

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och C & C Dahl Fastigheter AB (org.nr. 556491-0460), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 5.5 nedan träffats följande

## Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark vid Attesten 1 i Långsjö

### § 1

#### MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

##### 1.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2009-03-19 lämnat markanvisning till Bolaget för att uppföra bostäder och butikslokaler inom fastigheten Attesten 1 och kringliggande mark inom del av fastigheten Långbro 13:1 i Långsjö.

##### 1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för Attesten 1 antages och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2009-15849-54, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

##### 1.3 Tomträtt

Det noteras att fastigheten Attesten 1 idag är upplåten med tomträtt till Bolaget. Attesten 1 är markerad med skraffering på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 2, bild 2.

### § 2

#### FRIKÖP AV TOMTRÄTT

Efter att Detaljplanen enligt § 1.2 vunnit laga kraft är parterna överens om att teckna Köpeavtal rörande överlåtelse av Attesten 1, i enlighet med förslag till köpeavtal i Bilaga 3.

Parterna är överens om att friköpspriset för byggrätten inom den befintliga tomträtten Attesten 1 är 2 260 000 kronor.

## §3

## FASTIGHETSBLDNING OCH MARKÖVERLÅTELSE

3.1 Fastighetsbildning

Efter det att Detaljplanen enligt § 1.2 vunnit laga kraft samt överlåtelsen av Attesten 1 enligt §2 ovan genomförts, skall Staden och Bolaget gemensamt ansöka om fastighetsbildning för bildandet av en fastighet, nedan kallad **Fastigheten**, med i huvudsak det läge och de gränser som anges med streckade begränsningslinjer på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 2, bild 1.

I Fastigheten ingår hela fastigheten Attesten 1 samt ca 1800 kvadratmeter av fastigheten Långbro 13:1, nedan kallad **Markområdet**. Markområdet är markerat med skraffering på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 2, bild 3.

Inför fastighetsbildning skall parterna teckna Överenskommelse om fastighetsreglering, i enlighet med förslag till överenskommelse om fastighetsreglering i Bilaga 4.

Bolaget skall bekosta fastighetsbildningen samt de förrättningar som krävs för eventuella gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter i samband med genomförandet av Detaljplanen. Bolaget ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

3.2 Markområdet

Staden överlåter med äganderätt till Bolaget Markområdet, inom Stockholms kommun, i enlighet med den fastighetsbildning, som omnämns i § 3.1 ovan.

Överenskommen preliminär köpeskilling om fyramiljonersexhundrafemtiosex tusen (4 656 000) kronor utgör det sammanlagda priset för tillkommande byggrätt för bostäder och butik inom Fastigheten enligt ny detaljplan. Av beloppet 4 656 000 kronor utgör 1 536 000 kronor pris för tillkommande byggrätt för butik och 3 120 000 kronor pris för tillkommande byggrätt för bostäder.

*Tillkommande byggrätt butik*

Priset för tillkommande byggrätt för butik enligt ny detaljplan avser prisläge 2011-01-01 (**värde tidpunkten**) och är beräknat utifrån ett à-pris om 2 400 kr per m<sup>2</sup> BTA och en beräknad värdegrundande area om 640 m<sup>2</sup> BTA (1 536 000 kr).

Priset om 2 400 kr/m<sup>2</sup> BTA skall uppräknas med 100 % av förändringen av Statistiska Centralbyråns konsumentprisindex (KPI) från värde tidpunkten till tillträdesdagen. Med indexförändring avses skillnaden i månadsindex mellan index för januari månad 2011 ((= 306,15 (med 1980 som basår)) och senast kända månadsindex på tillträdesdagen, enligt följande:

Indexjusterat pris = 2 400 kr/m<sup>2</sup> BTA (pris vid värde tidpunkten) x (senast kända KPI på tillträdesdagen)/KPI vid värde tidpunkten (306,15).

Slutlig köpeskillning för tillkommande byggrätt för butik beräknas med ett belopp som motsvarar den totala värdegrundande bruttoarean butik, m<sup>2</sup> BTA, som medges enligt den lagakraftvunna Detaljplanen som omnämns i 1.2 ovan, minus den idag befintliga byggrätten enligt Dp 1997-213-54 från 1997 om 563 m<sup>2</sup> BTA multiplicerad med ett i enlighet med ovanstående indexjusterat pris i kr per m<sup>2</sup> BTA.

#### *Tillkommande byggrätt bostäder*

Priset för tillkommande byggrätt för bostäder enligt ny detaljplan avser prisläge 2011-01-01 (**värdebidpunkten**) och är beräknat utifrån ett à-pris om 6 500 kr per m<sup>2</sup> ljus BTA (B i nedanstående formel) och en beräknad värdegrundande area om 480 m<sup>2</sup> ljus BTA (3 120 000 kr).

Ovanstående pris i kr/m<sup>2</sup> skall regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till prisförändringarna vid försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden.

Slutlig köpeskillning för tillkommande byggrätt bostäder beräknas med ett belopp som motsvarar den totala värdegrundande bruttoarean bostäder, m<sup>2</sup> ljus BTA, som medges enligt den lagakraftvunna Detaljplanen som omnämns i 1.2 ovan, minus den idag befintliga byggrätten enligt Dp 1997-213-54 från 1997 om 416 m<sup>2</sup> BTA multiplicerad med ett i enlighet med nedanstående formel indexjusterat pris i kr per m<sup>2</sup> BTA (A i nedanstående formel).

$$A = B + 20 \% * (C - D)$$

A = pris på tillträdesdagen, kr/m<sup>2</sup> ljus BTA

B = pris vid värdebidpunkten, kr/m<sup>2</sup> ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/m<sup>2</sup> lägenhetsarea inom Söderorts ytterförorter som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Söderorts ytterförorter enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m<sup>2</sup> lägenhetsarea vid värdebidpunkten

Om ovanstående formel enligt Stadens uppfattning inte är användbar på grund förändring av eller upphörande av Mäklarstatistikens redovisningsmetoder eller källor, skall reglering ske med stöd av konsumentprisindex (KPI) eller det index som kan komma att ersätta detta. Köpeskillningen skall dock justeras med stöd av ovanstående formel fram till den tidpunkt statistiken förändras/upphör och med KPI för tiden därefter till och med tillträdesdagen.

### 3.3 Kostnader och intäkter

Alla skatter, räntor och andra kostnader för Markområdet som belöper på tiden före tillträdet skall betalas av Staden, och för tiden därefter av Bolaget.

Motsvarande skall gälla för intäkterna av Markområdet.

### 3.4 Fastighetens skick m m

Bolaget, som har besiktigat Markområdet, förklarar sig härmed godta Markrådets skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i Markområdet. Beträffande markföreningar se pkt 3.5.

### 3.5 Markföreningar

Markrådet utgörs av mark som tidigare inte varit ianspråktagen. Om en markförening, som förhindrar att Markrådet kan användas enligt detaljplanens bestämmelser, mot förmodan skulle påträffas skall Staden omgående kontaktas. Staden beställer, utför och bekostar därvid erforderliga provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom Markrådet. Vid behov tar Staden fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. Staden bekostar inga åtgärder enligt andra meningens beställda av Bolaget.

Bolaget genomför eventuella efterbehandlingsåtgärder i enlighet med Stadens handlingsplan. Samtliga åtgärder skall i förväg vara godkända av staden. Efterbehandling skall ske i samband med nödvändig schakt inom Markområdet.

Bolaget svarar för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av de massor som har en sådan kvalitet att de kan användas utan att medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. I första hand skall sådana massor återanvändas inom Markrådet. Efter samråd med miljöförvaltningen kan massorna även återanvändas inom andra områden.

För massor som har sådan kvalitet att de kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön ansvarar staden för de merkostnader för schakt, transport och deponi som uppkommer p g a efterbehandlingsåtgärder. För det fall platsspecifika riktvärden utarbetas för området ersätter Staden merkostnaderna för hantering av massor med halter som överstiger sådana riktvärden. I annat fall ersätter Staden merkostnaderna för hantering av massor med halter överstigande Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM).

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

### 3.6 Servitut och ledningsrätter

#### *Belysning, ledningar mm*

Bolaget medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe, att på Fastigheten utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga

- allmänna ledningar med därtill hörande anordningar inom det område, som angivits med u på bilagda detaljplanekarta, Bilaga 1, samt

- belysning och skyltar för allmänna gator och vägar.

Bolaget medger att ovan angivna rättigheter får inskrivas som servitut med bästa rätt i Fastigheten, eller upplåtas med ledningsrätt.

### 3.7 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta avtal är Bolaget såsom ägare till Fastigheten befriade 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 för Fastigheten så som kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme m m.

## § 4

## GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

### 4.1 Samordning och tidplan

Staden och Bolaget förbinder sig ömsesidigt att

- genomföra exploatering på Fastigheten och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse, enligt en av Bolaget, i samråd med Staden, upprättad huvudtidplan.
- kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet. Bolaget är skyldig att samordna sina entreprenader med Stadens olika entreprenörer, övriga byggherrar inom Planområdet och med de ledningsdragande bolagen.

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

### 4.2 Butik och bostäder

Bolaget ska inom Fastigheten uppföra butikslokal om ca 640 m<sup>2</sup> BTA samt bostadsbebyggelse innehållande cirka 6 lägenheter.

### 4.3 Bygg- och anläggningskostnader

Bolaget ansvarar för och bekostar all rivning och evakuering inom befintlig tomträtt Attesten 1.

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheten. Bolaget ansvarar för och bekostar därvid även projektering och

genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid Fastigheten och som är en följd av bolagets bygg- och anläggningsarbeten på Fastigheten. Bolaget kallar i samråd med Staden, till nödvändiga besiktningar som härrör till föregående nämnd allmän platsmark.

Staden ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av gator och parker enligt detaljplanen.

#### 4.4 Gemensamhetsanläggningar

Bolaget förbinder sig att söka, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen.

#### 4.5 Flyttning av ledningar

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt ledningsomläggning av servisledningar till den befintliga bebyggelsen på Attesten 1, om så erfordras till följd av byggnationen på Fastigheten.

Staden ansvarar för och bekostar projektering samt ledningsomläggning av övriga ledningar som inte kan ligga kvar på Fastigheten till följd av utbyggnaden enligt Detaljplanen.

#### 4.6 Befintlig vegetation och park

##### *Park- och naturmark samt gatuplanteringar*

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

Vid överträdelse skall Bolaget utge vite med 100 000 kronor per skadat träd, (gäller när stammens diameter > 10 cm mätt 1 m ovan mark). Vid annan skada ansvarar Bolaget för att reparera skadan, eller för att bekosta Stadens reparation av skadan. Om Bolaget nyttjar park- och naturmark samt gatuplanteringar intill Fastigheten utan tillstånd skall Bolaget utge vite i enlighet med § 4.9 nedan.

Innan byggstart skall parterna gemensamt inspektera träd och annan vegetation som omfattas av denna punkt 4.6. Vid denna inspektion skall status och eventuella skyddsåtgärder för berörda träd och annan vegetation säkerställas.

#### 4.7 Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

Bolaget skall säkerställa tillgänglighet och tekniska anslutningar under hela utbyggnadstiden för andra fastigheter som behöver nyttja anläggningar som ligger inom Fastigheten. Samråd med Staden skall ske.

#### 4.8 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.

#### 4.9 Byggytor och byggetablering

Bolaget skall tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita en entreprenör, i god tid före byggstart samråder med Staden om vilka 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. Ansvarig förvaltning för upplåtelse av allmän plats är för närvarande Trafikkontoret.

Bolaget skall tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita en entreprenör, håller sig inom Fastigheten och godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd enligt ordningslagen. Om så ej sker och detta har påpekats av staden skall vite utgå med 100 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter mark som Bolaget eller dess entreprenörer nyttjar utanför Fastigheten och godkänd byggetableringsyta. Fastigheten och den godkända etableringsytan skall avgränsas med ett stabilt två meter högt stängsel.

#### 4.10 Program för miljöanpassat byggande

Bolaget 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.

#### 4.11 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2002-10-07) förbinder sig Bolaget, genom val av byggnadsmaterial, att inte förorena Fastighetens dagvatten med tungmetaller eller andra miljögifter, samt att omhänderta detta dagvatten inom Fastigheten 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 Fastigheten.

#### 4.12 Tillgänglighet i utemiljö

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande på Fastigheten följa Stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionshinder. Stadens riktlinjer överensstämmer med gällande byggregler, med undantag för nedanstående punkter där Staden har följande högre ambitionsnivå:

- Alla entréer till en byggnad skall göras tillgängliga.
- En ramp bör luta högst 1:20.
- En angoringsplats för bilar skall finnas och en parkeringsplats för rörelsehindrade skall kunna ordnas inom 10 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus.
- Boverkets föreskrifter och allmänna råd för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga på allmänna platser och inom områden för andra anläggningar än byggnader (BFS 2004:15) bör även tillämpas på kvartermark.

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

Bolagets skall skriftligen anmäla och motivera eventuella önskemål om avvikelser från riktlinjerna. Eventuella avvikelser kräver ett skriftligt godkännande av Staden.

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

#### 4.13 Inrapportering av geotekniska utredningar

Bolaget skall sända in resultatet av alla geotekniska undersökningar som genomförs inom Planområdet till Stadens geoarkiv.

#### 4.14 Avfallshantering

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

## § 5

### ÖVRIGA VILLKOR

#### 5.1 Upplåtelse av bostäder

Bolaget får upplåta bostäderna med hyresrätt, bostadsrätt eller äganderätt.

#### 5.2 Anvisning av bostäder

Vid upplåtelse med bostadsrätt äger Bolaget själv att förmedla lägenheterna.

Vid upplåtelse med hyresrätt skall 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, skall minst 50 % av lägenheterna förmedlas av Stockholm Stads Bostadsförmedling AB, om inte överenskommelse om annat träffas med Stockholms Stads Bostadsförmedling AB.

### 5.3 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 680 000 kronor, i penningvärde 2011-05-01, att senast fem år efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse.

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 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.

### 5.4 Överlåtelse av överenskommelse

Bolaget förbinder sig, vid vite av 910 000 kronor i penningvärde 2011-05-01, att vid överlåtelse av äganderätten till Fastigheten tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse. 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 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 C & C Dahl Fastigheter AB träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark vid Attesten 1 m m daterad .....  
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 910 000 kronor i penningvärde 2011-05-01. 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.

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

### 5.5 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 2011-12-31, genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels exploateringsnämnden senast 2011-12-31 godkänner förslag till genomförandebeslut för Attesten mm, 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 medveten 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 två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

För Stockholms kommun  
genom dess exploateringsnämnd

För C & C Dahl Fastigheter AB

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

Bevittnas:

.....  
( )

.....  
( )

#### BILAGOR

1. Detaljplanekarta med detaljplaneförslag
2. Bilder: 1 Fastigheten, 2 Attesten 1, 3 Markområdet
3. Förslag till Köpeavtal
4. Förslag till Överenskommelse om fastighetsreglering