

Mellan Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Ferdinand 9 i Stockholm AB (org.nr. 556806-1443), nedan kallad **Bolaget**, gemensamt kallade Parterna, har under de förutsättningar som anges i § 4.7 nedan träffats följande

Exploateringsavtal inom Ferdinand 9 mfl

§ 1

MARKÄGANDE OCH DETALJPLAN

1.1 Markägande

Bolaget är ägare till fastigheten Ferdinand 9 och avser att uppföra ny bostadsbebyggelse och handelsetablering inom det område, nedan kallat **Exploateringsområdet**, som är markerat med röd linje på bilagd detaljplanekarta daterad 2017-06-27, Bilaga 1.

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för Ferdinand 9 mm i Sundby antages och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2011-15427-54, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

§ 2

FASTIGHETSBILDNING OCH MARKÖVERFÖRING M.M.

Del av fastigheten Ferdinand 9 ingår i detaljplan 2013-20055 som vunnit laga kraft 2018-05-03 och erforderlig fastighetsbildning sker i samband med genomförandet av den detaljplanen. Detta avtal avser således Ferdinand 9 i den del som ingår i Dp 2011-15427.

2.1 Servitut och ledningsrätter

Belysning och ledningar m.m

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.

Staden skall anlägga, nyttja, underhålla och ombygga på ett sådant sätt som minimerar de skador, utvecklingsmöjligheter och funktionsnedsättningar som kan orsakas på Exploateringsområdet i den mån det är skäligt.

Bolaget medger att ovan angivna rättigheter får inskrivas som servitut med bästa rätt i fastighet belägen inom Exploateringsområdet till förmån för fastigheten Solhem 16:1, upplåtas med ledningsrätt, eller inrättas som officialservitut i samband med fastighetsbildningen.

Kvartersmark som inte får spärras av

Det område inom Exploateringsområdet som markerats med snedstreck på bilagd karta, Bilaga 1, får inte spärras av med hinder i någon form annat än avskiljning mellan gång och biltrafik. Området är primärt avsett för Exploateringsområdets behov. Anläggningar inom området anläggs, ägs och förvaltas av Bolaget på samma sätt som övrig kvartersmark. Allmänheten får passera området till fots. Staden har rätt att säkra denna rätt genom avtalsservitut eller annan åtgärd.

2.2 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta avtal är Bolaget såsom ägare till fastigheten Ferdinand 9 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 kostnader inom Exploateringsområdet så som kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme mm.

2.3 Markföroreningar

Bolaget utför och bekostar erforderliga mark- och grundvattenundersökningar och hantering av eventuella mark- och grundvattenföroreningar inom kvartersmarken för Exploateringsområdet i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Samordning och tidplan

Staden och Bolaget förbinder sig ömsesidigt att genomföra exploatering inom Planområdet i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse. Parterna ska gemensamt upprätta en huvudtidplan för exploateringen. Denna huvudtidplan kan därefter komma att justeras på grund av omständigheter som ingen part i detta avtal kan råda över. Ingen av parterna har rätt till ersättning av den andra parten med anledning av sådan justering av huvudtidplanen.

Staden och Bolaget förbinder sig ömsesidigt att kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet. Bolaget är skyldigt att samordna sina entreprenader med de ledningsdragande bolagen och med övriga byggherrar inom Planområdet varav en av dessa aktörer är Trafikverket. Bolaget är

medvetet om att Trafikverket i samband med utbyggnaden av angöringen till GC-tunneln önskar nyttja del av Ferdinand 9 som arbetsområde.

Var part ska utse kontaktperson för samordning av arbetena.

Det skall nämnas att Bolagets möjlighet till exploatering av kvartersmarken inom Exploateringsområdet är beroende av att Staden färdigställer arbetet för korsningen. Varvid arbetet med korsningen är beroende av att Stockholm Vatten och Avfalls AB utbyggnad av dagvattenledning i Bromstensvägen färdigställs. Tidplanen skall ta hänsyn att ingen part i detta avtal råder över Stockholm Vatten och Avfall AB:s byggprojekt. Parterna ska tillsammans verka för att utbyggnaden genomförs skyndsamt.

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

3.2 Bostäder

Bolaget avser att inom Exploateringsområdet uppföra bostadsbebyggelse innehållande ca 200 lägenheter.

3.3 Speciallägenheter och lokaler

Av nämnda lägenheter skall Bolaget efter överenskommelse med Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning för stadsdelsnämnden, eller den som stadsdelsnämnden sätter i sitt ställe, i samråd med denna projektera, bygga och upplåta följande speciallägenheter och lokaler:

- 6 st. enrumslägenheter med tillhörande gemensamma utrymmen som gruppbostad (c:a 450 m² BTA).

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

Om Staden så önskar och om Bolaget upplåter lägenheter med bostadsrätt skall Staden äga rätt att få ovan angivna speciallägenheter och lokaler upplåtna med bostadsrätt.

3.4 Kommunala anläggningar

Projektering

Bolaget bekostar och staden ombesörjer projektering av all allmän platsmark inkl belysning inom och intill Planområdet enligt Ritning T-33.1-001-A1 daterad 2018-08-20, Bilaga 2. Detta gäller även för projektering av ändringar som måste göras i allmän platsmark intill Planområdet till följd av exploateringen.

Byggande

Inom och intill Planområdet ska följande anläggningar markerat i Bilaga 2 byggas av Staden men bekostas av Bolaget genom exploateringsbidrag:

- Ombyggnad av 3-vägs korsning till 4-vägs korsning (korsningen)
- GC-väg

Bolaget skall löpande ersätta Staden för nedlagda faktiska kostnader i ombyggnaden för området kallat för "korsningen" och "GC-väg" samt stadens kostnader för administration, exklusive merkostnaden för sänkning av korsningen, se nedan. Kostnaderna finns kalkylerade i bifogade Kostnadsbedömning Anläggning daterad 2018-01-29 reviderad 2018-07-05 och uppgår till totalt 14 800 000:- kronor vid prisnivå 2018-01, Bilaga 3. Bolaget är införstått med att de faktiska kostnaderna kan komma att avvika från Bilaga 3.

När Staden utför arbete med egen personal ersätter Bolaget Staden enligt gällande interna debiteringsnivåer inom staden vilka uppdateras varje år alternativt i förekommande fall faktisk konsultkostnad. Prislistan nedan visar stadens interna debiteringsnivåer för 2018. Staden debiterar Bolaget enligt löpande räkning.

Bemannning	Kr/timme
Projektledare, Explo	1 000 kr
Byggprojektledare, Explo	1 150 kr
Landskapsarkitekt, Explo	1 150 kr
Trafikplanerare, TK	750 kr
Värderare, Explo	1 150 kr
Kommunikation, Explo	1 150 kr

Utöver detta tillkommer kostnader för marklösen av allmän platsmark inom fastigheten Vitgröten 12 som även Bolaget står för.

Staden skall upprätta en löpande specifikation under arbetets gång som redovisar de faktiska nedlagda kostnaderna vilket Bolaget ska ta del av. För nedlagd tid ska upprättas dagbok.

Bolaget ska inte betala för de merkostnader som uppstår på grund av att korsningen ska sänkas. Kostnaderna för detta kommer redovisas särskilt i mängdförteckning som kan hänföras till sänkning. I Bilaga 3 finns denna kostnad redovisad i en särskild post till 380 000:- kronor vid prisnivå 2018-01. Till detta kommer projektering och samtliga byggherrekostnader. Totalt ska då 600 000:- kronor avräknas (prisnivå 2018-01) från den kostnad Bolaget ska betala för allmänna anläggningar.

Exploateringsbidraget skall erläggas till Staden mot faktura med 30 dagar netto. Fakturering kommer att ske löpande allteftersom anläggningarna färdigställs. Slutfaktura översändes 30 dagar efter godkänd slutbesiktning.

3.5 Befintlig vegetation och park

Allmän platsmark

Bolaget ansvarar för att träd, annan vegetation och berg som ska bibehållas 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 100 000 kronor per skadat träd, (gäller när stammens diameter > 10 cm mätt 1 m ovan mark).

Vid 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 § 3.8 nedan.

Vid Bolagets projektstart genomför parterna en syn varvid träd som ska vara kvar på allmän platsmark dokumenteras och skyddas.

3.6 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.

3.7 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.

3.8 Byggetablering

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

Bolaget skall tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita entreprenör, håller sig inom Exploateringsområdet och godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd enligt ordningslagen. Bolaget är införstått med att trafikkontoret kan komma att kräva skadestånd för olovlig markanvändning om Bolaget eller dess entreprenör nyttjar mark utanför Exploateringsområdet och den godkända byggetableringsytan.

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

3.9 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 och fördröjas lokalt i enlighet med dagvattenstrategin innan avledning från fastigheten. Placering av byggnader och höjdsättning inom fastigheten respektive mot omgivande ytor, ska 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, enligt Stockholm Vatten och Avfalls anvisningar.

3.10 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 angöringsplats 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.

3.11 Inrapportering av geotekniska utredningar

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

3.12 Avfallshantering

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

3.13 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 hyresrätt, bostadsrätt eller äganderätt.

4.2 Anvisning av bostäder

Vid upplåtelse med bostadsrätt äger Bolaget själv att förmedla lägenheterna med undantag av de i § 3.3 ovan angivna speciallägenheterna vilka ska förmedlas av Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe.

Vid upplåtelse med hyresrätt ska bostadslägenheterna förmedlas enligt det vid förmedlingstillfället gällande avtalet mellan Fastighetsägarna Stockholm AB och Stockholms Stads Bostadsförmedling AB, eller den som Staden sätter i dess ställe. Bolaget är införstått med att, enligt ovan nämnda avtal, ska minst 50 % av lägenheterna förmedlas av Stockholm Stads Bostadsförmedling AB, om inte överenskommelse om annat träffas med Stockholms Stads Bostadsförmedling AB.

4.3 Säkerhet

KF Fastigheter AB, org.nr 556033-2446, (**Borgensmannen**) har åtagit sig, se Bilaga 4, att såsom för egen skuld (proprieborgen) svara solidariskt med Bolaget gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga de förpliktelser och åtaganden som åligger Bolaget enligt detta Exploateringsavtal samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av detsamma.

För de fall fastigheten Ferdinand 9, eller del därav, ska överlåtas på annan kan denna säkerhet komma att ersättas av en annan borgensförbindelse, självständig bankgaranti eller annan motsvarande säkerhet som Staden skäligen kan godta. Det åligger Bolaget att tillse att de nya ägarna ställer sådan säkerhet för att Borgensmannen ska kunna frias från hela eller delar av sitt åtagande enligt borgen. Borgensmannen svarar således solidariskt även med de nya ägarna gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga förpliktelser enligt detta Exploateringsavtal, samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av detsamma, intill dess Staden genom skriftligt samtycke härom befriat Borgensmannen från sitt åtagande.

4.4 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 20 000 000 kronor, i penningvärde 2018-01-01, att senast tio år efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse. När Bolaget har erlagt exploateringsbidrag enligt § 3.4 skall detta vite minskas ned med motsvarande belopp, i penningvärde 2018-01-01. Om Bolaget inte håller tidsfristerna är vitena omedelbart förfallna till betalning. Om försening uppstår och detta beror på antingen att Stadens ombyggnad av korsningen enligt § 3.4 inte är färdigställd senast 2019-12-31, eller 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 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. När samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse är uppfyllda ska eventuellt kvarvarande och icke utfallet vite nedskrivas till noll.

4.5 Överlåtelse av exploateringsavtalet

Bolaget förbinder sig vid vite av 20 000 000 kronor i penningvärde 2018-01-01 tillse att vid överlåtelse av äganderätten till fastigheten 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 20 000 000 kronor i penningvärde 2018-01-01, i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholm stad och Bolaget träffat exploateringsavtal rörande Ferdinand 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 20 000 000 kronor i penningvärde 2018-01-01. 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 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.

4.6 Finplanering

Staden ska ha tillgång till gatumarken för att kunna finplanera marken. I det fall Bolaget nyttjat gatumarken för sin exploatering ska följande efterlevas av Bolaget. Bolaget ska senast efter tolv månaders produktionstid per etapp 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.

4.7 Avtalets giltighet

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

dels stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antar Detaljplanen senast 2019-06-30, genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels exploateringsnämnden före 2019-06-30, godkänner exploateringsavtalet och förslag till genomförandebeslut av Ferdinand 9 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 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 två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Ferdinand
9 i Stockholm AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med Exploateringsområdet markerat.
2. Kartbilaga med allmänna anläggningar som ska projekteras och byggas om med anledning av Detaljplanen.
3. Kostnadsbedömning för de allmänna anläggningarna
4. Borgensförbindelse

GRUNDKARTA

[illegible]

2. 1:2

 Sermluttsamråd
 Ledningstuttsom
 Byggnad
 Væg / gangbane
 Staket
 Mjør

Stokot
Mar

Stödmur
Träd
Nivåkurvor
Markhöjd
Transformatorby

Department of Statistics, University of California, Berkeley, CA 94720-1380

Jukka Toivola
Lähtöjohtaja

Exp

Område s

100

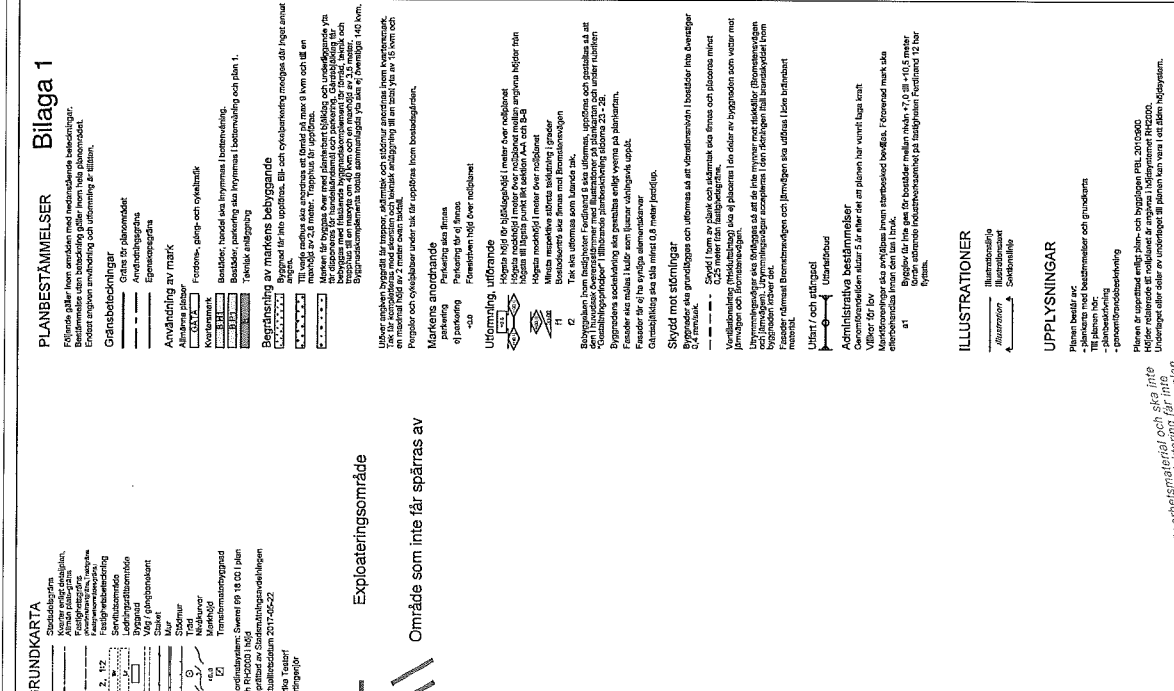
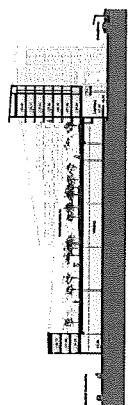
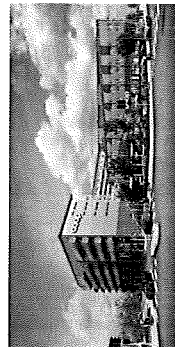
[illegible]

Dennis Van der Pluijm

och ansökan om
skäliga nyheter om

100

4



TECKENFÖRKLARING

- ARETSSOMBERGSGÅRDEN
BELÄGGENDEKANT
KANTISTEN OCH
DAR LJANNAT ANDES
KANTISTEN OCH
LÄRLING
GÅRDEN FÖR FRÄSKING
FÖRELÄGGEN HÖR, SKILLNAD MOT
BEF. NYA TON HON PARENTES
BEFÄHIG HÖR SON BEHÄLLS
NY DAGVATTENHÖR

ANMÄRKNING

IVERGÅNGSSTÄLLEN UTFÖRES ENL.
FÖRSTYRTNING TH 9192, TRAFIKKONTORET, STOCKHOLMS STAD.
ÅR EJ ANVÄNT ANGES.

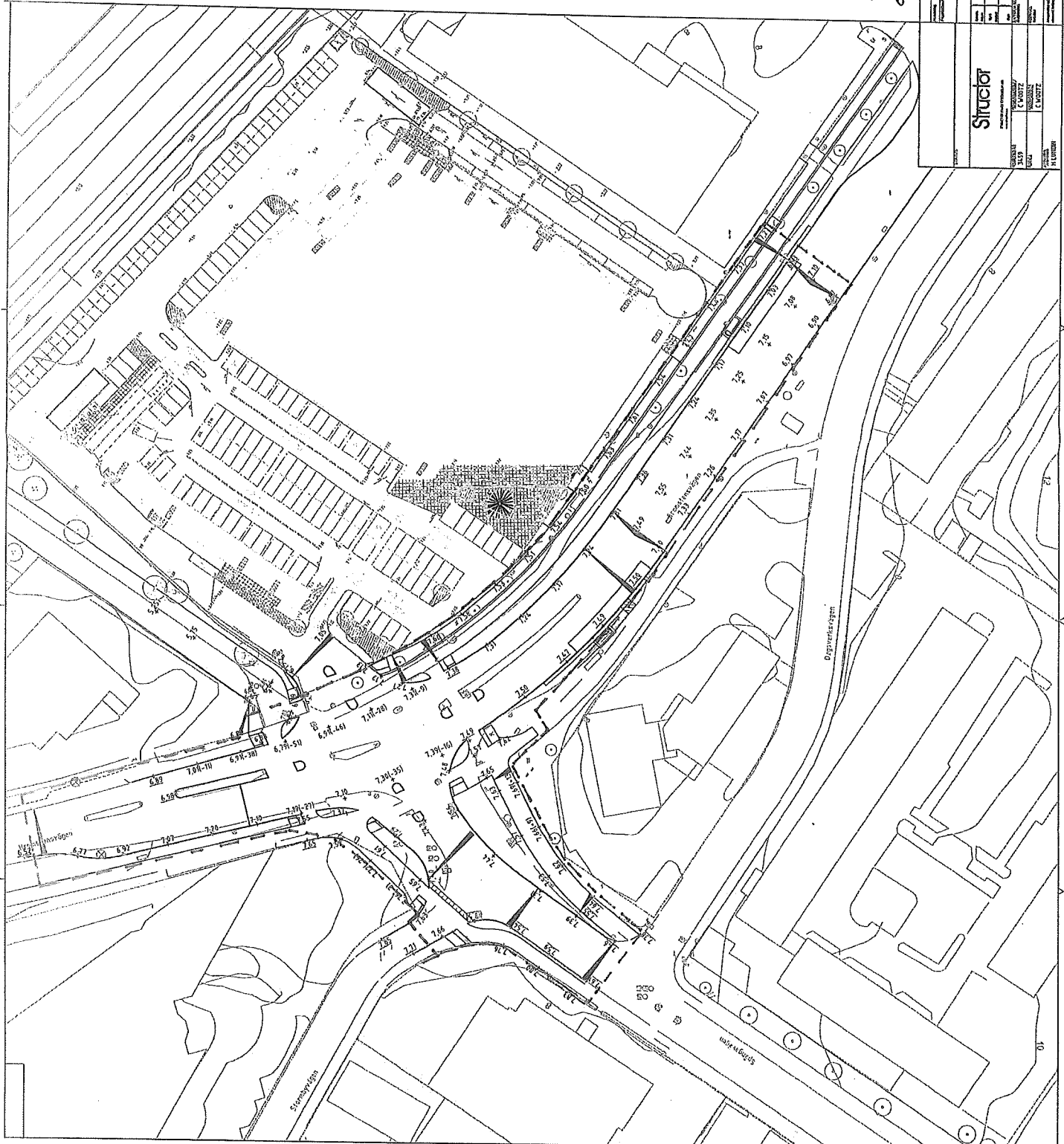
GRÄNS FÖR PLANOMRÅDET (OP)
KVARTERSTRAKTGRÄNS
FASTIGHETSOMRÅDESGRÄNS



2018-08-20

Bilaga 2 till
exploreringsavtal.
PROJEKTERINGSUNDERLAG

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
12345678910										11121314151617181920										21222324252627282930										31323334353637383940										41424344454647484950										51525354555657585960										61626364656667686970										71727374757677787980										81828384858687888990										919293949596979899100									
1111111111										2222222222										3333333333										4444444444										5555555555										6666666666										7777777777										8888888888										9999999999																			
1111111111										2222222222										3333333333										4444444444										5555555555										6666666666										7777777777										8888888888										9999999999																			
1111111111										2222222222										3333333333										4444444444										5555555555										6666666666										7777777777										8888888888										9999999999																			
1111111111										2222222222										3333333333										4444444444										5555555555										6666666666										7777777777										8888888888										9999999999																			
1111111111										2222222222										3333333333										4444444444										5555555555										6666666666										7777777777										8888888888										9999999999																			
1111111111										2222222222										3333333333										4444444444										5555555555										6666666666										7777777777										8888888888										9999999999																			
1111111111										2222222222										3333333333										4444444444										5555555555										6666666666										7777777777										8888888888										9999999999																			
1111111111										2222222222										3333333333										4444444444										5555555555										6666666666										7777777777										8888888888										9999999999																			
1111111111										2222222222										3333333333										4444444444										5555555555										6666666666										7777777777										8888888888										9999999999																			
1111111111										2222222222										3333333333										4444444444										5555555555										6666666666										7777777777										8888888888										9999999999																			
1111111111										2222222222										3333333333										4444444444										5555555555										6666666666										7777777777										8888888888										9999999999																			
1111111111										2222222222										3333333333										4444444444										5555555555										6666666666										7777777777										8888888888										9999999999																			
1111111111										2222222222										3333333333										4444444444										5555555555										6666666666										7777777777										8888888888										9999999999																			
1111111111										2222222222										3333333333										4444444444										5555555555										6666666666										7777777777										8888888888										9999999999																			
1111111111										2222222222										3333333333										4444444444										5555555555										6666666666										7777777777										8888888888										9999999999																			
1111111111										2222222222										3333333333										4444444444										5555555555										6666666666										7777777777										8888888888										9999999999																			





Kostnadsbedömning Anläggning

711505 KV Ferdinand Bromstensvägen

Uppdragsledare
Martin Stendahl

Tel: +46 10-505 00 00
Mobil: +46 70-655 83 66
Martin.stendahl@afconsult.com

Datum
2018-01-29

Rev 2018-07-05



Datum: 2018-07-06

Dokument nr: 711505

Handläggare

Martin Stendahl

Tel +46 10 505 00 00

Mobil +46 70 655 83 66

Epost Martin.stendahl@afconsult.com

Beställare

Stockholm Stad, Exploateringskontoret

Att: Margareta Biberg

Tel 08-508 26 584

Adress: Fleminggatan 4, Box 8189
104 20 Stockholm

Epost Margareta.biberg@stockholm.se

FÖRUTSÄTTNINGAR

- **OBJEKTSDATA**

Kalkyl på KV Ferdinand Bromstensvägen.

- **KOSTNADSLÄGE**

2018-01-01

- **INGÅENDE I KOSTNADER**

Hjälparbeten, rivning, flyttning, vegetationsavtagning, asfalt för GC och körbana, densifalt för buss Hpl, toppning med asfalt till GC bana och körbana, betongplattor, gräs, trädplantering, signalanläggning flyttning befintliga stolpar samt uppdatering, rörgrav VA anslutning till befintliga rör för dagvattenbrunnar och justering av nedstigningsbrunnar, kantstöd av granit, och skyltstolpar och markeringsmassa.

- ÄTA (ändrings och tilläggsarbeten) 10 %
- Entreprenörsarvode 10 %

- **EJ INGÅENDE I KOSTNADER**

- Eventuella föroreningar
- Eventuell bergschakt
- Eventuella Ledningsomläggningar
- Ej hänsyn taget till kablar och kabelbrunn i korsningen, oviss omfattning och höjdläge

- **INGÅENDE ALLMÄNNA KOSTNADER**

Projektering, 10 % av entreprenadkostnaden

Projekt-/byggledning 6 % av entreprenadkostnaden

Byggherreadministration 2 % av entreprenadkostnaden

- **EJ INGÅENDE ALLMÄNNA KOSTNADER**

Myndighetsavgifter

Mervärdesskatt

Kapitalkostnader

Indexmässiga kostnadsökningar

- **DOKUMENTATION**

Som underlag för denna kalkyl har följande handlingar varit tillgängliga:

- Förslag sänkning av korsning 30-50 cm, KV Ferdinand 9-förhandskopia
2015-06-26, T-34.1-001-A1, T-33.1-001-A1, W-01 1-001.
- Info på startmöte



Sammanställning - Generalentreprenad

2018-07-05

711505 KV Ferdinand Bromstensvägen

A	B	C	D	E	G	H	I	J	K
Kalkyl	ÄTA	Detaljer	Entreprenad- kostnad	Utredning & Projektering	Bygglös- ning	Egen tid & byggherre- adm	Total exkl. risk	Risk	Total inkl. risk
	10% =A*0,10	15% =A*0,15	=A+B+C		6% =D*0,06	4% =D*0,04	=D+E+F+G+H	5% =I*0,05	=I+J
Ledning	940 000	1 410 000	11 750 000	1 175 000	705 000	470 000	14 100 000	705 000	14 805 000
Avrundning									-5 000
Summa:	9 400 000	1 410 000	11 750 000	1 175 000	705 000	470 000	14 100 000	705 000	14 800 000



Byggnadsanalys del av ÅF
Box 47002
100 74 STOCKHOLM
Tel: 010-505 00 00 Mobil: 010-505 40 02

Projektnummer
Projektnamn
Kalkyl
Uppdragsart

:711505
:711505 KV Ferdinand Bromstensvägen
:Kalkyl uppdaterad 20180705
:Kostnadsbedömning

Åprishantering

:Aktuell skärmstruktur
:Datum :2018-07-05
:Tid :14:32
:Sida :1(2)
:Valuta :SEK

Kod	Benämning	OR/R	Mängd	Enh	Direkt pris	Direkt belopp	A-pris	Total	Kr/m2
01	Åprishantering								
	KV Ferdinand Bromstensvägen							9 400 000	
	Mark/Anläggning								
	Utvändiga markarbeten								
	Hjälparbeten inkl trafikanordningar		1 omg				1 229 164.00	1 229 164	
	Rivning		7220 m2				144.00	1 039 680	
	Flyttning utvändigt, brunnar, belysningsstolpar, räcke, busshållsplatser, fundament, skräpkorg mm.		1 omg				396 598.00	396 598	
	Vegetationsavtagning m Fall B		1100 m2				135.00	148 500	
	Asfalt för GC		1225 m2				493.00	603 925	
	Asfalt för körbana		2000 m2				1 021.00	2 042 000	
	Tillägg för sänkning av vägen extra schakt och fyll		2000 m2				190.00	380 000	
	Densifalt för Hpl		135 m2				1 785.00	240 975	
	Toppning med asfalt till GC bana		1890 m2				136.00	257 040	
	Toppning med asfalt till körbana		2850 m2				181.00	515 850	
	Betongplattor		66 m2				954.00	62 964	
	Gräs inkl. fukthållande lager		205 m2				248.00	50 840	



Kalkylansvarig
Mohammed Safi



Byggnadsanalys del av AF
Box 47002
100 74 STOCKHOLM
Tel: 010-505 00 00 Mobil: 010-505 40 02

Projektnummer
Projektnamn
Kalkyl
Uppdragsart

:711505
:711505 KV Ferdinand Bromstensvägen
:Kalkyl uppdaterad 20180705
:Kostnadsbedömning

Äprishantering

:Aktuell skärmstruktur

Datum :2018-07-05
Tid :14:32
Sida :2(2)
Valuta :SEK

Kod	Benämning	OR/R	Mängd	Enh	Direkt pris	Direkt belopp	A-pris	Total	Kr/m2
	Trädplantering inkl. fukthållande lager		8 st				53 091.00	424 728	
	Signalanläggning, flyttning bef stolpar samt uppdatering		10 st				102 197.00	1 021 970	
	Rörgrav VA anslutning till bef. rör för DB och Justering av NB proppning av div rör/serviser Rivningbrunnar		100 m1				2 212.00	221 200	
	Kantstöd av granit RV2		513 m1				1 087.00	557 631	
	Linjemålning markeringsmassa		1 omg				176 327.00	176 327	
	Skyltstolpar		1 omg				30 608.00	30 608	



Kalkylansvarig
Mohammed Safi

MODERBOLAGSBORGEN

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd (Staden) och Ferdinand 9 i Stockholm AB, org.nr 556806-1443 (Bolaget), har träffats, eller kommer att träffas, ett exploateringsavtal inom Ferdinand 9 (Avtalet). Bolaget ska enligt punkten 4.3 Säkerhet i Avtalet ställa säkerhet i form av moderbolagsborgen för rätta fullgörandet av samtliga de förpliktelser och åtaganden som åligger Bolaget enligt Avtalet. KF Fastigheter AB, org.nr 556033-2446, (Borgensmannen) åtar sig därför följande.

Till fullgörande av punkt 4.3 Säkerhet i Avtalet

I enlighet med punkt 4.3 Säkerhet i Avtalet åtar sig härmed KF Fastigheter AB, org.nr 556033-2446 (Borgensmannen), att såsom för egen skuld (proprieborgen) svara solidariskt med Bolaget eller den eller de som senare kan komma att förvärva fastigheten Stockholm Ferdinand 9 (Fastigheten) eller del därav, gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga de åtaganden och förpliktelser som åligger Bolaget eller förvärvaren enligt Avtalet samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av detsamma.

Denna borgen är ovillkorlig (on demand) och fullgörelse ska ske vid anfordran, förutsatt att Staden anger att Bolaget brustit i sitt uppfyllande av Avtalet samt beskriver på vilket sätt Bolaget brustit.

Krav enligt denna moderbolagsborgen ska framställas skriftligen till Borgensmannen på adress som vid var tid finns registrerad hos Bolagsverket.

Denna moderbolagsborgen gäller från och med dagen för Borgensmannens undertecknande av denna moderbolagsborgen till och med att Bolaget eller förvärvaren uppfyllt sina skyldigheter enligt Avtalet.

För det fall Fastigheten eller del därav ska överlåtas på annan kan denna moderbolagsborgen komma att ersättas av annan borgensförbindelse, självständig bankgaranti eller annan motsvarande säkerhet som Staden skäligen kan godta. Det åligger Bolaget att tillse att förvärvaren ställer sådan säkerhet för att Borgensmannen ska kunna frias från hela eller delar av sitt åtagande enligt denna moderbolagsborgen. Borgensmannen kan endast genom skriftligt samtycke från Staden bli befriad från sitt åtagande enligt denna moderbolagsborgen.

Denna borgensförbindelse får inte överlåtas av Borgensmannen eller Staden utan den andra partens skriftliga samtycke.

Denna borgensförbindelse har upprättats i ett originalexemplar och överlämnats i original till Staden.

För KF Fastigheter AB

.....
()

.....
()