

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Brofred Bygg och Entreprenad AB (tidigare Svenska Hem i Bromma Mark AB) med org.nr. 556360-6424, nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.4 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom kv Martallen i Midsommarkransen

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2007-05-14 lämnat markanvisning till Bolaget för att uppföra bostäder inom fastigheten Midsommarkransen 1:1 i stadsdelen Midsommarkransen, med adress Svandammsvägen. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2007-07-06. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter detta markanvisningsavtal.

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan Dp 2007-36263-54 för område vid kv Martallen i stadsdelen Midsommarkransen i Stockholm, nedan kallad **Detaljplanen**, vinner laga kraft. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

§ 2

FASTIGHETSILDNING OCH MARKÖVERLÅTELSE

2.1 Fastighetsbildning

Staden och Bolaget skall vidta de åtgärder som ankommer på Staden och Bolaget i egenskap av fastighetsägare för bildandet av en fastighet, nedan kallad **Fastigheten**, med i huvudsak det läge och de gränser som anges med punktstreckad begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1. Den del av Fastigheten som idag utgörs av mark som ägs av Staden kallas nedan **Markområdet**. Markområdet är skrafferat på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.

Bolaget skall bekosta fastighetsbildningen samt de förrättningar som krävs för gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter. Bolaget ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

2.2 Överlåtelse

Staden överlåter med äganderätt till Bolaget Markområdet d.v.s., cirka 1 580 m² av fastigheten Midsommarkransen 1:1 inom Stockholms kommun, för en överenskommen preliminär köpeskilling om tjugoåttamiljonersexhundraåttioentusensexhundrafyrtiosju (28 681 647) kronor. Markområdet är skrafferat på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1. Genom fastighetsbildning i enlighet med § 2.1 ovan ska Fastigheten bildas. Utifrån Detaljplanen beräknas Fastigheten efter fastighetsbildning bli cirka 1734 m².

Den preliminära köpeskillingen är baserad på ett pris i prisläge mars 2007 (värde-tidpunkten) om 6 800 kr per m² ljus BTA (B i nedanstående formel) och en beräknad total värdegrundande area inom Fastigheten om 4 629 m² ljus BTA.

Ovanstående pris i kr/m² skall regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till prisförändringarna vid försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden.

På tillträdesdagen skall slutlig köpeskilling betalas med ett belopp som motsvarar den totala värdegrundande bruttoarean, m² ljus BTA, som medges för Fastigheten enligt lagkraftvunnen Detaljplan multiplicerad med stadens andel av ett i enlighet med nedanstående formel indexjusterat pris i kr per m² (A i nedanstående formel).

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

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

B = pris vid värdetidpunkten, kr/m² ljus BTA

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

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

E = Markområdets area (tomtarea)

F = Fastighetens area (tomtarea)

Om ovanstående formel enligt Stadens uppfattning inte är användbar på grund förändring av eller upphörande av Mäklarstatistik redovisningsmetoder eller källor, skall reglering ske med stöd av konsumentprisindex (KPI) eller det index som kan komma att ersätta detta. Köpeskillingen 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.

2.3 Tillträde

Bolaget tillträder Markområdet när fastighetsbildning enligt § 2.1 ovan vunnit laga kraft och när ett genomförandeavtal mellan Bolaget och AB Storstockholms lokaltrafik (SL) och Stockholms läns landsting enligt § 2.9 nedan träffats.

2.4 Betalning m m

Bolaget skall senast på tillträdesdagen betala slutlig köpeskilling i enlighet med § 2.2 ovan mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev.

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

2.5 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.

2.6 Markområdets skick m m

Bolaget, som har besiktigt Markområdet, förklarar sig härmed godta Markområdets skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i Markområdet. Bolaget känner till befintlig fjärrvärmeledning inom Markområdet. Beträffande markföroreningar se § 2.7 nedan.

2.7 Markföroreningar

Bolaget utför och bekostar erforderlig hantering av eventuella markföroreningar inom Markområdet i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

2.8 Servitut och ledningsrätter

Belysning, ledningar mm

Bolaget medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe, att inom Planområdet utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga belysning och skyltar för allmänna gator och vägar.

Bolaget medger att ovan angivna rättigheter får inskrivas som servitut med bästa rätt i fastigheter inom Planområdet till förmån för fastigheten Midsommarkransen 1:1, eller upplåtas med ledningsrätt.

2.9 Restriktioner med anledning av tunnelbanan

Bolaget skall innan de tillträder Markområdet enligt § 2.3 ovan träffa ett genomförandeavtal med AB Storstockholms lokaltrafik (SL) och Stockholms läns landsting avseende restriktioner vid genomförandet av Detaljplanen med anledning av närheten till tunnelbanan. Avtalet innehåller reglering av kostnader som kan uppkomma för SL m.fl., åtaganden gällande SL:s krav på utförandet samt övriga åtgärder.

2.10 Gatukostnader och anläggningsavgifter

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

Bolaget svarar för alla övriga kostnader för Fastigheten så som kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme m.m.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Samordning och tidplan

Bolaget förbinder sig att genomföra exploatering på Fastigheten och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse, enligt en av Bolaget, i samråd med Staden, upprättad huvudtidplan.

Bolaget är skyldigt att samordna sina entreprenader med de entreprenörer som Staden avser anlita för ombyggnad av Svandammsvägen 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.

3.2 Bostäder

Bolaget ska inom Fastigheten uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 45 lägenheter.

3.3 Bygg- och anläggningskostnader

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Planområdet. Bolaget ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid Planområdet och som är en följd av bolagets bygg- och anläggningsarbeten inom Planområdet. Bolagets återställande av gatumarkens ytskikt invid Planområdet ska utföras enligt särskilda handlingar som kommer att tillhandahållas av Staden.

3.4 Gemensamhetsanläggningar

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

3.5 Flyttning av ledningar

Bolaget ansvarar för erforderlig ledningssamordning i samband med exploateringen. Ledningssamordningen skall ske i samråd med Staden genom dess exploateringskontor.

3.6 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 staket. 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 per skadat träd. För träd där stammens diameter > 10 cm mätt 1 m ovan mark är vitesbeloppet för ek 300 000 kronor, ädellöv och tall 200 000 kronor, övrig solitär 100 000 kronor, och övriga träd i naturmark 50 000 kronor. För träd i naturmark där stammens diameter < 10 cm mätt 1 m ovan mark utgår vite om 25 000 kronor.

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 § 3.8 nedan.

Innan byggstart skall parterna gemensamt inspektera och dokumentera träd och annan vegetation som omfattas av denna § 3.6. Vid denna inspektion skall status och eventuella skyddsåtgärder för berörda träd och annan vegetation säkerställas.

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 Byggytor och byggetablering

Bolaget skall tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlitaad 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 anlitaad 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 200 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.

3.9 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.

3.10 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.

3.11 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 angöringsplats 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 kvartersmark.

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.

3.12 Inrapportering av geotekniska utredningar

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

3.13 Avfallshantering

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

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Upplåtelse av bostäder

Bolaget avser upplåta bostäderna med bostadsrätt.

4.2 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 3 000 000 kronor, i penningvärde 2011-03-01, att senast 3 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.

4.3 Överlåtelse av överenskommelse

Bolaget förbinder sig, vid vite av 4 000 000 kronor i penningvärde 2011-03-01, 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 Brofred Bygg och Entreprenad AB träffad överenskommelse om

exploatering med överlåtelse av mark inom kv Martallen i Midsommarkransen daterad 2011-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 4 000 000 kronor i penningvärde 2011-03-01. 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.

4.4 Överenskommelsens giltighet

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

dels Detaljplanen vinner laga kraft senast 2015-03-01.

dels exploateringsnämnden senast 2014-01-01 godkänner förslag till genomförandebeslut för kv Martallen i Midsommarkransen, genom beslut som senare vinner laga kraft.

Bolaget är medvetet om att beslut om antagande av detaljplan kan prövas av länsstyrelsen och regeringen samt bli föremål för rättsprövning.

* * * * *

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

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Brofred Bygg och
Entreprenad AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med Markområdet och Fastigheten markerade.