utredningar eller åtgärder beställda av Bolagen som Staden inte i förväg godkänt. Parterna ska utgå från de storstadsspecifika riktvärdena vid bedömning av markföroreningar.

Bolagen svarar för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av massor som har sådan kvalitet att de kan användas utan att medföra skada för människors hälsa eller miljön. Bolaget svarar alltid för all hantering av massor med halter under Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM)

Staden svarar för de merkostnader för transport och deponi för massor med halter över Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) som uppkommer pga efterbehandlingsåtgärder. Bolagen ska redovisa andelen återanvända massor till staden.

Staden ersätter inte bolaget för eventuella stilleståndskostnader eller dylikt i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd.

Stadens åtagande avser endast markföroreningar som påträffas i samband med den av detta avtal överenskomna exploateringen och avser enbart sådana föroreningar som uppkommit före Bolagens användande av marken.

2.12 Lagfartskostnader

Bolagen skall ansöka om och bekosta erforderliga lagfarter.

2.13 Servitut och ledningsrätter

Belysning, ledningar mm

Bolagen medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe, att på Fastigheterna och i dialog med fastighetsägaren, utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga

- Belysning och skyltar för allmänna gator och vägar.
- Elnätstation, med tillhörande elledningar samt kabelutrymme. Innehavaren av elnätstationen äger vidare för utövande av servitutsrätten rätt till dels fritt inträde till och från elnätstationen med tillhörande anordningar för egen personal eller anlitad entreprenör, dels att anordna utrymningsväg från elnätstationen

2.14 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta avtal är Bolagen såsom ägare till Fastigheterna befriat från gatukostnadsersättning enligt Detaljplanen. Detta gäller inte kostnader för framtida

förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar som Staden har rätt att ta ut enligt plan- och bygglagen (2010:900). Bolagen svarar för alla övriga kostnader för Fastigheterna 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 Bolagen förbinder sig ömsesidigt att

- genomföra exploatering på Fastigheterna och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse,
- kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder i tid. Bolagen är skyldigt att samordna sina entreprenader med Stadens olika entreprenörer, övriga byggherrar inom Planområdet och med de ledningsdragande bolagen.
- gemensamt upprätta en huvudtidplan för exploateringen
- Staden och Bolagen skall gemensamt verka för att hyresgästerna vid inflyttningen har en acceptabel och fungerande angöring till Fastigheterna.
- Staden och Bolagen skall i skedesplaneringen gemensamt verka för god logistik och minskade störningar och risker för tredje man i området

3.2 Bygg- och anläggningskostnader

Bolagen ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheterna. Bolagen har rätt att utföra samt ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid Fastigheterna och som är en följd av Bolagens bygg- och anläggningsarbeten på Fastigheterna. Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten i allmän platsmark ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard.

Staden ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av gator och parker och övriga arbeten inom allmän platsmark enligt Detaljplanen.

3.3 Befintlig vegetation och park

Park- och naturmark samt gatuplanteringar

Bolagen ansvarar för att gatu-, park- och naturmarksträd samt ytskiktet på allmän platsmark intill Fastigheterna inte skadas till följd av Bolagens entreprenadarbeten inom

Fastigheterna. Bolagen skall återställa ytskikt och skydda sådana träd på ett betryggande sätt genom att avgränsa Fastigheterna med ett stabilt två meter högt stängsel. Bolagen ansvarar för att Bolagen, eller något företag som Bolagen anlitar, inte på något sätt nyttjar den aktuella allmänna platsmarken utan skriftligt tillstånd från Staden.

Inför byggstart, innan etablering skall Bolagen och Staden gemensamt besiktiga och inventera befintliga trädskadade träd och komma överrens om skyddsåtgärder för berörda träd.

Skydd av träd

Bolagen åtar sig ansvaret för att bevara och skydda de vid tillträdet enligt ovan överenskomna träden som finns inom område markerat med orange på Bilaga 4. Om något eller några av de överenskomna träden, på grund av Bolagen eller något annat företag som Bolagen anlitar, allvarligt skadas, avlägsnas eller dör före 2025-12-31 skall Bolagen beläggas med vite per träd enligt följande; stamdiameter över 80 cm=1 000 000 kr, över 50 cm=500 000, över 30 cm=300 000 kr, övriga ned till 10 cm=100 000 kr. Ersättning av skador regleras enligt bilaga Vite vid trädskada, Bilaga 5.

Utgångspunkt för skydd av berörda träd:

Träd skall ges ett väl avgränsat skyddsområde med fast monterat byggstaket innan byggnationen påbörjas inom vilket ingen trafik, uppläggning av material, schakt eller annan för träden skadlig markpåverkan får förekomma under byggtiden.

Skyddsområdets yta skall motsvara trädkronornas dropplinje x 1,5 eller minst utgöra fem meters radie från stam. Sammanhållna grupper av träd skall ha ett gemensamt skyddsområde.

Schaktarbeten förläggs så långt från trädet som möjligt är. Om vedartade rötter påträffas vid schakt skall dessa beskäras intill schaktkanten. Schaktkanten skall hållas fuktig och täckas med presenning eller dylikt. Schakter skall återfyllas med för träden lämpligt substrat så snart som möjligt.

För att förhindra skador på kronan under byggnationen kan vid behov kronorna bindas upp alternativt reduceras på ett fackmässigt sätt innan byggnationen påbörjas. Detta görs i samråd med Staden och av Staden utsedd fackman.

Lämpliga ekstammar från träd som behöver tas ner i samband med byggnationen ska tas om hand av Bolagen och läggas ut på anvisade platser i närområdet i samråd med Kungsholmens stadsdelsförvaltning.

3.4 Bygg- och informationsskyltar

Bolagen 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.

3.5 Byggytor och byggetablering

Byggetablering skall i första hand ske inom Fastigheterna i enlighet med § 2.4 ovan. Skulle Staden och Bolagen bedöma att befintlig allmän plats trots detta behöver tas i anspråk för byggetablering, skall Bolagen tillse att Bolagen, eller av Bolagen anlita en entreprenör, i god tid före byggstart samråder med trafikkontoret om vilka ytterligare 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. Bolagen skall ansöka om polistillstånd för den med trafikkontoret överenskomna etableringsytan.

Bolagen skall tillse att Bolagen, eller av Bolagen anlita en entreprenör, vid uppförandet av byggnaderna på Fastigheterna håller sig inom Fastigheterna och godkänd bygg-etableringsyta, upplåten med polistillstånd enligt ordningslagen. Bolagen är införstådda med att trafikkontoret kan komma att kräva skadestånd för olovlig markanvändning om Bolagen eller dess entreprenör nyttjar mark utanför Fastigheterna och den godkända byggetableringsytan.

Fastigheterna och den godkända etableringsytan skall avgränsas med ett stabilt två meter högt stängsel.

3.6 Program för miljöanpassat byggande

Bolagen 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.

3.7 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2002-10-07) förbinder sig Bolagen, genom val av byggnadsmaterial, att inte förorena Fastigheternas dagvatten med tungmetaller eller andra miljögifter, samt att omhänderta detta dagvatten inom Fastigheterna genom exempelvis infiltration i marken och/eller sedumtak. 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 Fastigheterna.

3.8 Tillgänglighet i utemiljö

Bolagen förbinder sig att vid projektering och byggande på Fastigheterna 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.

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

Bolagen 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.

3.9 Inrapportering av geotekniska utredningar

Bolagen skall sända in resultatet av alla geotekniska undersökningar som Bolagen genomför inom Planområdet till Stadens geoarkiv, via www.stockholm.se/geoarkivet.

3.10 Avfallshantering

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

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Viten

NCC Projektbolag 1 förbinder sig vid vite av 55 000 000 (femtiofemmiljoner) kronor, i penningvärde 2015-01-01, att senast 4 år efter det att Etapp 1-fastigheten tillträtts ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse som är direkt eller indirekt hänförliga till Etapp 1-fastigheten. När NCC Projektbolag 1 har färdigställt bebyggelse inom Etapp 1-fastigheten i enlighet med Detaljplanen, skall detta vite sättas ned till 8 000 000 (åttamiljoner) kronor, i penningvärde 2015-01-01.

NCC Projektbolag 2 förbinder sig vid vite av 55 000 000 (femtiofemmiljoner) kronor, i penningvärde 2015-01-01, att senast 7 år efter det att Etapp 1-fastigheten tillträtts ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse som är direkt eller indirekt hänförliga till Etapp 2-fastigheten. När NCC Projektbolag 2 har färdigställt bebyggelse inom Etapp 2-fastigheten i enlighet med Detaljplanen, skall detta vite sättas ned till 8 000 000 (åttamiljoner) kronor, i penningvärde 2015-01-01.

NCC Projektbolag 3 förbinder sig vid vite av 30 000 000 (trettio miljoner) kronor, i penningvärde 2015-01-01, att senast 7 år efter det att Etapp 1-fastigheten tillträtts ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse som är direkt eller indirekt hänförliga till Etapp 3-fastigheten. När NCC Projektbolag 3 har färdigställt bebyggelse inom Etapp 3-fastigheten i enlighet med Detaljplanen, skall detta vite sättas ned till 4 000 000 (fyra miljoner) kronor, i penningvärde 2015-01-01.

Om ny detaljplan för bostäder vid Kristinebergshöjden (Dp 2012-05679, Kristinebergs Slott 5 mfl) ej vunnit laga kraft sex månader innan tidpunkten för att samtliga åtaganden avseende Etapp 2- och Etapp 3- fastigheterna ska vara uppfyllda kan parterna överenskomma om att senarelägga denna tidpunkt.

Om Bolagen inte håller tidsfristerna är vitena omedelbart förfallna till betalning. Om försening uppstår och detta ej beror på Bolagen förskjuts tidpunkten då vite ska utgå med tid som motsvarar förseningens omfattning. Försening ska därvid definieras enligt AB 04 kap 4 § 3 punkt 2-5.

Vite 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.

4.2 Överlåtelse av överenskommelse

Respektive Projektbolag förbinder sig vid vite av för Etapp 1-fastigheten 55 000 000 (femtiofem miljoner) kronor, för Etapp 2-fastigheten 55 000 000 (femtiofem miljoner) kronor, och för Etapp 3-fastigheten 30 000 000 (trettio miljoner) kronor i penningvärde 2015-01-01, att vid överlåtelse av äganderätterna till respektive Fastighet tillse att de nya ägarna övertar det aktuella Projektbolagets samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse. Om Fastigheterna delats upp i ytterligare flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Fastigheten. Vid överlåtelse av Fastighet äger Projektbolagen rätt att i nedanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. Projektbolagen 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 [Företagsnamn] träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom [område] daterad Kopia av överenskommelsen bifogas. 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 [vitesbelopp] kronor i penningvärde [åååå-mm-dd]. 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 Bolagen 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.

Om överlåtelse sker skall Bolagen snarast efter det att överlåtelsen skett till Staden översända en bestyrkt kopia av överlåtelsehandlingen.

Det vitesbelopp som anges i första stycket denna punkt skall när bebyggelse färdigställts i enlighet med Detaljplanen inom respektive Fastighet, sättas ned till 8 000 000 (åttamiljoner) kronor, i penningvärde 2015-01-01, avseende Etapp 1-fastigheten. 8 000 000 (åttamiljoner) kronor, i penningvärde 2015-01-01, avseende Etapp 2-fastigheten och till 4 000 000 (fyramiljoner) kronor, i penningvärde 2015-01-01, avseende Etapp 3-fastigheten.

4.3 Avtalets upphörande

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

4.4 Överenskommelsens giltighet

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

dels Stockholms kommunfullmäktige senast 2015-12-31 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt § 1.2 senast 2015-12-31, genom beslut som senare vinner laga kraft,

Bolaget är medvetet om

att stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige beslutar om att anta detaljplan. Beslut om att anta detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Bolaget är även medvetet om att sakägare har rätt att anföra besvär mot beslut att antaga detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas av länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen samt bli föremål för rättsprövning,

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 NCC Property Development AB

.....
()

.....
()

För NCC Property Tjugosju AB

.....
()

.....
()

För NCC Property Tjugoåtta AB

.....
()

.....
()

För NCC Property Trettiofem AB

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta
2. Beräkningsexempel
3. Utdrag ur fastighetsinformationsregistret.
4. Ekar Kristineberg
5. Vite vid tränskada