

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och AB Borätt (org.nr. 556257-9275) samt JM AB (org.nr. 556045-2103), nedan kallade **Bolagen**, har under de förutsättningar som anges i § 4.7 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom kv Plomben, Örnsberg

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN M M

1.1 Markanvisning

Gatu- och fastighetsnämnden har enligt beslut 2002-03-19 lämnat markanvisning till AB Borätt för att uppföra bostäder inom del av fastigheten Plomben 7 i Örnsberg, Hägersten. Det anvisade området kallas nedan **Anvisningsområdet**. Denna överenskommelse fullföljer detta beslut.

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att ny detaljplan för område inom kvarteret Plomben i stadsdelen Hägersten antages och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2007-01871-54 nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**. Planområdet omfattar fastigheterna Plomben 1, Plomben 2, Plomben 5, Plomben 6 och Plomben 7 samt del av fastigheterna Hägersten 1:1 och Aspudden 2:1. De delar av dessa fastigheter på vilka exploateringen skall genomföras kallas med ett gemensamt namn för **Exploateringsområdet**.

1.3 Solidariskt ansvar

Bolagen ansvarar solidariskt för vad som överenskommit i detta avtal, om inte annat uttryckligen anges.

§ 2

FASTIGHETSILDNING OCH MARKÖVERLÅTELSE

2.1 Överlåtelse

Inom Planområdet överlåter Staden med äganderätt till Bolagen tre markområden enligt punkt a-c nedan. Markområdena A-C, nedan gemensamt kallade **Överlåtelseområdena**, är markerade med punktlinjer på bilagd karta, se bilaga 2.

a) Staden överlåter med äganderätt till JM AB ca 1 621 kvm av fastigheten Plomben 7 samt ca 82 kvm av fastigheten Hägersten 1:1 (Markområde A på bifogad karta) inom Stockholms kommun för en överenskommen köpeskilling om tjugoniomiljonerfemhundraåttontusen (29 513 000 :-) kronor. Beloppet baseras på en utifrån detaljplaneförslaget uppskattad bostadsbyggrätt hänförlig till de överlåtna områdena om 3 510 kvm ljus BTA, motsvarande stadens andel av den inom den blivande tomten uppskattade totala värdegrundande byggrätten för bostäder om 11 700 kvm ljus BTA.

b) Staden överlåter med äganderätt till AB Borätt ca 1 338 kvm av fastigheten Plomben 7 samt ca 219 kvm av fastigheten Hägersten 1:1 (Markområde B på bifogad karta) inom Stockholms kommun för en överenskommen köpeskilling om tjugofyramiljonerniohundraåttotvåusen (24 972 000 :-) kronor. Beloppet baseras på en utifrån detaljplaneförslaget uppskattad bostadsbyggrätt hänförlig till de överlåtna områdena om 2 970 kvm ljus BTA, motsvarande stadens andel av den inom den blivande tomten uppskattade totala värdegrundande byggrätten för bostäder om 9 900 kvm ljus BTA.

c) Staden överlåter med äganderätt till JM AB resterande del av fastigheten Plomben 7, omfattande ca 998 kvm, samt ca 260 kvm av fastigheten Hägersten 1:1 (Markområde C på bifogad karta) inom Stockholms kommun för en överenskommen köpeskilling om trettiomiljonersjuttontusen (30 017 000 :-) kronor. Beloppet baseras på en utifrån detaljplaneförslaget uppskattad bostadsbyggrätt hänförlig till de överlåtna områdena om 3 570 kvm ljus BTA, motsvarande stadens andel av den inom den blivande tomten uppskattade totala värdegrundande byggrätten för bostäder om 11 900 kvm ljus BTA.

Överlåtelseerna skall ske genom att ovan nämnda markområden inom fastigheterna Plomben 7 och Hägersten 1:1 genom fastighetsreglering överförs till fastigheterna Plomben 1, Plomben 2 och Plomben 6.

Köpeskillingen enligt ovanstående stycken a-c grundas på en prissättning om 8 400 kr per kvm ljus BTA. Den totala värdegrundande bruttoarean för nyproduktion på Stadens och Bolagens mark som detaljplanen medger har beräknats till 33 500 kvm BTA. Köpeskillingen motsvarar ca 30 % av den totala värdegrundande bruttoarean för nyproduktionen, motsvarande stadens andel av den värdegrundande markarealen inom Planområdet.

Om de totala värdegrundande bruttoareorna för byggnaderna inom de blivande tomterna under punkt a), b) och c) ovan i bygglovsbeslutet avviker från vad som förutsatts ovan skall ovan angivna köpeskillingar justeras enligt nedanstående formel:

$$A = B \times (C/D)$$

där

A = justerad köpeskilling

B = köpeskilling enligt ovan avseende bostäder

C = total värdegrundande byggrätt för bostäder inom tomten enligt bygglov

D = total värdegrundande byggrätt för bostäder inom tomten enligt ovan

Köpeskillingarna skall för och markområdena A, B och C regleras - uppåt eller nedåt - fram till tillträdesdagen i relation till förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden. För överlåtelseerna av markområdena A, B och C skall reglering ske från och med 2008-05-01 (uppgörelsetidpunkten).

I första hand skall reglering ske enligt nedanstående formel:

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

där

A = köpeskilling på tillträdesdagen, kr/m² ljust BTA

B = enhetsvärde för bostäder vid uppgörelsetidpunkten enligt § 2.1, kr/m² ljust BTA

C = genomsnittspris på bostadsrätter inom område Söder om söder enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid tillträdesdagen

D = genomsnittspris på bostadsrätter inom område Söder om söder enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid uppgörelsetidpunkten enligt B ovan

Om denna formel inte är användbar på grund av ändrade statistikredovisningsmetoder eller källor skall reglering ske utifrån den vid respektive tillträdestidpunkt mest relevanta statistiken.

2.2 Fastighetsbildning

Staden skall vidta de åtgärder som ankommer på Staden och Bolagen i egenskap av fastighetsägare för bildandet av ändamålsenliga fastigheter som i enlighet med Detaljplanen skall utgöra kvarteret Plomben.

Vid fastighetsbildningen skall fastighetsregleringar genomföras enligt punkt a-c nedan.

a) Markområde A skall fastighetsregleras till fastigheten Plomben 6.

b) Markområde B skall fastighetsregleras till fastigheten Plomben 2.

c) Markområde C skall fastighetsregleras till fastigheten Plomben 1.

Fastighetsregleringarna skall genomföras i tre etapper i enlighet med vad som överenskommit mellan Staden och Bolagen om tillträde och betalning enligt §§ 2.3 och 2.4 nedan.

Bolagen skall bekosta fastighetsregleringarna samt de förrättningar som krävs för gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter. Staden ansvarar för att ansökan om fastighetsbildning sker.

2.3 Tillträde

Bolagen tillträder respektive markområde när respektive fastighetsbildning vunnit laga kraft. Fastighetsbildning för markområde A skall genomföras så snart detaljplanen vunnit laga kraft. Fastighetsbildning för markområde B skall genomföras senast 12 månader efter fastighetsbildningen för markområde A. Fastighetsbildning för markområde C skall genomföras senast 12 månader efter fastighetsbildningen för markområde B.

2.4 Betalning m m

Bolagen skall för respektive markområde betala de i § 2.1 ovan angivna köpeskillingarna vid tillträdesdagen enligt § 2.3 ovan mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev. Staden skall på respektive tillträdesdag överlämna till Bolagen de handlingar rörande markområdena som är i Stadens ägo och som bör tillkomma Bolagen i egenskap av ägare till markområdena.

Avräkning från köpeskillingen skall vid respektive i § 2.3 angivna tillträdesdagar göras med sammanlagt 9 000 000 kr, avseende Stadens andel i Bolagens kostnader för rivning, spont,

gatuombyggnader, ledningsomläggningar samt för Bolagens andel i Stadens kostnader för belysning och gatuprojektering. Det sammanlagda avräkningsbeloppet enligt detta stycke skall fördelas vid respektive betalningstidpunkt med samma andel som respektive överlåtet markområdes andel utgör av den totala värdegrundande byggrätten om 33 500 kvm ljus BTA enligt § 2.1.

För de eventuella kostnader i projektet som avser extraordinär grundläggning för fördröjningsmagasin samt markföreningar skall Staden och Bolagen, vid behov i samråd med av bägge parter gemensamt överenskommen konsult, gemensamt utreda vilka åtgärder som behöver vidtas för att kunna genomföra exploateringen. För det fall att dessa åtgärder medför kostnader kan parterna om så önskas teckna ett tilläggsavtal därom. I ett sådant avtal skall på samma sätt som i sjätte stycket § 2.1 kostnaderna fördelas utifrån respektive parts andel av den värdegrundande markarealen inom Planområdet varvid avräkning sker enligt föregående stycke i denna paragraf.

Efter genomförande av detta avtal har staden, med undantag av föregående stycke, fullgjort samtliga ekonomiska åtaganden förknippade med byggnader och andra anläggningar inom Planområdet.

2.5 Kostnader och intäkter

Alla skatter, räntor och andra kostnader för Överlåtelseområdena som belöper på tiden före respektive tillträdesdag skall betalas av Staden och för tiden därefter av Bolagen.

Motsvarande skall gälla för intäkterna av Överlåtelseområdena.

2.6 Inskrivningar

Staden garanterar att Överlåtelseområdena på respektive tillträdesdag utöver befintliga ledningar inte besväras av andra inskrivningar och avtal.

2.7 Fastighetens skick m m

Bolagen, som har besiktigt Överlåtelseområdena, förklarar sig härmed godta respektive enligt § 2.1 överlåtet områdes skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i respektive område. Beträffande markföreningar se pkt 2.8.

2.8 Markföreningar

Staden har genomfört en miljöundersökning av fastigheten Plomben 7 (Anvisningsområdet). Undersökningen visar att några begränsningar i användning av marken enligt detaljplanens bestämmelser inte föreligger. Bolagen har tagit del av denna undersökning. Samma bedömning görs för de markområden inom fastigheten Hägersten 1:1 som överlättes till Bolagen.

Bolagen har genomfört miljöundersökningar av fastigheterna Plomben 1, 2 och 6. Staden har tagit del av dessa undersökningar. Undersökningarna visar att enbart ett mindre antal fläckar behöver omhändertagas för att marken skall kunna användas enligt detaljplanens bestämmelser.

Om ytterligare utredningar och åtgärder skulle erfordras genomföras dessa först efter överenskommelse mellan Staden och Bolagen.

Bolagen genomför eventuella åtgärder i samband med nödvändig schakt inom fastigheterna och i enlighet med överenskommen handlingsplan.

Bolagen svarar solidariskt för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av de massor som har sådan kvalitet att de kan användas utan att medföra skada eller olägenhet för människor eller miljön.

De eventuella kostnader i projektet som avser extraordinär hantering av markföroreningar fördelas enligt 3:e stycket § 2.4.

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

2.9 Servitut och ledningsrätter

Belysning, ledningar mm

Bolagen medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe, att inom Planområdet utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga

- allmänna ledningar med därtill hörande anordningar inom de områden, som angivits med u på bilagda detaljplanekarta, bilaga 1, samt
- belysning och skyltar för allmänna gator och vägar.

Bolagen medger att ovan angivna rättigheter får inskrivas som servitut med bästa rätt i respektive fastighet, eller upplåtas med ledningsrätt.

2.10 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta avtal är Bolagen såsom ägare till Överlåtelseområdena befriade från gatukostnadsersättning enligt Detaljplanen. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

Bolagen svarar solidariskt för alla övriga kostnader för Överlåtelseområdena så som kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme m m.

2.11 Nyttjanderätt

Bolagen upplåter med nyttjanderätt från och med att denna överenskommelse vinner laga kraft till och med tidpunkten för lagakraftvunnen fastighetsbildning för markområde B enligt § 2.3 till Staden utan ersättning den del av fastigheten Plomben 7 som markerats med blå begränsningslinje på bilagda karta, bilaga 2, hädanefter kallat **Nyttjanderättsområdet**, för parkering. Nyttjanderätten upphör utan uppsägning och utan ersättningsrätt för någondera parten efter nyttjanderättstidens slut.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Samordning och tidplan

Bolagen förbinder sig solidariskt att genomföra exploatering inom Planområdet och på intilliggande allmän platsmark i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse, enligt en av parterna gemensamt upprättad huvudtidplan.

Bolagen är skyldiga att samordna sina entreprenader inom Planområdet med de ledningsdragande bolagen.

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

3.2 Bostäder

Bolagen ska inom Planområdet uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 335 lägenheter.

3.3 Speciallägenheter och lokaler

Utöver ovan nämnda lägenheter skall Bolagen, efter överenskommelse med Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd, eller den som stadsdelsnämnden sätter i sitt ställe, i samråd med denna projektera, bygga och upplåta permanenta barnstugor om minst fyra avdelningar.

Bolagen skall initiera arbetet med ovanstående överenskommelse och aktivt medverka till att den träffas. Bolagen förbinder sig därvid att för sin del acceptera att ovanstående överenskommelse träffas. Detta gäller dock inte om Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd skriftligen förklarar sig inte ha behov av ovanstående barnstugeavdelningar.

Om Staden så önskar skall Staden äga rätt att få ovan angivna lokaler upplåtna med bostadsrätt. Därvid skall gälla samma villkor som för övriga bostadslägenheter.

3.4 Bygg- och anläggningskostnader

Bolagen ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Planområdet. Bolagen ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i intilliggande allmän platsmark och som är en följd av Bolagens bygg- och anläggningsarbeten inom Planområdet.

3.5 Kommunala anläggningar

Till följd av exploateringen skall gatorna utanför Planområdet, Jakobsdalsvägen och Instrumentvägen, byggas om och anpassas till den nya bebyggelsen i området. Det område som ska byggas om kallas nedan för **Gatuombyggnadsområdet**, och är markerat med streckad begränsningslinje på bilagd karta, se bilaga 2.

De arbeten som skall utföras beskrivs i stadens projekteringshandlingar och innebär bl a omläggning till nya höjdlägen, avsmalning av norra sidan av Jakobsdalsvägen och anpassning

av gångbana till bostadsstandard, anläggande av parkeringsfickor och trädgröpar, anläggande av nödvändiga övergångsställen, ny beläggning på ombyggda gatuområden, anpassning av befintlig alternativt eventuell nysättning av kantsten på bägge sidor av gatorna inom Gatuombyggnadsområdet, brunnar, trädgröpar, trädlådor, skelettjord, luftningsrör, trädstöd samt inköp och plantering av träd m m.

Projektering

Staden ansvarar för och ombesörjer projektering av all allmän platsmark inklusive belysning inom Gatuombyggnadsområdet.

Byggande

Bolagen ansvarar för och ombesörjer byggandet av all allmän platsmark inom Gatuombyggnadsområdet enligt av staden genomförd projektering inklusive för planens genomförande nödvändiga ledningsomläggningar.

Byggandet av anläggningarna på allmän platsmark inom Gatuombyggnadsområdet skall utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard utifrån av staden upprättade projekteringshandlingar. Detta gäller även för följdändringar som måste göras i omgivande allmän platsmark utanför Gatuombyggnadsområdet på grund av exploateringen. Bolagens arbeten skall färdigställas i enlighet med av staden och Bolagen gemensamt överenskommen tidplan. Bolagen erinras om arbetsmiljöansvaret enligt arbetsmiljölagen.

Besiktningar, övertagande och garantitider mm

Staden skall beredas möjlighet att delta i syn, del- och slutbesiktningar för ovanstående byggnads- och anläggningsarbeten samt att delta med en kontrollfunktion under byggnads- och anläggningsarbetena. Stadens eventuella anmärkningar skall framföras senast vid dessa tillfällen. Relationshandlingar i original skall överlämnas till Staden senast vid övertagandebesiktning och därvid vara försedda med Stadens stämpel och ritningsnummer.

Bolagens byggnadsarbeten av kommunala anläggningar, såvitt Bolagen ankommer, skall vara avslutade och tillgängliga för slutbesiktning i enlighet med av staden och Bolagen gemensamt överenskommen tidplan.

Bolagens åtagande ska anses vara riktigt fullgjort då Staden efter övertagandebesiktning godkänner och övertar respektive anläggning. Bolagen garanterar att det av Bolagen utförda byggnadsarbetet är fritt från fel ifråga om material och arbetenas utförande under en garantitid om fem år från den dag Staden övertagit anläggningarna. Bolagen svarar på sin bekostnad för skötsel av vegetationen under garantitiden. För byggnads- och anläggningsarbetena ska i övrigt i tillämpliga delar gälla Allmänna bestämmelser för byggnads-, anläggnings- och installationsentreprenader, AB 92.

3.6 Omläggning av ledningar

Bolagen ansvarar för och ombesörjer de omläggningar av ledningar som är nödvändiga för planens genomförande.

Bolagen bekostar och ombesörjer kanalisering med tillhörande schaktning för belysningsledningar samt inköp och sättning av fundament för gatubelysning inom Planområdet. I samband med ovanstående arbeten för belysningsledningar skall Bolagen ta kontakt med och samordna sina arbeten med av Staden utsedd belysningsentreprenör.

Bolagen ansvarar för att samordning alltid sker med ledningsägande bolagen i samband med Bolagens arbeten och att kontakt alltid tas med ledningsägande bolagen innan arbeten påbörjas.

3.7 Befintlig vegetation och park

Bolagen skall tillse att vegetation och park intill exploateringsområdet inte skadas av Bolagen eller av Bolagen anlitate företag under den tid nybebyggelse uppförs inom Planområdet. I bilagd PM ”Åtgärder för bevarande av befintlig vegetation inom kv Plomben”, bilaga 3, samt i nedan följande stycken anges vilka åtgärder Bolagen skall vidta i syfte att undvika skador på vegetation och park.

Park- och naturmark samt gatuplanteringar

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

Om något av de träd som anges på bilagd trädmätningsskarta, bilaga 4, på grund av Bolagen, eller något företag som Bolagen anlitar, allvarligt skadas, avlägsnas eller dör före 2016-01-01 skall Bolagen till Staden utge vite enligt bifogade vitesberäkningstabeller, bilaga 5, samt på motsvarande plats plantera ett nytt av staden godkänt träd gällande storlek, kvalitet och sort. Vid annan skada på träd eller vegetation på övrig allmän platsmark ansvarar Bolagen för att reparera skadan, eller för att bekosta Stadens reparation av skadan. Om Bolagen nyttjar intilliggande park- och naturmark samt gatuplanteringar utan tillstånd skall Bolagen utge vite i enlighet med § 3.9 nedan.

3.8. 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.

3.9 Byggytor och byggetablering

Staden upplåter med nyttjanderätt från och med 2008-06-01 till och med tidpunkten för Detaljplanens lagakraftvinnande till Bolagen utan ersättning den del av fastigheten Plomben 7 som markerats med ränder på bilagda karta, bilaga 2, hädanefter kallat Byggetableringsområdet, för byggetablering. Nyttjanderätten upphör utan uppsägning och utan ersättningsrätt för någondera parten efter nyttjanderättstidens slut.

Bolagen ansvarar för de eventuella föroreningar som verksamheten inom Byggetableringsområdet förorsakar. Då Bolagen avslutar sin verksamhet är Bolagen skyldiga att

bekosta eventuella erforderliga efterbehandlingsåtgärder som sammanhänger med den verksamhet som bedrivits av bolagen inom Byggetableringsområdet.

Bolagen förbinder sig vidare att i god tid före byggstart vid behov samråda med Staden om ytterligare områden, som behövs för bygget och byggetablering och under hur lång tid dessa behövs.

Upplåtelse av allmän plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa.

Bolagen skall med ett fristående, stabilt, två meter högt staket som ej förankras i befintlig vegetation avgränsa Exploateringsområdet och av Staden anvisat byggetableringsområde. Bolagen skall tillse att Bolagen, eller av Bolagen anlita en entreprenör håller sig inom Exploateringsområdet och av Staden anvisat byggetableringsområde. Om så ej sker och detta har påpekats av Staden skall vite utgå med 100 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter mark som Bolagen eller dess entreprenörer nyttjar utanför Exploateringsområdet och av Staden anvisat byggetableringsområde.

3.10 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.

3.11 Dagvatten

I enlighet med stadens dagvattenstrategi (KF 2002-10-07) förbinder sig Bolagen, genom val av byggnadsmaterial, att inom Planområdet inte förorena dagvatten med tungmetaller eller andra miljögifter, samt att omhänderta detta dagvatten inom Exploateringsområdet genom exempelvis infiltration i marken. Är det enligt Stockholm Vatten AB:s bedömning inte möjligt eller lämpligt att infiltrera dagvattnet, får detta efter fördröjning enligt Stockholm Vattens AB:s anvisningar, avledas från Fastigheterna.

3.12 Tillgänglighet i utemiljö

Bolagen förbinder sig att vid projektering och byggande inom Exploateringsområdet följa Stadens program: "Stockholm en stad för alla – Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö" (Gatu- och fastighetsnämnden 2001-05-29). Bolagen har tagit del av detta program. Bolagen skall därvid utse en person som ansvarar för att programmet följs från projektering till färdigt bygge.

Bolagens skall skriftligen anmäla och motivera eventuella önskemål om avvikelser från programmet. Avvikelserna skall godkännas av Staden.

3.13 Inrapportering av geotekniska utredningar

Bolagen skall sända in resultatet av alla geotekniska undersökningar som genomförs inom Planområdet till stadens geoarkiv.

3.14 Avfallshantering

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

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Upplåtelse av bostäder

Bolagen får upplåta bostäderna med hyresrätt eller bostadsrätt.

4.2 Anvisning av bostäder

Vid upplåtelse med bostadsrätt äger Bolagen själv rätt att förmedla lägenheterna.

4.3 Kvartersmark som inte får spärras av

Det område inom Planområdet som rödmarkerats med sneda begränsningslinjer på bilagda detaljplanekarta, Bilaga 1, får inte spärras med hinder i någon form. Området är primärt avsett för Fastigheternas behov. Anläggningar inom områdena anläggs, ägs och förvaltas av Bolagen på samma sätt som övrig kvartersmark. Allmänheten får dock passera områdena till fots eller med cykel. Staden har rätt att säkra denna rätt genom avtalsservitut eller annan åtgärd.

4.4 Viten

Bolagen förbinder sig vid vite av 12 000 000 kronor, i penningvärde 2008-07-01, att senast 2016-01-01 ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse.

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. Förseningen ska därvid definieras enligt AB 92 kap 4 § 3 punkt 3-6.

Vitet skall omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det.

4.5 Överlåtelse av överenskommelse

Bolagen förbinder sig, vid vite av 15 000 000 kronor i penningvärde 2008-07-01, att vid överlåtelse av äganderätten till respektive fastighet de nya ägarna övertager samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse. Om någon av fastigheterna Plomben 1, Plomben 2 eller Plomben 6 delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom respektive fastighet. Vid överlåtelse av sådan fastighet äger Bolagen rätt att i nedanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. Bolagen 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 Bolagen träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom kv Plomben, Örnberg, daterad xxxx-xx-xx. Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen skall vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje köpare som följer därefter binds vid överenskommelsen, vilket skall fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Sker ej detta skall köparen utge vite till Stockholms stad med 15 000 000 kronor i penningvärde 2008-07-01. Motsvarande ansvar skall åvila varje ny köpare.

Vitet skall omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det.”

Om 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.

Bolagen skall i god tid innan överlåtelse sker underrätta Stockholms exploateringskontor om den planerade överlåtelsen samt, sedan överlåtelse skett, snarast översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

4.6 Överenskommelsens upphörande

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

4.7 Överenskommelsens giltighet

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

dels stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt §1.2 senast 2009-07-01, genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels exploateringsnämnden senast 2009-07-01 godkänner denna överenskommelse, genom beslut som senare vinner laga kraft.

Bolagen är medvetna 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. Bolagen är även medvetna 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 regeringen 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 tre likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För AB Borätt

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

För JM AB

Bevittnas:

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta Dp 2007-01871-54
2. Karta över markområden som överlåtes (Överlåtelseområdena), nyttjanderättsområde för parkering (Nyttjanderättsområdet), område för byggetablering (Byggetableringsområdet) och gator som ska byggas om (Gatuombyggnadsområdet)
3. PM ”Åtgärder för bevarande av befintlig vegetation m m inom kvarteret Plomben”
4. Trädinmätningsskarta
5. Vitesberäkningstabeller