

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Vasakronan Fastigheter AB (org. nr 556474-0123), nedan kallat **Bolaget**, har tidigare träffats en principöverenskommelse rörande utveckling av nordvästra delen av Lilla Essingen vilken godkänts av exploateringsnämnden i Stockholms Stad.

Bolaget har 2014 undertecknat ett överlåtelseavtal avseende fastigheten Stockholm Primus 1, nedan kallad **Fastigheten**, vilket innebär att dotterbolaget Ankarspik 91 AB (org nr 556991-2420), nedan kallat **Ankarspik**, övertar Fastigheten senast viss tid efter detaljplanen enligt § 1.2 vunnit laga kraft. Bolaget har vidare under 2014 undertecknat överlåtelseavtal avseende överlåtelse av Ankarspik till Prim Holding AB (org nr 556967-6116), nedan kallat **Prim Holding**. Prim Holding ska överta Ankarspik och därmed Fastigheten senast viss tid efter det att detaljplan enligt § 1.2 vunnit laga kraft. Prim Holding ägs till 100 % av Oscar Properties Holding AB (org nr 556870-4521) nedan kallat **Oscar Properties**.

Staden, Bolaget, Ankarspik och Oscar Properties har under de förutsättningar som anges i § 4.6 nedan träffat följande

Exploateringsavtal inom Primus 1 mm

§ 1

MARKÄGANDE OCH DETALJPLAN

1.1 Markägande

Bolaget är lagfaren ägare till Fastigheten och avser att genom Ankarspik uppföra ny bostadsbebyggelse, inom det område, nedan kallat **Exploateringsområdet**, som är markerat med streckad begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1. Bolaget har ingått ett överlåtelseavtal avseende Fastigheten vilket innebär att Ankarspik tillträder Fastigheten senast viss tid efter detaljplanen enligt § 1.2 vunnit laga kraft. Bolaget har vidare ingått avtal om överlåtelse av Ankarspik till Prim Holding, som ägs av Oscar Properties, som tillträder Ankarspik senast viss tid efter en detaljplan enligt § 1.2 vunnit laga kraft. Ankarspik och Oscar Properties avser uppföra ny bostadsbebyggelse inom Exploateringsområdet.

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för bland annat Fastigheten antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2006-05021-54, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 2. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

1.3 Solidariskt ansvar

Prim Holding ägs till 100% av Oscar Properties. Oscar Properties åtar sig gentemot Staden att solidariskt med Ankarspik och Prim Holding ansvara för fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser i detta avtal.

§ 2

FASTIGHETSBILDNING OCH MARKÖVERLÅTELSE M.M.

2.1 Överenskommelse om fastighetsreglering

Staden och Bolaget är överens om att delar av fastigheten Stockholm Lilla Essingen 1:11 som enligt Detaljplanen ska utgöra kvartersmark för bostadsändamål, markområde A i Bilaga 3 (nedan "Område A"), genom fastighetsbildning ska tillföras Fastigheten.

Staden och Bolaget är överens om att delar av Fastigheten som enligt Detaljplanen ska utgöra kvartersmark för bostadsändamål, markområdena B och C i Bilaga 3 (nedan "Området B" och "Område C"), genom fastighetsbildning ska tillföras Stadens fastigheter Ulvsunda 1:1 respektive Lilla Essingen 1:11.

Staden och Bolaget är överens om att de delar av Fastigheten, som enligt Detaljplanen ska bli allmän plats, genom fastighetsbildning ska tillföras Stadens fastighet Stockholm Lilla Essingen 1:11.

Bolaget ansöker om erforderlig fastighetsbildning och kostnaden för denna delas mellan Bolaget och Staden. Bolaget står för 50 % av kostnaden, Staden 50 %.

Fastighetsbildningen ska genomföras snarast efter att Detaljplanen vunnit laga kraft.

Fastighetsbildning avseende mark för anläggningar enligt § 3.5 som ska anläggas av Bolaget ska dock genomföras först då anläggningarna är slutbesiktigade och godkända av Staden.

Staden tillträder marken när respektive fastighetsbildning vunnit laga kraft. Vid tillträdet ska Bolaget lämna Område B och C samt blivande allmänplatsmark väl avröjt ner till marknivå och fritt från byggnader, installationer eller andra anläggningar och grushögar samt att eventuell efterbehandling enligt § 2.6 1:a stycket, ska vara utförd. För mark som avses i § 2.7 ska dock marken vara avröjd vid den tidpunkt som sägs i § 2.7.

Bolaget garanterar att Område B och C samt blivande allmänplatsmark på tillträdesdagen inte besväras av inteckningar, servitut, inskrivningar eller andra rättigheter, med undantag för vad som tillskapas i samband med fastighetsbildningsförrättning enligt detta avtal, som utan inskrivning kan göras gällande.

Bolaget tillträder Område A när fastighetsbildningen vunnit laga kraft. Vid tillträdet ska Staden lämna Område A väl avröjt ner till marknivå och fritt från byggnader, installationer eller andra anläggningar och grushögar.

Staden garanterar att Område A på tillträdesdagen, med undantag av vad som sägs i § 2.8, inte besvärar av inteckningar, servitut, inskrivningar eller andra rättigheter som utan inskrivning kan göras gällande.

Skulle vid blivande fastighetsbildningsförrättning gränserna för i denna paragraf angivna markområden i mindre utsträckning ändras ska avtalet i stället avse de vid förrättningen bestämda områdena.

2.2 Ersättning

Område A

Bolaget ska på tillträdesdagen till Staden erlagga en ersättning för överföringen av Område A. Denna ersättning är preliminärt beräknad till 41 194 000 kr i värdenivå 2017-02-01. Denna preliminära ersättning är baserad på en ersättning om 46 981 000 kr för bostäder och 807 000 kr för lokaler innan avdrag om 6 594 000 kr för exploateringskostnader.

Område A (ca 308 kvm) ska genom fastighetsreglering införlivas i Fastigheten varifrån en blivande fastighet om ca 759 m² därefter ska styckas av, (nedan kallad Styckningslott A), se Bilaga 3.

Den preliminära ersättningen för Område A är baserad på ett bruttopris i prisläge februari 2017 (värdetidpunkten) om **36 000 kr per m² ljus BTA** för bostäder (B i nedanstående formel) och **7 000 kr per m² BTA** för lokaler. Den beräknade värdegrundande arean inom Styckningslott A är 3 500 m² BTA, vilket fördelas som 3 216 m² ljus BTA för bostäder och 284 m² BTA för lokaler.

Ovanstående bruttopris i kr/kvm ljus BTA för bostad ska regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till prisförändringarna vid försäljning av bostadsrätter på den öppna marknaden.

På tillträdesdagen ska slutlig ersättning betalas med ett belopp som motsvarar den totala värdegrundande bruttoarean, m² ljus BTA för bostäder och m² BTA för lokaler, som medges för Område A enligt lagakraftvunnen detaljplan multiplicerad med ett i enlighet med nedanstående formel indexjusterat pris i kr/m² ljus BTA för bostäder (A i nedanstående formel) och enligt indexjusterat pris i kr/m² BTA för lokaler minskat med stadens andel av köparens exploateringskostnader **6 594 000 kr**.

Exploateringskostnader

Bygggrätten inom Styckningslott A belastas med exploateringskostnader för 16 250 000 kr i form av:

- Anläggande av allmän platsmark

- Rivningskostnad för befintlig byggnad inom Primus 1

Stadens andel av dessa exploateringskostnader är **6 594 000 kr** $((308 \text{ m}^2 / 759 \text{ m}^2) * 16\,250\,000 \text{ kr})$.

Bostäder

För bostäder ska bruttopriset i kr/m² ljus BTA regleras från värdetidpunkten fram till tillträdesdagen i relation till förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden enligt nedanstående formel:

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

där

A = Stadens andel av pris på tillträdesdagen, kr/m² ljus BTA

B = pris vid värdetidpunkten, kr/m² ljus BTA (36 000 kr/m² ljus BTA)

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/m² lägenhetsarea inom Essingeöarna som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

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

E = stadens andel av Styckningslott A (Preliminärt 308 m²)

F = Styckningslott A:s areal (Preliminärt 759 m²)

Om ovanstående formel inte är användbar på grund av förändring av eller upphörande av Mäklarstatistikens redovisningsmetoder eller källor, ska reglering ske utifrån den vid tillträdestidpunkten mest relevanta statistiken. Priset ska dock regleras med stöd av ovanstående formel fram till den tidpunkt statistiken förändras/upphör.

Lokaler

Den preliminära ersättningen för kommersiella lokaler (som inte får användas för bostadsändamål enligt Detaljplanen) om 807 000 kr är baserad på ett bruttopris i prisläge 2017-02-01 om 7 000 kr/m² BTA, en beräknad BTA om 284 m² (ska justeras utifrån byggrätt enligt lagakraftvunnen detaljplan) och en beräknad kvot stadens mark/styckningslott A:s mark om E/F enligt ovan.

Bruttopriset för lokaler i kr/m² BTA ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100% av förändringen av IPD Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Butiker hela StorStockholm framtaget av IPD Norden AB (IPD). Detta index visar värdeförändring för bebyggda fastigheter under kalenderår och tas fram senast under april månad nästföljande år.

Per 2016-12-31 (indextal för år 2016) är indextalet 420 enheter (1983-12-31=100).

När indextalet för år 2017 har publicerats beräknas indextalet per 2017-02-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2016 och 2017. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas priset för lokaler enligt följande:

1. Om ett startindex enligt ovan har kunnat beräknas:

Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tillträdestidpunkten 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 tillträdet. Priset vid tillträdet beräknas

som priset i prisläge 2017-02-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

2. *Om ett startindex enligt ovan inte har kunnat beräknas:*

Priset vid tillträde beräknas som priset i prisläge 2017-02-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för februari månad 2017.

Område B

Staden ska på tillträdesdagen till Bolaget erlagga en ersättning för överföringen av Område B. Denna ersättning är preliminärt beräknad till 9 364 000 kr i värdenivå 2017-02-01. Denna preliminära ersättning är baserad på en ersättning om 10 546 000 kr för bostäder och 108 000 kr för lokaler innan avdrag om 1 290 000 kr för exploateringskostnader.

Område B (ca 98 kvm) ska genom fastighetsreglering införlivas i fastigheten Ulvsunda 1:1 varifrån en blivande fastighet om ca 2 380 m² därefter ska styckas av, (nedan kallad Styckningslott B), se Bilaga 3.

Den preliminära ersättningen för Område B är baserad på ett bruttopris i prisläge februari 2017 (värdetidpunkten) om **37 000 kr per m² ljus BTA** för bostäder (B i nedanstående formel) och **7 000 kr per m² BTA** för lokaler. Den beräknade värdegrundande arean inom Styckningslott B är 7 298 m² BTA, vilket fördelas som 6 922 m² ljus BTA för bostäder och 376 m² BTA för lokaler.

Ovanstående bruttopris i kr/kvm ljus BTA för bostad ska regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till prisförändringarna vid försäljning av bostadsrätter på den öppna marknaden.

På tillträdesdagen ska slutlig ersättning betalas med ett belopp som motsvarar den totala värdegrundande bruttoarean, m² ljus BTA för bostäder och m² BTA för lokaler, som medges för Område A enligt lagakraftvunnen detaljplan multiplicerad med ett i enlighet med nedanstående formel indexjusterat pris i kr/m² ljus BTA för bostäder (A i nedanstående formel) och enligt indexjusterat pris i kr/m² BTA för lokaler minskat med Bolagets andel av köparens exploateringskostnader d v s **1 290 000 kr**.

Exploateringskostnader

Bygggrätten inom Styckningslott B belastas med exploateringskostnader för 31 327 000 kr för anläggande av allmän platsmark och evakuering av båtklubb.

Bolagets andel av Stadens exploateringskostnader är **1 290 000** ((98 m² / 2 380 m²) * 31 327 000 kr).

Bostäder

För bostäder ska bruttopriset i kr/m² ljus BTA regleras från värdetidpunkten fram till tillträdesdagen i relation till förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden enligt nedanstående formel:

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

där

A = Bolagets andel av pris på tillträdesdagen, kr/m² ljus BTA

B = pris vid värdetidpunkten, kr/m² ljus BTA (37 000 kr/m² ljus BTA)

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/m² lägenhetsarea inom Essingeöarna som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik.

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

E = Bolagets andel av Styckningslott B (Preliminärt 98 m²)

F = Styckningslott B:s areal (Preliminärt 2 380 m²)

Om ovanstående formel inte är användbar på grund av förändring av eller upphörande av Mäklarstatistikens redovisningsmetoder eller källor, ska reglering ske utifrån den vid tillträdestidpunkten mest relevanta statistiken. Priset ska dock regleras med stöd av ovanstående formel fram till den tidpunkt statistiken förändras/upphör.

Lokaler

Den preliminära köpeskillingen för kommersiella lokaler (som inte får användas för bostadsändamål enligt Detaljplanen) om 108 000 kr är baserad på ett bruttopris i prisläge 2017-02-01 om 7 000 kr/m² BTA, en beräknad BTA om 376 m² (ska justeras utifrån byggrätt enligt lagakraftvunnen detaljplan) och en beräknad kvot bolagets mark/Styckningslott B:s mark om E/F enligt ovan.

Bruttopriset för lokaler i kr/m² BTA ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100% av förändringen av IPD Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Butiker hela StorStockholm framtaget av IPD Norden AB (IPD). Detta index visar värdeförändring för bebyggda fastigheter under kalenderår och tas fram senast under april månad nästföljande år.

Per 2016-12-31 (indextal för år 2016) är indextalet 420 enheter (1983-12-31=100). När indextalet för år 2017 har publicerats beräknas indextalet per 2017-02-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2016 och 2017. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas priset för lokaler enligt följande:

1. *Om ett startindex enligt ovan har kunnat beräknas:*
Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tillträdestidpunkten 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 tillträdet. Priset vid tillträdet beräknas som priset i prisläge 2017-02-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.
2. *Om ett startindex enligt ovan inte har kunnat beräknas:*
Priset vid tillträde beräknas som priset i prisläge 2017-02-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för februari månad 2017.

Område C

Staden ska på tillträdesdagen till Bolaget erlagga en ersättning för överföringen av Område C. Denna ersättning är preliminärt beräknad till 25 475 000 kr i värdenivå

2017-02-01. Denna preliminära ersättning är baserad på en ersättning om 29 394 000 kr för bostäder och 61 000 kr för lokaler innan avdrag om 3 980 000 kr för exploateringskostnader.

Område C (ca 146 kvm) ska genom fastighetsreglering införlivas i fastigheten Lilla Essingen 1:11 varifrån en blivande fastighet om ca 1 695 m² därefter ska styckas av, (nedan kallad Styckningslott C), se Bilaga 3.

Den preliminära köpeskillingen för område C är baserad på ett bruttopris i prisläge februari 2017 (värdetidpunkten) om **32 000 kr per m² ljus BTA** för bostäder (B i nedanstående formel) och **7 000 kr per m² BTA** för lokaler. Den beräknade värdegrundande arean inom Styckningslott C är 10 765 m² BTA, vilket fördelas som 10 664 m² ljus BTA för bostäder och 101 m² BTA för lokaler.

Ovanstående bruttopris i kr/kvm ljus BTA för bostad ska regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till prisförändringarna vid försäljning av bostadsrätter på den öppna marknaden.

På tillträdesdagen ska slutlig köpeskillning betalas med ett belopp som motsvarar den totala värdegrundande bruttoarean, m² ljus BTA för bostäder och m² BTA för lokaler, som medges för Styckningslott C enligt lagakraftvunnen detaljplan multiplicerad med ett i enlighet med nedanstående formel indexjusterat pris i kr/m² ljus BTA för bostäder (A i nedanstående formel) och indexjusterat pris i kr/m² BTA för lokaler minskat med Bolagets andel av exploateringskostnader **3 980 000 kr**.

Exploateringskostnader

Byggrätten inom Styckningslott C belastas med exploateringskostnader för 46 209 000 kr för anläggande av allmän platsmark och evakuering av båtklubb.

Bolagets andel av dessa exploateringskostnader är 3 980 000 kr ((146 kvm/ 1 695 kvm) * 46 209 000 kr).

Bostäder

För bostäder ska bruttopriset i kr/m² ljus BTA regleras från värdetidpunkten fram till tillträdesdagen i relation till förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden enligt nedanstående formel:

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

där

A = Bolagets andel av pris på tillträdesdagen, kr/m² ljus BTA

B = pris vid värdetidpunkten, kr/m² ljus BTA (32 000 kr/m² ljus BTA)

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/m² lägenhetsarea inom Essingeöarna som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från

Mäklarstatistik

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

E = Bolagets andel av Styckningslott C (Preliminärt 146 m²)

F = Styckningslott C:s areal (Preliminärt 1 695 m²)

Om ovanstående formel inte är användbar på grund av förändring av eller upphörande av Mäklarstatiks redovisningsmetoder eller källor, ska reglering ske utifrån den vid tillträdestidpunkten mest relevanta statistiken. Priset ska dock regleras med stöd av ovanstående formel fram till den tidpunkt statistiken förändras/upphör.

Lokaler

Den preliminära köpeskillingen för kommersiella lokaler (som inte får användas för bostadsändamål enligt Detaljplanen) om 61 000 kr är baserad på ett bruttopris i prisläge 2017-02-01 om 7 000 kr/m² BTA, en beräknad BTA om 101 m² (ska justeras utifrån byggrätt enligt lagakraftvunnen detaljplan) och en beräknad kvot bolagets mark/Styckningslott C:s mark om E/F enligt ovan.

Bruttopriset för lokaler i kr/m² BTA ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100% av förändringen av IPD Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Butiker hela StorStockholm framtaget av IPD Norden AB (IPD). Detta index visar värdeförändring för bebyggda fastigheter under kalenderår och tas fram senast under april månad nästföljande år.

Per 2016-12-31 (indextal för år 2016) är indextalet 420 enheter (1983-12-31=100). När indextalet för år 2017 har publicerats beräknas indextalet per 2017-02-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2016 och 2017. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas priset för lokaler enligt följande:

1. *Om ett startindex enligt ovan har kunnat beräknas:*
Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tillträdestidpunkten 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 tillträdet. Priset vid tillträdet beräknas som priset i prisläge 2017-02-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.
2. *Om ett startindex enligt ovan inte har kunnat beräknas:*
Priset vid tillträde beräknas som priset i prisläge 2017-02-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för februari månad 2017.

Allmän platsmark

För den mark som Staden ska förvärva av Bolaget och som ska bli allmänplatsmark enligt Detaljplanen ska Staden betala en köpeskillning motsvarande x procent av de kostnader som Bolaget redovisat som beskattningsunderlag vid uttagsbeskattning av anläggningarbeten på de till Staden överlåtna gatuanläggningarna, varvid x = vid var tidpunkt gällande skattesats uttryckt i procent av beskattningsunderlaget.

Bolaget skall för köpeskillings slutliga fastställande till Staden överlämna en med faktura jämförlig handling innehållande uppgifter som sägs i 8 kap 17§ mervärdesskattelagen (ML). Staden skall vid mottagandet och med stöd av denna handling begära ersättning från skatteverket för av Bolaget specificerad mervärdesskatt. Den ersättning som Staden erhåller för specificerad mervärdesskatt skall utgöra slutlig

köpeskilling. Staden ska erlægga denna köpeskilling till Bolaget mot att Bolaget utfärdar kvitterat köpebrev.

På begäran av Staden ska Bolaget överlämna revisionsintyg utvisande att överlämnad faktura avser uttagsmervärdesskatt för den aktuella anläggningen.

2.3 Servitut

Bolaget medger Staden rätt att inom Exploateringsområdet, utan ersättning, för all framtid för allmän gång- och cykeltrafik anlägga, nyttja, underhålla och ombygga gång- och cykelväg med därtill hörande anordningar inom det område, som angivits med x på bilagda detaljplanekarta, Bilaga 2.

Bolaget medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe, att inom Exploateringsområdet 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 möjliga rätt i fastighet belägen inom Exploateringsområdet till förmån för fastigheten Lilla Essingen 1:11, eller inrättas som officialservitut i samband med fastighetsbildningen.

2.4 Gemensamhetsanläggningar

Bolaget förbinder sig att söka, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för detaljplanens genomförande, såsom t.ex. garage, gård och sopsug, tillsammans med övriga tomträttshavare/fastighetsägare.

Bolaget förbinder sig även att med övriga tomträttshavare/fastighetsägare till de fastigheter som ska anslutas till nedan angivna anläggningar snarast träffa överenskommelse angående dessa. I överenskommelserna ska regleras anläggningarnas läge och utformning, utrymmen som ska upplåtas för anläggningarna, ersättningar och grunder för ersättningar som ska betalas med anledning av anläggningarna samt formerna för anläggningarnas förvaltning.

2.4.1 Avfallshantering - sopsug

Utbyggnaden av Planområdet kommer att ha en eller fler gemensamma mobila sopsugsanläggningar. Huvudmannaskapet för anläggningen kommer att bli i form av en samfällighetsförening för en gemensamhetsanläggning med anslutna fastigheter i utbyggnadsområdet.

En överenskommelse om gemensamhetsanläggning avseende inrättandet för sopsug inom Planområdet har upprättats, Bilaga 5.

Vid överlåtelse enligt § 4.5 åligger det Bolaget att tillse att de nya ägarna undertecknar kommande upprättade överenskommelse om gemensamhetsanläggning.

2.4.2 Parkeringsgarage

Utbyggnaden av Planområdet kommer att ha ett gemensamt parkeringsgarage. Huvudmannskapet för anläggningen kommer att bli i form av en samfällighetsförening för en gemensamhetsanläggning med alla fastigheter i utbyggnadsområdet.

En överenskommelse om gemensamhetsanläggning avseende inrättandet för parkeringsgarage inom Planområdet har upprättats, Bilaga 5.

Vid överlåtelse enligt § 4.5 åligger det Bolaget att tillse att de nya ägarna undertecknar kommande upprättade överenskommelse om gemensamhetsanläggning.

2.4.3 Gård

Utbyggnaden av Planområdet kommer att ha en gemensam gård för hus 1, 5 och 6. Huvudmannskapet för anläggningen kommer att bli i form av en samfällighetsförening för en gemensamhetsanläggning med fastigheterna för hus 1, 5 och 6.

En överenskommelse om gemensamhetsanläggning avseende inrättandet för gård inom Planområdet har upprättats, Bilaga 5.

Vid överlåtelse enligt § 4.5 åligger det Bolaget att tillse att de nya ägarna undertecknar kommande upprättade överenskommelse om gemensamhetsanläggning.

2.5 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta exploateringsavtal är Bolaget såsom ägare till Fastigheten befriat 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 anslutningskostnader inom Exploateringsområdet.

2.6 Markföreningar

Bolaget ansvarar för arbeten och kostnader för att efterbehandla (sanera) marken inom Fastigheten i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. Åtgärdsnivå bestäms av tillsynsmyndighet.

Undantaget är att Staden utför men Bolaget bekostar erforderliga efterbehandlingsarbeten avseende den mark som kommer att bli allmän platsmark, se § 2.1, i samband med Stadens markentreprenad. Anmälan om efterbehandling till tillsynsmyndigheten tas fram av Staden. Vid bedömning av markföreningar ska parterna i första hand utgå från platsspecifika riktvärden som Staden tar fram utifrån Naturvårdsverkets beräkningsmodell och som tillsynsmyndigheten ska godkänna. Staden har rätt att löpande fakturera upparbetade kostnader.

Bolaget ska ges möjlighet att medverka vid Stadens byggmöten samt granska förfrågningsunderlag som Staden framställer inför upphandlingar.

Område A

Staden bekostar inga utredningar eller åtgärder beställda av Bolaget om Staden i förväg inte godkänt detta. Vid bedömning av markföroreningar ska parterna i första hand utgå från platsspecifika riktvärden framtagna av Stockholms stad.

Vid eventuell efterbehandling ska den ske i samband med nödvändig schakt inom Område A och enligt en av staden upprättad handlingsplan. Anmälan om efterbehandling till tillsynsmyndigheten tas fram av Bolaget. Stadens handlingsplan ska bifogas anmälan.

Bolaget 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 upp till och med 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 och som det inte finns någon avsättning för. Bolaget skall redovisa andelen återanvända massor till Staden.

Staden ersätter inte Bolaget för eventuella stilleståndskostnader e dyl. 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 bolagets övertagande av marken.

2.7 Rivning av befintliga byggnader

Bolaget ansvarar för arbeten och kostnader för att riva befintliga byggnader och tillhörande anläggningar inom Fastigheten. För rivning som berör mark utanför exploateringsområdet ska arbetena vara utförda senast två år efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

2.8 Arrendator

Bolaget är medvetet om att del av Exploateringsområdet, område D, ca 50 kvm, se Bilaga 4 är utarrenderad till Essinge båtklubb. Detta arrende löper t o m 2020-12-31. Staden åtar sig att säga upp arrendatorn till 2020-12-31. Bolaget medger att område A, se § 2.1 första stycket, är belastat på detta sätt.

2.9 Flyttning av ledningar

Bolaget ansvarar för att befintliga allmänna och privata ledningar inom Fastigheten flyttas eller rivs.

2.10 Spillvatten

Bolaget ansvarar för att spillvatten från eventuell källarvåning mot den nya gatan pumpas upp till ny avloppsledning.

2.11 Nyttjanderätt kylvattenledning

Nyttjanderättsavtal mellan Staden och Bolaget finns för kylvattenledning som berör Stadens vattenområde, det gäller till 30 september 2017 med förlängning tre månader i taget.

Bolaget ansvarar för att ta bort befintlig kylvattenledning, på mark och i vatten, till det datum när nyttjanderättsavtalet blir uppsagt.

§ 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.

Bolaget förbinder sig vidare vid exploateringen tillämpa vad som anges i planbeskrivningen gällande parkeringstal.

Staden ska, efter samråd med Bolaget och övriga byggherrar inom Planområdet, upprätta en huvudtidplan för exploateringen inom Planområdet.

Bolaget är skyldigt att samordna sina entreprenader med övriga byggherrar inom Planområdet och med de ledningsdragande bolagen.

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

3.2 Produktionsförutsättningar

Genomförandet av Detaljplanen kommer att innebära en intensiv byggperiod där många byggherrar och entreprenörer skall verka inom ett begränsat område. Detta kommer att ställa stora krav på samordning inom området. I syfte att identifiera behov av samordning och minimera konflikter har Staden upprättat ett dokument ”PM produktionsförutsättningar”, daterat 2017-05-11, Bilaga 6. Promemorian skall vara en förutsättning i de upphandlingar som parterna gör samt utgöra avtalsinnehåll i entreprenadavtal etc. Bolaget förbinder sig att vidta skäligen åtgärder för att god samordning skall uppnås. PM har överlämnats till Bolaget.

3.3 Bostäder

Bolaget ska inom Exploateringsområdet uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 400 lägenheter.

3.4 Förskola

Utöver ovan nämnda lägenheter ska Bolaget efter överenskommelse med Kungsholmens stadsdelsnämnd för stadsdelsnämnden, eller den som stadsdelsnämnden sätter i sitt ställe i samråd med denna projektera, bygga och upplåta följande:

- en permanent förskola som planeras inrymma 8 avdelningar, cirka 1300 kvm LOA.

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

Om Staden så önskar ska Staden äga rätt att få ovan angiven förskola upplåten med bostadsrätt.

Fastighetskontoret och Bolaget har träffat en avsiktsförklaring för hur köpet av förskolan skall genomföras, Bilaga 7, och Bolaget förbinder sig att följa denna.

3.5 Kommunalanläggningar

Projektering

Utöver det gestaltungsprogram som görs för hela området ska Bolaget och Staden tillsammans upprätta ett speciellt kvalitetsprogram för "huvudstråket och parkstråket" som Bolaget ska bygga och lämna över till Staden. Detta sker på Bolagets bekostnad.

Bolaget ombesörjer och bekostar projektering av "huvud- och parkstråk", se Bilaga 4, del av allmän platsmark inkl. belysning inom Exploateringsområdet. Bolaget ombesörjer och bekostar även x-område inom Exploateringsområdet. Projekteringen ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard. De handlingar som ligger till grund för byggandet ska godkännas av Staden. Detta gäller även för projektering av ändringar som måste göras i allmän platsmark utanför Exploateringsområdet till följd av exploateringen. Bolaget åtar sig att följa ovannämnda kvalitetsprogram.

Projektering och byggande av gatubelysningssystem kräver specialistkunskaper. Bolaget åtar sig att anlita Stadens belysningsexperten rörande det projekteringsarbete inom området, som krävs för dessa systemfunktioner. Upphandling och byggande av gatubelysningsanläggningar ska ske enligt Stadens anvisningar.

Under planerings- projekterings-, upphandlings- och produktionsskedena ska Staden svara för samordning av ledningsdragningen inom Exploateringsområdet, samt dess följder utanför detta område. Detta ska ske i samråd med de ledningsdragande bolagen.

Materialkrav för anläggningar på allmän plats

Material inbyggda i given anläggning ska vara spårbara, varför Bolaget ska dokumentera samtliga miljöprövade produkter/varor/material i enlighet med Byggvarubedömningens (BVB) kriterier för rekommenderade eller accepterade varor (totalbedömning), se BVBs hemsida. Dokumentation kan göras i valfritt system såsom BVB, Sunda Hus, BASTA, Svanen, Bra Miljöval eller EU Ecolabel. I det fall miljöprövade produkter/varor/material byggs in i anläggningen, vilka inte rekommenderas/accepteras i enlighet med BVBs kriterier, ska detta hanteras som en avvikelse där placering och mängd framgår. Vid slutbesiktning av anläggningen ska dokumentationen avseende materialval överlämnas till staden i form av en loggbok där avvikelshantering tydligt framgår. Produkten ska omfattas av Stadens materialkrav vilken bifogas som Bilaga 8.

Bolaget - Byggande

Bolaget ombesörjer och bekostar byggandet av ”huvud- och parkstråk”, del av allmän platsmark inkl. belysning inom Exploateringsområdet samt anläggning på x-område inom Exploateringsområdet. Byggandet ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard. Detta gäller även för följdändringar som måste göras i omgivande allmän platsmark utanför Exploateringsområdet p.g.a. exploateringen.

Staden - Byggande

Utanför Exploateringsområdet finns anläggningar som måste nybyggas, byggas om eller justeras på grund av Bolagets utbyggnad inom Exploateringsområdet, såsom allmän platsmark i form av gator, parker och bryggor samt en utfyllnad i Mälaren. Staden ska bygga dessa anläggningar. Bolaget ska bekosta del av kostnaden för dessa anläggningar genom att erlagga ett exploateringsbidrag till Staden om 125,7 mnkr. Stadens kalkylerade kostnad för dessa anläggningar uppgår till 188,6 mnkr, i prisnivå okt 2016, se bilaga 9.

Exploateringsbidraget ovan räknas upp eller ned utifrån faktorsprisindex (SCB) till det år stadens markentreprenad för byggande av lokalgatan startar.

Om Stadens slutliga kostnad för anläggandet av anläggningarna ovan överstiger den kalkylerade kostnaden med 5 % har Staden rätt till ytterligare exploateringsbidrag motsvarande 67 % av överskjutande belopp.

För att säkerställa kostnader skall representant från Bolaget medverka vid Stadens byggmöten samt ges möjlighet att granska förfrågningsunderlag som Staden framställer inför upphandlingar.

Exploateringsbidragen ska erläggas till Staden med 10 mnkr 30 dagar efter att Detaljplanen vunnit laga kraft, för att täcka projektering och utredningskostnader. Fakturering sker sedan löpande enligt upparbetade kostnader.

Besiktningar, övertagande och garantitider m.m.

Staden ska beredas möjlighet att delta i syn, del- och slutbesiktningar för ovanstående byggnads- och anläggningsarbeten som ska utföras av Bolaget. Stadens eventuella anmärkningar ska framföras senast vid dessa tillfällen. Relationshandlingar i original

ska överlämnas till Staden senast vid slutbesiktning och därvid vara försedda med Stadens stämpel och ritningsnummer.

Bolagets byggnadsarbeten av kommunala anläggningar ska vara avslutade och tillgängliga för slutbesiktning av Staden senast 10 år efter att Detaljplanen vunnit laga kraft. Staden övertar anläggningarna efter godkänd slutbesiktning.

Bolagets åtagande ska anses vara riktigt fullgjort då Staden efter övertagandebesiktning godkänner och övertar respektive anläggning. Bolaget garanterar att det av Bolaget utförda byggnadsarbetet är fritt från fel ifråga om material och arbetenas utförande under en garantitid om fem år från den dag Staden övertagit anläggningarna

Bolaget svarar på sin bekostnad för skötsel av vegetationen under garantitiden. För byggnads- och anläggningsarbetena ska i övrigt i tillämpliga delar gälla Allmänna bestämmelser för totalentreprenader avseende byggnads-, anläggnings-, och installationsarbeten, ABT 06.

3.6 Befintlig vegetation och park

Allmän platsmark

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

Vid överträdelse ska Bolaget utge vite med 150 000 kronor per skadat träd, (gäller när stammens diameter > 10 cm mätt 1 m ovan mark). För trädet markerat med n1 på Detaljplanen är vitet 1 mnkr, för markerade träd längs södra stranden är vitet 500 000 kr per skadat träd, se Bilaga 10. Vid annan skada ansvarar Bolaget för att reparera skadan, eller för att bekosta Stadens reparation av skadan. Om Bolaget nyttjar allmän platsmark intill Exploateringsområdet utan tillstånd ska Bolaget utge skadestånd i enlighet med § 3.9 nedan.

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

3.7 Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

Bolaget ska säkerställa tillgänglighet och tekniska anslutningar under hela utbyggnadstiden för fastigheter utanför Exploateringsområdet som behöver nyttja anläggningar som ligger inom Exploateringsområdet. Samråd med Staden ska 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 Byggetablering

Byggetablering ska i första hand ske inom Exploateringsområdet. Skulle Staden och Bolaget bedöma att befintlig allmän plats trots detta behöver tas i anspråk för byggetablering, ska Bolaget tillse att Bolaget, eller av Bolaget 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. Bolaget ska ansöka om polistillstånd för den med trafikkontoret överenskomna etableringsytan.

Bolaget ska tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita en entreprenör, håller sig inom Exploateringsområdet och godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd enligt ordningslagen. Trafikkontoret kan komma att göra en polisanmälan och kräva skadestånd om Bolaget eller dess entreprenör olovligen skulle nyttja allmän platsmark utanför Exploateringsområdet och den godkända byggetableringsytan. Staden kan även komma att kräva Bolaget på skadestånd enligt skadeståndslagen.

Exploateringsområdet och den godkända etableringsytan ska avgränsas med ett stabilt minst två meter högt stängsel.

3.10 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2015-03-09) förbinder sig Bolaget att hantera dagvattnet på ett hållbart sätt. Detta innefattar primärt att minimera uppkomsten av dagvatten till ledning och att genom byggnadsmaterialval inte förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Det dagvatten som uppstår ska hanteras lokalt i enlighet med Stadens strategi innan avledning från Fastigheten. Placering av byggnader och höjdsättning inom Fastigheten respektive mot omgivande ytor, bör göras på ett sätt som minimerar skada vid extrem nederbörd. Är det inte möjligt eller lämpligt att omhänderta dagvattnet inom kvartersmark genom t.ex. infiltration, får detta efter fördröjning avledas från Fastigheten. Anslutning sker i enlighet med Stockholm Vatten och Avfall AB:s anvisningar.

3.11 Tillgänglighet i utemiljö

Bolaget ska sträva efter att vid projektering och byggande inom Exploateringsområdet följa Stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättning. Stadens riktlinjer innebär bl.a. följande:

- Alla entréer till en byggnad ska göras tillgängliga.
- En ramp bör luta högst 1:20.
- En angoringsplats för bilar ska finnas och en parkeringsplats för rörelsehindrade ska kunna ordnas inom 10 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus.
- Boverkets föreskrifter och allmänna råd om tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga på allmänna platser och inom områden för andra anläggningar än byggnader (BFS 2011:15) bör även tillämpas på kvartersmark.

Ytterligare information om utformning av ute- och inomhusmiljön finns i handboken ”Stockholm – en stad för alla”, som finns på Stadens hemsida.

3.12 Gestaltungsprinciper

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i nybebyggelsen och för att samordna utformningen av byggnaderna inom Planområdet med utformningen av allmän plats inom Planområdet har staden, genom dess stadsbyggnadsnämnd och exploateringsnämnd i samråd med Bolaget och andra fastighetsägare/ tomträtthavare inom stadsdelen, upprättat gestaltungsprinciper, se kapitel ”Kvartersmark – ny bebyggelse” sid 35-62 i planbeskrivning till Detaljplan.

Dessa gestaltungsprinciper ska utgöra ett för Bolaget och Staden gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom Planområdet. Bolaget ska, vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse och anläggningar på tomtmark liksom de allmänna anläggningarna inom Planområdet, verka för att dessa gestaltungsprinciper följs och ha kostnadsansvaret för dess genomförande.

3.13 Inrapportering av geotekniska utredningar

Bolaget ska sända in resultatet av alla geotekniska undersökningar som genomförs inom Planområdet till Stadens geoarkiv, via www.stockholm.se/geoarkivet.

3.14 Avfallshantering

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

Som ovan framgår förbinder sig Bolaget att vid byggnation av bostäder efterfölja åtagandet enligt punkt 2.4.1 ovan om anslutning till mobil sopsugsanläggning.

3.15 Byggande i anslutning till allmän platsmark m.m.

Bolaget har tagit del av ett dokument benämnt ”Planeringsstöd för byggnation i anslutning till allmän platsmark”, som finns på stadens hemsida. Dokumentet redovisar

riktlinjer som bör, och krav som ska vara uppfyllda för att säkerställa funktionaliteten för stadens allmänna platsmark.

Bolaget förbinder sig att följa dokumentet. Eventuella avsteg från dessa riktlinjer behöver ett godkännande från Staden och bedöms utifrån varje enskild plats förutsättningar.

Stockholms stad är mycket restriktiv till att tillåta att privata ledningar eller andra privata anläggningar nedläggs i allmän plats. Om detta ändå skulle vara nödvändigt ska förslaget till förläggning arbetas fram i samråd med Staden och de handlingar som ska ligga till grund för utförandet ska godkännas av staden, genom dess trafikkontor. Bolaget åtar sig att kontakta trafikkontoret för att få möjlighet att teckna ett avtal för nedläggning, underhåll och drift samt därtill utge ersättning för nyttjande av allmän platsmark.

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Upplåtelse av bostäder

Bostäderna avses upplåtas med bostadsrätt.

4.2 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 50 mnkr, i penningvärde 2017-09-01, att senast 2 år efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft ha uppfyllt åtagande enligt § 2.7.

Bolaget förbinder sig vid vite av 50 mnkr, i penningvärde 2017-09-01, att senast 6 år efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft ha uppfört den bebyggelse som följer av Detaljplanen, som markerats på Bilaga 4. Anledningen till detta är att denna bebyggelse fungerar som bullerdämpning för övrig bebyggelse inom bostadsområdet.

Bolaget förbinder sig vid vite av 50 mnkr, i penningvärde 2017-09-01, att senast 6 år efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft ha uppfört gemensamt garage enligt § 2.4.2.

Bolaget förbinder sig vid vite av 50 mnkr, i penningvärde 2017-09-01, att senast 6 år efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft ha uppfyllt övriga åtaganden enligt denna överenskommelse, som är nödvändiga för att Staden ska kunna bygga allmänplats mark.

Bolaget förbinder sig vid vite av 50 mnkr, i penningvärde 2017-09-01, att övriga åtaganden enligt denna överenskommelse ska vara uppfyllda senast 10 år efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft.

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 04 kap 4 § 3 punkt 2-5.

Vitet ska 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 Motfyllning källarvåning

Bolaget förbinder sig att, vid löpande vite av 75 000 kronor per påbörjad vecka, senast inom 9 månader efter det att arbeten med bottenplattan påbörjats för hus 6, 7, 8, 9, 10 respektive 11, se Bilaga 11, ha färdigställt bottenplatta och källarvåning så att motfyllning kan ske utanför Exploateringsområdet.

Bolaget förbinder sig att, vid löpande vite av 75 000 kronor per påbörjad vecka, senast inom 12 månader efter det att arbeten med bottenplattan påbörjats för hus 2, 3 respektive 4, se bilaga 11, ha färdigställt bottenplatta och källarvåning så att motfyllning kan ske utanför Exploateringsområdet.

Om försening uppstår och detta beror på sådan omständighet som anges i AB 04 kap 4 § 3 punkt 2-5 förskjuts tidpunkten då vite ska utgå med tid som motsvarar förseningens omfattning.

4.4 Finplanering

I samband med färdigställande av hus 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10 respektive 11, se Bilaga 11, måste Staden få tillgång till gatumarken utanför Exploateringsområdet för att kunna finplanera marken. Bolaget ska senast efter tolv månaders produktionstid för hus 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10 respektive 11 överlämna tidplan där tidsspann om 1 månad redovisas under vilket inflyttning planeras ske. Sex månader innan inflyttning ska Bolaget lämna besked om slutliga inflyttningsdatum per etapp. Bolaget förbinder sig att, vid löpande vite av 50 000 kr per påbörjad vecka, senast tre månader före fastslaget inflyttningsdatum, eller annat överenskommet datum, lämna Staden tillträde till gatumarken. Om Staden får försenat tillträde till gatumarken och detta beror på sådan omständighet som anges i AB 04 kap 4 § 3 punkt 2-5 förskjuts tidpunkten då vite ska utgå med tid som motsvarar förseningens omfattning. Vitet kvarstår till och med att Staden fått tillträde till gatumarken eller att ny uppgörelse träffats.

4.5 Överlåtelse av exploateringsavtalet

Bolaget förbinder sig vid vite av 100 mnkr i penningvärde 2017-09-01 tillse att vid överlåtelse av äganderätten till hela eller delar av fastighet inom Exploateringsområdet tillse att de nya ägarna övertager samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa en bestämmelse enligt nedan. 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 ska samråda med Staden om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

”Köparen förbinder sig vid ett vite av 100 mnkr i penningvärde 2017-09-01, i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholm stad och Bolaget träffat exploateringsavtal rörande Primus 1 daterat xxxx-xx-xx. 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 100 mnkr i penningvärde 2017-09-01. 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 Bolaget ska utge vite enligt denna paragraf ska vitet omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma ersätta det.

4.6 Avtalets giltighet

Detta exploateringsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte

dels kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt § 1.2 senast 2018-12-31, genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels kommunfullmäktige före 2018-06-30 godkänner förslag till genomförandebeslut för Primus mm, genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels kommunfullmäktige före 2018-06-30 godkänner detta avtal, 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 överklaga beslut att anta detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas i särskild ordning,

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

* * * * *

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

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Vasakronan Fastigheter AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

För Ankarspik 91 AB

För Oscar Properties Holding AB

.....

.....

.....

.....

Bevittnas:

.....
() ()

.....
() ()

BILAGOR

1. Exploateringsområdet
2. Detaljplanekarta
3. Kartbilaga med områdena A, B och C enligt § 2.1 och 2.2 markerat
4. Kartbilaga område D, område enligt § 3.5, § 3.6 samt § 4.2 2:a stycket
5. Överenskommelse om gemensamhetsanläggningar (bilägges ej)
6. PM ”Produktionsförutsättningar” (bilägges ej)
7. Avsiktsförklaring för förskola (bilägges ej)
8. Stadens materialkrav (bilägges ej)
9. Kalkyl allmänplatsmark
10. Skydd av träd enligt § 3.6
11. Hus enligt § 4.3 och 4.4 mm (bilägges ej)