

Vällingby Centrum är ett stads kärnecentrum för västerort och har såväl en kommersiell som kulturell funktion. Centret tillsammans med omkringliggande bebyggelse är med sin ABC-struktur klassad som riksintresse för kulturminnesvård. Svenska Bostäder och Stockholms stad har tillsammans under en tioårsperiod genomfört ett ny- och ombyggnadsprojekt av Vällingby Centrum. Två detaljplaner har tagits fram, Dp 2002-17221-54 och Dp 2003-16652-54 och parterna har tecknat två separata överenskommelser om exploatering, det ena daterat 2004-11-22 och det andra 2005-04-11 samt därtill hörande tre tilläggsavtal daterade 2005-04-12, 2005-04-29 och 2006-08-15. Parterna tecknade 2010-03-03 ett avtal om slutreglering. Överenskommelserna och avtalet om slutreglering biläggs detta avtal, Bilaga 11.

Koncernstyrelsen i Stockholms Stadshus AB har uppdragit åt Svenska Bostäder att uppta förhandlingar med Exploateringskontoret om förvärv av tomträttsmarken i Vällingby Centrum. Svenska Bostäder förvärvade 2008 fastigheten Kontorsskylten 8, köpeavtal daterat 2008-12-02. Svenska Bostäder och Stockholms stad är nu överens om att övriga fastigheter i Vällingby Centrum ska avyttras till Svenska Bostäder.

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, ("Staden"), och AB Svenska Bostäder (org nr 556043-6429), ("Bolaget"), har under förutsättning som nedan anges i § 16, träffats följande

KÖPEAVTAL

§ 1

Överlåten egendom m.m.

Staden överlåter till Bolaget fastigheterna Hålkortet 1, Kartritaren 3, Kontorsskylten 2, Kontorsskylten 5, Kontorsskylten 6, Sidfoten 1, Tre Brunnar 1 samt delar av Grimsta 1:2 (se Bilaga 1) i Stockholms kommun ("Fastigheterna") för en överkommen köpeskillning om tvåhundraåttiofyramiljoner (284 000 000) kronor ("Köpeskillingen").

Det antecknas att Fastigheterna med undantag av Sidfoten 1 och delar av Grimsta 1:2 (se Bilaga 1) idag är upplåtna med tomträtt till Bolaget. Sidfoten 1 och delar av Grimsta 1:2 (se Bilaga 1) disponeras av Bolaget med nyttjanderätt där Bolaget äger butiker och garage respektive konstruktioner och anläggningar under jord.

Parterna är införstådda med att Bolaget inom ramen för Köpeskillingen gör vissa skötselåtaganden enligt detta avtal.

§ 2

Fastighetsbildning

Parterna är överens om att de delar av Grimsta 1:2 som omfattas av detta köpeavtal markerade på Bilaga 1 ska överföras till någon av Bolagets övriga fastigheter genom fastighetsbildning.

Bolaget skall ansöka om och bekosta erforderlig fastighetsbildning.

§ 3

Tillträde

Bolaget skall tillträda fastigheterna Hålkortet 1, Kartritaren 3, Kontorsskylten 2, Kontorsskylten 5, Kontorsskylten 6, Sidfoten 1 och Tre Brunnar 1 tio dagar efter kommunfullmäktiges beslut att godkänna detta avtal vunnit laga kraft ("Tillträdesdagen"). Bolaget skall tillträda de delar av Grimsta 1:2 som omfattas av detta köpeavtal tio dagar efter det att fastighetsbildning enligt § 2 vunnit laga kraft under förutsättning att kommunfullmäktiges beslut att godkänna detta avtal vunnit laga kraft.

§ 4

Betalning m.m.

Bolaget skall betala Köpeskillingen senast på Tillträdesdagen mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev.

Betalning för Fastigheterna erläggs genom insättning på Exploateringskontorets plusgirokonto nummer 99224-8, bankgirokonto nummer 5427-4105 eller via Nordea på bankkonto 9960 4200992248. På avin skall anges "Friköp Vällingby Centrum".

Staden skall på Tillträdesdagen till Bolaget överlämna de handlingar rörande Fastigheterna som är i Stadens ägo och bör tillkomma Bolaget i egenskap av ägare till Fastigheterna.

Om köpeskillning inte betalas å föreskriven tid skall dröjsmålsränta enligt räntelagen § 6 utgå på förfallet belopp till dess betalning sker.

§ 5

Dödning av tomträtt m.m.

Parterna är överens om att tomträttsavtalen avseende Fastigheterna skall upphöra att gälla på Tillträdesdagen.

Bolaget ska snarast efter Tillträdesdagen hos inskrivningsmyndigheten ansöka om samt bekosta dödning av tomträtterna. Bolaget skall vidta erforderliga åtgärder avseende befintliga pantbrev.

§ 6

Kostnader och intäkter

Alla skatter, räntor och andra kostnader för Fastigheterna som belöper på tiden före Tillträdesdagen ska betalas av Staden och för tiden därefter av Bolaget. Motsvarande ska gälla för intäkterna av Fastigheterna.

§ 7

Inskrivningar

Staden garanterar att Fastigheterna på tillträdesdagen inte besväras av andra inskrivningar och avtal än de som anges i bifogade utdrag ur fastighetsdatasystemet, Bilaga 1.

§ 8

Fastigheternas skick m.m.

Bolaget är väl medveten om Fastigheternas skick och förklarar sig härmed godta detta skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i Fastigheterna.

§ 9

Lagfartskostnader

Bolaget skall ansöka om och bekosta erforderlig lagfart.

§ 10

Gatukostnad

Efter genomförande av detta avtal är nuvarande och blivande ägare till Fastigheterna befriade från gatukostnadsersättning enligt nu gällande detaljplan.

Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

§ 11

Servitut och ledningsrätter m.m.

Bolaget medger Staden eller annan, som därtill har Stadens tillstånd, att, där sådant kanske utan avsevärd olägenhet för Bolaget, i eller över Fastigheterna anlägga, bibehålla, underhålla, nyttja och borttaga för allmänt och gemensamt ändamål avsedda ledningar, rör, kulvertar, tunnlar och bergrum, pumprum, gång- och körtrafikområden m.m. samt belysningsanordningar, allt med därtill hörande anordningar samt infästningar på byggnad.

Inom Fastigheterna får inte vidtas åtgärd som kan förhindra eller försvåra anläggande, nyttjande eller inspektion av ovan angivna anordningar. Bolaget är pliktig att utan ersättning tåla i denna punkt angivet intrång och nyttjande, men är berättigad till ersättning för skada på byggnad eller annan anläggning inom Fastigheterna.

Bolaget förbinder sig att tillse att avtalade rättigheter enligt tomträttsavtalen eller annan utfästelse för Fastigheterna samt befintliga ledningar o d inom Fastigheterna skall tryggas genom servitut.

Till säkerhet för ovanstående rättigheter skall Staden och Bolaget teckna servitutsavtal enligt Bilaga 2-10 Bolaget och Staden är medvetna om att servituten ej är begränsade till de som framgår av Bilaga 2-10 och att fler servitut kan erfordras för att säkra Stadens, eller den Staden sätter i sitt ställe, rättigheter.

Staden äger rätt att ersätta ovannämnda servitutsrättigheter med ledningsrätt eller servitut enligt fastighetsbildningslagen.

§ 12

Markvärmeanläggning

Bolaget har på egen bekostnad inom delar av Fastigheterna anlagt en markvärmeanläggning. Markvärmeanläggningen ligger i det utrymme ovan skyddsbetong som Staden normalt ansvarar för. Bolaget skall dock svara för samtliga kostnader vid utförande, reparation, underhåll och drift av markvärmeanläggningen inkluderande kostnader för följdåtgärder inom Stadens anläggning såsom t.ex. återställande av beläggning samt ersättning för eventuella skador på Stadens anläggningar som härrör till markvärmeanläggningen. Staden och Bolaget äger rätt att i särskilt avtal eller genom lantmäteriförrättning enligt anläggnings- eller fastighetsbildningslagen reglera markvärmeanläggningen.

§ 13

Skärmtaksbelysning

Parterna är överens om att Staden fortsättningsvis inte skall ha något ansvar för belysningen i skärmtaken på de av Fastigheterna som är berörda. På de delar av Fastigheterna där Staden inte tillgodoser den allmänna platsen med belysning på annat sätt skall Bolaget ansvara för belysning. Staden och Bolaget äger rätt att i särskilt avtal eller genom lantmäteriförrättning enligt anläggnings- eller fastighetsbildningslagen reglera detta ansvar.

§ 14

Gemensamhetsanläggning

Bolaget förbinder sig att söka, bekosta samt medverka till genomförandet av eventuellt erforderliga gemensamhetsanläggningar för de lastfar som betjänar delar av centrum och delvis är belägna på vissa av Fastigheterna.

§ 15

Överlåtelse av överenskommelse

Bolaget förbinder sig, vid vite av fyrtiomiljoner kronor (40 000 000) i penningvärde 2011-07-01, att vid överlåtelse av äganderätten till Fastigheterna tillse att de nya ägarna övertager samtliga förpliktelser enligt detta avtal genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa nedanstående bestämmelse. Om Fastigheterna delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till de totala byggrätterna inom Fastigheterna. Vid

överlåtelse av sådan fastighet äger Bolaget rätt att i nedanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. Bolaget 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 AB Svenska Bostäder träffat köpeavtal avseende fastigheterna Hålkortet 1, Kartritaren 3, Kontorsskylten 2, Kontorsskylten 5, Kontorsskylten 6, Sidfoten 1, Tre Brunnar 1 samt delar av Grimsta 1:2 daterad Köpeavtalet bifogas i avskrift. Köparen skall vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje köpare som följer därefter binds vid avtalet, 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 fyrtiomiljoner kronor (40 000 000) i penningvärde 2011-07-01. 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 Bolaget 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.

Bolaget 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.

Staden i egenskap av fastighetsägare tecknade i samband med ny- och ombyggnaden av Vällingby Centrum avtal med AB Storstockholms lokaltrafik och Stockholm läns landsting. I två av dessa avtal har Staden förbundit sig att tillförbinda ny fastighetsägare att följa dessa avtal. Bolaget skall härmed beakta innehållet i dessa avtal. Avtalen biläggs detta avtal, Bilaga 12.

§ 16

Villkor

Detta avtal är till alla delar förfallet, utan rätt till ersättning för någondera parten, om inte Stockholms kommunfullmäktige och Bolagets styrelse senast 2011-12-31 godkänner avtalet genom beslut som senare vinner laga kraft.

* * * * *

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

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För AB Svenska Bostäder

.....

()

.....

()

.....

()

.....

()

Stadens namnteckning bevitnas

.....

()

.....

()

(

(

(

(