

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Boende Fredrik Fyra AB (556825-4188), dotterbolag till NCC AB, nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.7 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark samt tomträttsupplåtelse inom Krillans Krog mm

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Bakgrund

Bolaget innehar fastigheten Krillans Krog 1 med tomrätt. Fastigheten får enligt gällande detaljplan användas för hotelländamål. En hotellbyggnad som ägs av Bolaget finns på fastigheten. Bolaget avser att riva hotellbyggnaden för att istället uppföra bostäder.

1.2 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2010-06-17 lämnat markanvisning till Edicta Hotellfastigheter AB (org.nr. 556471-5752), för att uppföra bostäder inom område Krillans Krog mm (del av fastigheterna Krillans Krog 1 och Kristinebergs 1:10). Markanvisningsavtal tecknades 2010-06-18.

Edicta Hotellfastigheter AB har förvärvats av NCC AB. Tomträten Krillans Krog 1 har överlåtit från Edicta Hotellfastigheter AB till Bolaget 2012-10-11. Markanvisningsavtalet har därefter överlåtit till från Edicta Hotellfastigheter AB till Bolaget.

Denna överenskommelse fullföljer och ersätter markanvisningsavtalet.

1.3 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för Krillans Krog 1 mm antages och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2007-37127-54, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

§ 2

FASTIGHETSBLDNING OCH MARKÖVERLÅTELSE

2.1 Fastighetsbildning

Staden skall vidta de åtgärder som ankommer på Staden i egenskap av fastighetsägare för bildandet av tre fastigheter, **Fastighet A**, **Fastighet B** och **Fastighet C** nedan kallad **Fastigheterna**, med i huvudsak det läge och de gränser som anges med streckade begränsningslinjer på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1. Fastigheterna A och B avses att överlåtas med äganderätt till Bolaget och Fastighet C avses upplåtas med tomträtt till Bolaget.

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 Fastighet A och B, dvs, del av Krillans Krog 1 och Kristineberg 1:10 inom Stockholms kommun, för en överenskommen preliminär köpeskillning om tvåhundraolvmiljonerfyrahundrasextioåttatusenåttahundra (212 468 800) kronor.

Fastigheten är markerad med streckad begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.

Den preliminära köpeskillningen är baserad på ett pris i prisläge februari 2010 (**Värdetidpunkten**) om 14 800 kr per m² total ljust BTA (B i nedanstående formel) och en beräknad total värdegrundande area om 14 356 m² ljust 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 köpeskillning betalas med ett belopp som motsvarar den totala värdegrundande bruttoarean, m² ljust BTA, som medges enligt lagakraftvunnen Detaljplan multiplicerad med ett i enlighet med nedanstående formel indexjusterat pris i kr per m² (A i nedanstående formel).

$$A = B + 35 \% * (C - D)$$

A = pris på tillträdesdagen, kr/m² ljust BTA

B = pris vid Värdetidpunkten, kr/m² ljust BTA

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

$D =$ månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Kungsholmen enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid Värdetidpunkten

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. 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.

Då Bolaget idag innehar fastigheten Krillans Krog 1 med tomrätt skall från den totala köpeskillingen ett avdrag göras om trettiofemmiljoner (35 000 000) kronor, vilket motsvarar värdet av den tomrätt Bolaget innehar idag inklusive tillägg för rivningskostnader.

I ovan nämnda köpeskillning ingår gatukostnadsersättning enligt § 2.12.

2.3 Tomträtsupplåtelse

Staden och Bolaget skall efter det att beslut om fastighetsbildning enligt § 2.1 ovan har vunnit laga kraft, träffa tomträtsavtal för Fastighet C på i huvudsak de villkor som anges i bifogat förslag till tomträtsavtal, Bilaga 2. Upplåtelsedagen skall i tomträtsavtalet bestämmas till ett kvartalsskifte som infaller senast sex månader efter det att fastighetsbildningen enligt ovan har vunnit laga kraft.

Avgälden ska baseras på de av kommunfullmäktige beslutade riktlinjer för tomträtsavgifter som gäller vid tidpunkten för tomträtsavtalets tecknande.

Den i bilagt förslag till tomträtsavtal uppgivna bruttoarean baseras på ett preliminärt utnyttjande enligt ritningar upprättade av ÅWL Arkitekter daterade 2012-06-26, Bilaga 3. I det slutgiltiga tomträtsavtalet skall bruttoarean och tomträtsavgälden baseras på de ritningar för vilka bygglov beviljas. Dock skall maximalt 5 300 kvm ljus bruttoarea för bostäder upplåtas med tomrätt under förutsättning att total ljus bruttoarea uppgår till minst 18 100 kvm inom Fastigheterna. Om total ljus bruttoarea understiger 18 100 kvm skall högst 29,0 % av denna area upplåtas med tomrätt.

Den ovan angivna tomträtsupplåtelsen ersätter Bolagets nuvarande tomträtsupplåtelse på fastigheten Krillans Krog 1.

2.4 Tillträde

Bolaget tillträder Fastighet A och B när fastighetsbildning enligt § 2.1 ovan vunnit laga kraft. Tillträde kan dock ske tidigast då ledningsomläggningarna enligt 3.1 är genomförda.

2.5 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 Krillans Krog 1 och Kristineberg 1:10 som är i Stadens ägo och som bör tillkomma Bolaget i egenskap av ägare till Fastighet A och B.

2.6 Kostnader och intäkter

Alla skatter, räntor och andra kostnader som belöper på tiden före tillträdet skall betalas av Bolaget för fastigheten Krillans Krog 1 och av Staden för fastigheten Kristineberg 1:10.

Alla skatter, räntor och andra kostnader för Fastighet A och B som belöper på tiden efter tillträdet skall betalas av Bolaget

Motsvarande skall gälla för intäkterna.

2.7 Inskrivningar

Staden garanterar att Fastighet A och B på tillträdesdagen inte besväras av andra inskrivningar och avtal än de som anges i bifogat utdrag ur fastighetsdatasystemet, Bilaga 4.

2.8 Fastighetens skick m m

Bolaget, som har besiktigt Fastigheterna, förklarar sig härmed godta Fastigheternas skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i Fastigheterna. Beträffande markföreningar se § 2.9.

Bolaget är medvetet om att Fastigheterna tidigare varit bebyggd och att den därmed kan innehålla lämningar från tidigare verksamheter, exempelvis stödmurar, ledningar mm. Bolaget tar på sig ansvaret för att avlägsna dessa anläggningar på egen bekostnad.

2.9 Markföreningar

Staden bekostar inga utredningar eller åtgärder beställda av Bolaget om Staden i förväg inte godkänt detta. Parterna ska utgå från de Storstadsspecifika riktvärdena vid bedömning av markföreningar.

Efterbehandling skall ske i samband med nödvändig schakt inom Fastigheterna och enligt den av staden upprättade handlingsplanen. I de fall anmälan om efterbehandling erfordras ombesörjes detta av Bolaget som hänvisar till och bifogar handlingsplanen till anmälan.

Bolaget svarar för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av massor som har sådan kvalitet att de kan användas utan att medföra skada för människors hälsa eller miljön. Bolaget svarar alltid för all hantering av massor med halter under Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM).

Staden svarar för de merkostnader för transport och deponi för massor med halter över Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) som uppkommer pga. efterbehandlingsåtgärder och som det inte finns någon avsättning för. Bolaget skall redovisa andelen återanvända massor till Staden.

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

Stadens åtagande avser endast markföroreningar som påträffas i samband med den av detta avtal överenskomna exploateringen och avser enbart sådana föroreningar som uppkommit före Bolagets övertagande av marken.

2.10 Lagfartskostnader

Bolaget skall ansöka om och bekosta erforderlig lagfart.

2.11 Servitut och ledningsrätter

Gång- och cykelväg

Bolaget medger Staden rätt att på Fastighet A och B, utan ersättning, för all framtid för allmän gång- och cykeltrafik anlägga, nyttja, underhålla och ombygga gång- och cykelväg med därtill hörande anordningar inom det område, som angivits med [x] på bilagda detaljplanekarta, Bilaga 1.

Inom ovan angivna område skall Bolaget föra ned pelare. Bolaget ansvarar för att följa Stadens gällande riktlinjer för tillgänglighet och drift och underhåll samt andra krav som Staden kan komma att ställa på pelarnas placering och utformning.

Belysning, ledningar mm

Bolaget medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe, att på Fastigheterna 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 Fastigheterna till förmån för en av Stadens fastigheter.

2.12 Gatukostnader och anläggningsavgifter

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

2.13 Restriktioner med anledning av tunnelbanan

Bolaget skall träffa avtal med AB Storstockholms lokaltrafik (SL) och Stockholms läns landsting avseende ansvar, restriktioner och arbetsprocesser med anledning av tunnelbanan som ligger nära Fastigheterna. Avtalet innehåller reglering av kostnader som kan uppkomma för SL m fl., åtaganden gällande SLs krav på utförande samt övriga åtgärder. Bolaget ansvarar i sin helhet för samtliga åtaganden gentemot SL.

2.14 Nyttjanderätt

Om Bolaget behöver nyttja Fastighet C innan det är möjligt att upplåta den med tomträtt skall Bolaget äga rätt att teckna nyttjanderättsavtal för marken med i princip samma villkor som gäller första året i det blivande tomträttsavtalet.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Samordning och tidplan

Bolaget förbinder sig att riva befintlig bebyggelse på Fastigheterna senast direkt efter laga kraft vunnen detaljplan.

Bolaget är medvetet om att omfattande ledningsomläggningar kommer att ske i Hjalmar Söderbergsväg. Bolaget är medvetet om att det är respektive ledningsägare som ansvarar för dessa arbeten. Bolaget är vidare medvetet om att Staden, då befintlig bebyggelse är riven, skall uppföra gator runt Fastigheterna. Bostadsbyggnationen kan inte starta förrän ledningsomläggningarna är genomförda. Staden skall verka för att ledningsomläggningarna i Hjalmar Söderbergsväg skall vara genomförda senast 31 december 2012.

Staden och Bolaget förbinder sig ömsesidigt att

- genomföra exploatering på Fastigheterna och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse, enligt en av parterna gemensamt upprättad huvudtidplan.
- kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet. Bolaget är skyldigt att samordna sina entreprenader med Stadens olika entreprenörer, övriga byggherrar inom närområdet 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 Fastigheterna uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 170 lägenheter.

3.3 Speciallägenheter och lokaler

Utöver ovan nämnda lägenheter skall Bolaget efter överenskommelse med Kungsholmens stadsdelsnämnd för stadsdelsnämnden, eller den som stadsdelsnämnden sätter i sitt ställe, i samråd med denna projektera, bygga och upplåta en förskolelokal med fyra avdelningar.

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

Önskar Staden hyra lokalen svarar Bolaget för att Staden får hyra förskolelokalen på marknadsmässiga villkor. Staden bedömer att en marknadsmässig lokalhyra för ett hyresavtal innefattande iordningställande av lekgård i dagsläget är maximalt 2.200 kr kvm/år. Hyresnivån förutsätter att barnstugan inrymmer minst 72 barn på en primäryta av 8,6 kvm/barn.

Önskar staden avstå från förskolan skall Staden lämna besked till Bolaget innan Detaljplanen antages.

3.4 Bygg- och anläggningskostnader

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheterna. Bolaget ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid Fastigheterna och som är en följd av bolagets bygg- och anläggningsarbeten på Fastigheterna.

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

3.5 Gemensamhetsanläggningar

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

- Garage
- Bostadsgård

Bolaget förbinder sig även att med övriga tomträttshavare/ fastighetsägare till de fastigheter som kan komma att anslutas till anläggningarna snarast träffa överenskommelse angående dessa. I överenskommelserna skall regleras anläggningarnas läge och utformning, utrymmen som skall upplåtas för anläggningarna, ersättningar och grunder för ersättningar som skall betalas med anledning av anläggningarna samt formerna för anläggningarnas förvaltning.

3.6 Flyttning av ledningar

Omfattande ledningsomläggningar kommer att ske i Hjalmar Söderbergsväg. Ledningsomläggningarna bekostas av ledningsägarna och Staden.

Eventuella omläggningar av ledningar, urkoppling och bortschakt av ledningar mm inom Fastigheterna utförs och bekostas i sin helhet av Bolaget

3.7 NOD-station, tryckstegringsstation mm

Bolaget förbinder sig att projektera, utföra och bekosta anläggandet av ett utrymme för Stokabs NOD-station inom Fastigheterna. Projekteringen skall utföras i samråd med Stokab.

Bolaget förbinder sig att på egen bekostnad anlägga en interntrycksstegringsstation för spillvatten inom Fastigheterna.

3.8 Befintlig vegetation och park

Park- och naturmark samt gatuplanteringar, allmänt

Bolaget ansvarar för att gatu-, park- och naturmarksträd samt annan vegetation på allmän platsmark intill Fastigheterna inte skadas på grund utav Bolagets arbeten under den tid exploateringen genomförs. Bolaget skall skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa Fastigheterna 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. Om Bolaget nyttjar park- och naturmark samt gatuplanteringar intill Fastigheterna utan tillstånd skall Bolaget utge vite i enlighet med § 3.10 nedan.

Skydd av träd

Bolaget åtar sig ansvaret för att bevara de vid tillträdet befintliga träd utanför Fastigheterna som finns angivna på bilagd trädskarta, Bilaga 5. Av trädskartan framgår art, storlek och antal träd vilka berörs av detta avtal. Om något eller några av dessa träd, på grund av Bolaget eller något annat företag som Bolaget anlitar, allvarligt skadas, avlägsnas eller dör före 2022-12-31 skall Bolaget beläggas med vite per träd enligt följande; stamdiameter över 80 cm=1 000 000 kr, över 50 cm=500 000, över 30 cm=300 000 kr, övriga ned till 10 cm=100 000 kr. Ersättning av skador regleras enligt bilaga Vite vid trädskada, Bilaga 6. Dessutom skall motsvarande antal nya träd planteras med stamomfång min 90-100 cm.

Träd skall ges ett väl avgränsat skyddsområde med fast monterat byggstaket innan byggnationen påbörjas inom vilket ingen trafik, uppläggning av material, schakt eller annan för träden skadlig markpåverkan får förekomma under byggtiden. Skyddsområdets yta skall motsvara trädkronornas dropplinje x 1,5 eller minst utgöra fem meters radie från stam. Sammanhållna grupper av träd skall ha ett gemensamt skyddsområde.

Schaktarbeten förläggs så långt från trädet som möjligt är. Om vedartade rötter påträffas vid schakt skall dessa beskäras intill schaktkanten. Schaktkanten skall hållas fuktig och täckas med presenning eller dylikt. Schakter skall återfyllas med för träden lämpligt substrat så snart som möjligt.

För att förhindra skador på kronan under byggnationen kan vid behov kronorna bindas upp alternativt reduceras på ett fackmässigt sätt innan byggnationen påbörjas. Detta görs i samråd med Staden och av Staden utsedd fackman.

3.9 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.

3.10 Byggytor och byggetablering

Bolaget skall tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita 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 entreprenör, håller sig inom Fastigheterna 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 Fastigheterna och godkänd byggetableringsyta. Fastigheterna och den godkända etableringsytan skall avgränsas med ett stabilt två meter högt stängsel.

Bolaget ansvarar och bekostar eventuell rörspons mot övriga närliggande gator vid byggnation av grunden. Sponten får ej vara bakåtförankrad i gatan. Maximalt nyttjande av allmänplats för spont är 1,5 meter från fastighetsgräns. Bolaget ansvarar för att erhålla erforderliga tillstånd enligt 2 st ovan.

3.11 Krav och mål för energihushållning

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande inom Fastigheterna uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö "Energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt" som beslutades av exploateringsnämnden 2009-12-17 rörande verksamhetsprogram för 2010. Krav och mål finns redovisade i PM "Exploateringskontorets krav och mål för energi 2010" (2010-01-26), som Bolaget har tagit del av. Bland annat gäller följande krav:

- Krav på energihushållning som innebär att vid annan uppvärmningsform än el ska energianvändningen i byggnader (köpt energi, Atemp, exklusive hushållsel) ej överstiga 75 kWh/m² och år, varav högst 15 kWh/m² och år elektricitet (inkl fastighetsel).
- Krav på uppföljningssystem där bolaget förbinder sig att rapportera om energiförbrukning andra uppvärmningsåret. För detta ändamål ska Energimyndighetens E-nyckel eller motsvarande digitalt insamlingsverktyg användas. Rapporteringen med E-nyckeln eller motsvarande innebär att rapportering till SCB sker automatiskt och att den första delen av energideklarationen klaras av.

Bolaget godkänner härmed att staden får tillgång till energidata från aktuella byggnader inom Fastigheterna ur E-nyckelns databas eller motsvarande digitalt insamlingsverktyg samt att staden får publicera oidentifierade resultat från energiuppföljningen. Bolaget förbinder sig även att lämna godkännande i särskild handling om det erfordras för att få tillgång till energidata.

3.12 Dagvatten

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

3.13 Tillgänglighet i utemiljö

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande på Fastigheterna 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.

3.14 Gestaltningssystem

Bolaget förbinder sig att i huvudsak följa de illustrationer och gestaltungsprinciper som anges i Detaljplanens planbeskrivning vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse på Fastigheterna samt att ha kostnadsansvaret för dess genomförande.

3.15 Inrapportering av geotekniska utredningar

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

3.16 Avfallshantering

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

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Upplåtelse av bostäder

Bolaget får upplåta bostäderna med hyresrätt eller bostadsrätt.

4.2 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.

4.3 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 25 000 000 kronor, i penningvärde oktober 2011, att senast sju år efter det att tillträde enligt 2.4 har skett 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.

4.4 Överlåtelse av överenskommelse

Fastighet A och B

Bolaget förbinder sig, vid vite av 22 000 000 kronor i penningvärde oktober 2011, att vid överlåtelse av äganderätten till Fastighet A och B tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse. Om Fastighet A och B delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Fastighet A och B. 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 Kristineberg 1:10 exploatering AB träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Krillans Krog mm 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 22 000 000 kronor i penningvärde oktober 2011. 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.

Fastighet C

Innan tomträtt upplåtits får Bolaget inte utan Stadens skriftliga medgivande överlåta några rättigheter eller skyldigheter som följer av denna överenskommelse.

När tomträtt upplåtits förbinder sig Bolaget, vid vite av 10 000 000 kronor i penningvärde oktober 2011, att vid överlåtelse av tomträten tillse att den nya tomträttshavaren övertar samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa nedanstående bestämmelse. Om Fastighet C delats upp i flera tomträtter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Fastighet C. Vid överlåtelse av sådan tomträtt 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 Kristineberg 1:10 exploatering AB träffad överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Krillans Krog mm daterad Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen skall vid överlåtelse av tomträten tillse att också efterföljande tomträttshavare 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 10 000 000 kronor i penningvärde oktober 2011. 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.

4.5 Fullgjorda åtaganden

För sina samtliga åtaganden och övriga överenskommelser enligt denna överenskommelse har Bolaget erhållit full och slutlig ersättning. Parterna är överens om att någon belastning i dessa hänseenden inte skall anses föreligga vid avgäldsreglering.

4.6 Överenskommelsens giltighet

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

dels Stockholms kommunfullmäktige senast 2013-12-31 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt §1.2 senast 2013-12-31, 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 av länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen 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
Boende Fredrik Fyra AB

.....
(Fredrik Arpe)

.....
(Marie Hedlund Alm)

Bevittnas:

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med Fastigheterna markerade
2. Förslag till tomrättsavtal
3. Ritningar upprättade av ÅWL Arkitekter daterade 2012-06-26
4. Utdrag ur fastighetsdatasystemet
5. Trädkarta
6. Vite vid trädskada


**EXPLOATERINGS
NÄMNDEN**
TOMTRÄTTSAVTAL
 Nyupplåtelse bostäder

 Flerfam.hus Småhus Övrigt

 Fastighet
 del av Krillans Krog 1 och Kristineberg 1:10

Parter

Fastighetsägare STOCKHOLMS KOMMUN genom dess exploateringsnämnd	
TomträttsHAVARE Boende Fredrik Fyra AB	Personnr/organisationsnr 556825-4188
Adress (aviseringsadress) 170 80 Solna	

Fastighet

Fastighetsbeteckning del av Krillans Krog 1 och Kristineberg 1:10	Kommun Stockholm
Församling Sankt Göran	Stadsdel Kristineberg
Gatuadress Hjalmar Söderbergsväg / Kristinebergs slottsväg	Areal m ² 6 350

Upplåtelsedag (se punkt 1)

Datum

Avgäld (se punkt 2)

Kronor/år Enmiljonåttiotusen	(1 080 000 kr)	Kronor/kvartal 270 000
---------------------------------	----------------	---------------------------

Ändamål och byggnadsskyldighet (se punkt 3)

Ändamål Bostäder			
m ² utnyttjningsbar bruttoarea (BTA, U) 6 192			
Disposition av BTA, U	Antal m ²	Disposition av BTA, U	Antal m ²
Bostäder	5 285		
Förskola	876		
Garage	31		
Senaste tidpunkt för bebyggelsens färdigställande	Datum 2020-01-01	Vitesbelopp om byggnadsskyldighet ej fullgörs	Kronor 25 mnkr
		Löpande vite	Kr/Kvartal

Överlåtelse av avtalet (se punkt 14)

 Överlåtelsevite Kronor
 10 000 000 kronor

För avtalet gäller samtliga omstående allmänna bestämmelser, särskilda bestämmelser samt vad i jordabalken eller eljest i lag stadgas om tomträtt

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

1 Upplåtelse

Fastighetsägaren upplåter från och med upplåtelsedagen till tomträtts-
havaren med tomträtt fastigheten i nu befintligt skick. Tomträtts-
havaren, som besiktigat fastigheten, avstår med bindande verkan från alla anspråk
på grund av fel eller brister i fastigheten.

Parterna är ense om att fastigheten vid avgäldsbestämning skall anses ha
normal grund.

2 Avgäld

Den årliga tomträttsavgälden utgör, om inte annat överenskomms eller av
domstol bestäms, ovan angivet avgäldsbelopp. Tomträttsavgälden skall
betalas kvartalsvis i förskott senast sista vardagen före varje kvartals
början. Om avgäld inte betalas på föreskriven tid skall dröjsmålsränta utgå
på förfallet belopp till dess betalning sker.

Har genom dom eller eljest bestämts att avgäld från viss tidpunkt skall
utgå med högre eller lägre belopp än förut, skall dröjsmålsränta betalas på
skillnaden mellan erlagda belopp och de belopp som skall utgå efter
nyssnämnda tidpunkt från respektive förfallodag till dess betalning sker.

Om dröjsmålsränta gäller vad därom vid varje tidpunkt i lag stadgas.

3 Ändamål

På fastigheten, som endast får användas för ovan angivet ändamål, skall
uppföras och bibehållas byggnad innehållande högst ovan angivna antal
kvadratmeter utnyttjningsbar bruttoarea (BTA,U) uppdelad enligt ovan
angiven disposition.

Det åligger tomträttshavaren att vid tidpunkt och vite, som angivits ovan,
ha färdigställt bebyggelsen på fastigheten i enlighet med avtalet. För varje
avslutat kvartal härefter skall tomträttshavaren utge ovan angivna löpande
vite, till dess bebyggelsen på fastigheten har färdigställts i enlighet med
avtalet.

Senast 12 månader efter det att bebyggelsen på fastigheten blivit
inflyttningsklar skall obebyggd del av fastigheten vara iordningställd i
enlighet med i detaljplanen och i bygglovärendet lämnade föreskrifter.

4 Ändring av utnyttjande

Ändring av det för fastigheten bestämda utnyttjandet får inte ske utan
fastighetsägarens medgivande. Innan sådan ändring sker skall tomträtts-
havaren, om fastighetsägaren så finner påkallat, träffa tilläggsavtal med
fastighetsägaren angående den avgäld och de övriga villkor, som skall
gälla vid det ändrade utnyttjandet.

5 Bygglov

Varje byggnadsåtgärd som kräver bygglov skall av tomträtts-
havaren särskilt anmälas till fastighetsägaren i samband med att bygglov söks.
Uppförd byggnad får inte utan fastighetsägarens medgivande rivras.

6 Underhåll

Byggnader och övriga på fastigheten uppförda anläggningar skall av
tomträtts-
havaren väl underhållas. Om de förstörs eller skadas av eld eller
på annat sätt, skall de inom av fastighetsägaren bestämd skälig tid
återuppbas eller repareras, såvida inte annan överenskommelse träffas
mellan fastighetsägaren och tomträtts-
havaren.

Även obebyggd del av fastigheten skall hållas i ett vårdat skick.

7 Kontroll

För kontroll av detta avtals tillämpning är tomträtts-
havaren skyldig att lämna fastighetsägaren erforderliga upplysningar och tillfälle till
besiktning.

8 Servitut m.m.

Tomträtts-
havaren får inte utan fastighetsägarens medgivande i tomträtten
upplåta servitut eller annan särskild rättighet än panträtt, nyttjanderätt eller
sådan rätt som följer av detta avtal.

9 Ändring av avgäld

För avgäldsreglering gäller perioder om 10 år, varvid första perioden
räknas från och med [åååå-mm-dd].

10 Uppsägning av avtalet

Genom uppsägning från fastighetsägarens sida kan tomträtten bringas att
upphöra efter en första tidsperiod om sextio år, räknat från och med [åååå-
mm-dd], och därefter tidsperioder om vardera fyrtio år.

11 Förpliktelser m.m.

Samtliga avgifter, skatter och övriga förpliktelser, som utgår för
fastigheten och tomträtten, skall bäras av tomträtts-
havaren i den mån de belöper på tiden från och med upplåtelsedagen.

12 Ledningar m.m.

Tomträtts-
havaren medger fastighetsägaren eller annan, som därtill har
fastighetsägarens tillstånd, att, där sådant kan ske utan avsevärd olägenhet
för tomträtts-
havaren, i eller över fastigheten anlägga, bibehålla, under-
hålla, nyttja och borttaga för allmänt och gemensamt ändamål avsedda
ledningar, rör, kulvertar, tunnlar och berggrum samt belysnings-
anordningar, allt med därtill hörande anordningar samt infästningar på
byggnad inklusive vägmärken och gatunamnskyltar.

Inom fastigheten får inte vidtas åtgärd som kan förhindra eller försvåra
anläggande, nyttjande eller inspektion av ovan angivna anordningar.

Tomträtts-
havaren 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 fastigheten.

13 Anslutningsavgifter m.m.

Fastighetsägaren svarar för gatukostnader vid upplåtelse tillfället samt för
anläggningsavgiften för en förbindelsepunkt för vatten och avlopp.
Tomträtts-
havaren svarar för kostnaderna för ytterligare förbindelse-
punkter samt för anslutning av el, fjärrvärme samt eventuell anslutning till
gemensamhetsanläggning.

14 Överlåtelse av avtalet

Vid överlåtelse av tomträtten åligger det tomträtts-
havaren att vid ovan
angivna överlåtelsevite tillse, att förvärvaren skriftligen förbinder sig att
övertaga tomträtts-
havarens samtliga förpliktelser enligt avtalet jämte
eventuella tillägg till detsamma. Förbindelsen skall översändas till
fastighetsägaren inom en vecka från dagen för överlåtelse.

15 Inskrivning

Fastighetsägaren skall söka inskrivning av detta tomträttsavtal. Samtliga
kostnader för inskrivningen erlaggs av tomträtts-
havaren.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER SE BILAGA

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka fastighetsägaren och tomträtts-
havaren tagit var sitt.

Datum	
För exploateringsnämnden	Tomträtts- havarens underskrift (stämpel e.dyl)
Underskrift	Underskrift
Namnförtydligande	Namnförtydligande
Underskrift	Underskrift
Namnförtydligande	Namnförtydligande



2012-06-26

YTTREDOVISNING 1:500

KRILLANS KROG



MÖRK BTA Hus 08-10: 774 m²
 Bostäder: 438 m²
 Garage: 205 m²
 Cykelrum (gem.anlägg): 131 m²

LJUS BTA Hus 08-10: 6 192 m²
 Bostäder: 5285 m²
 Förskola: 876 m²
 Garage(entré): 31m²

MÖRK BTA Hus 08:
 298 m²
 Bostäder: 139 m²
 Garage: 28 m²
 Cykelrum (gem.anlägg): 131 m²

LJUS BTA Hus 08:
 2 136 m²
 (215+22+1 526)
 Bostäder: 1 763 m²
 Förskola: 373 m²

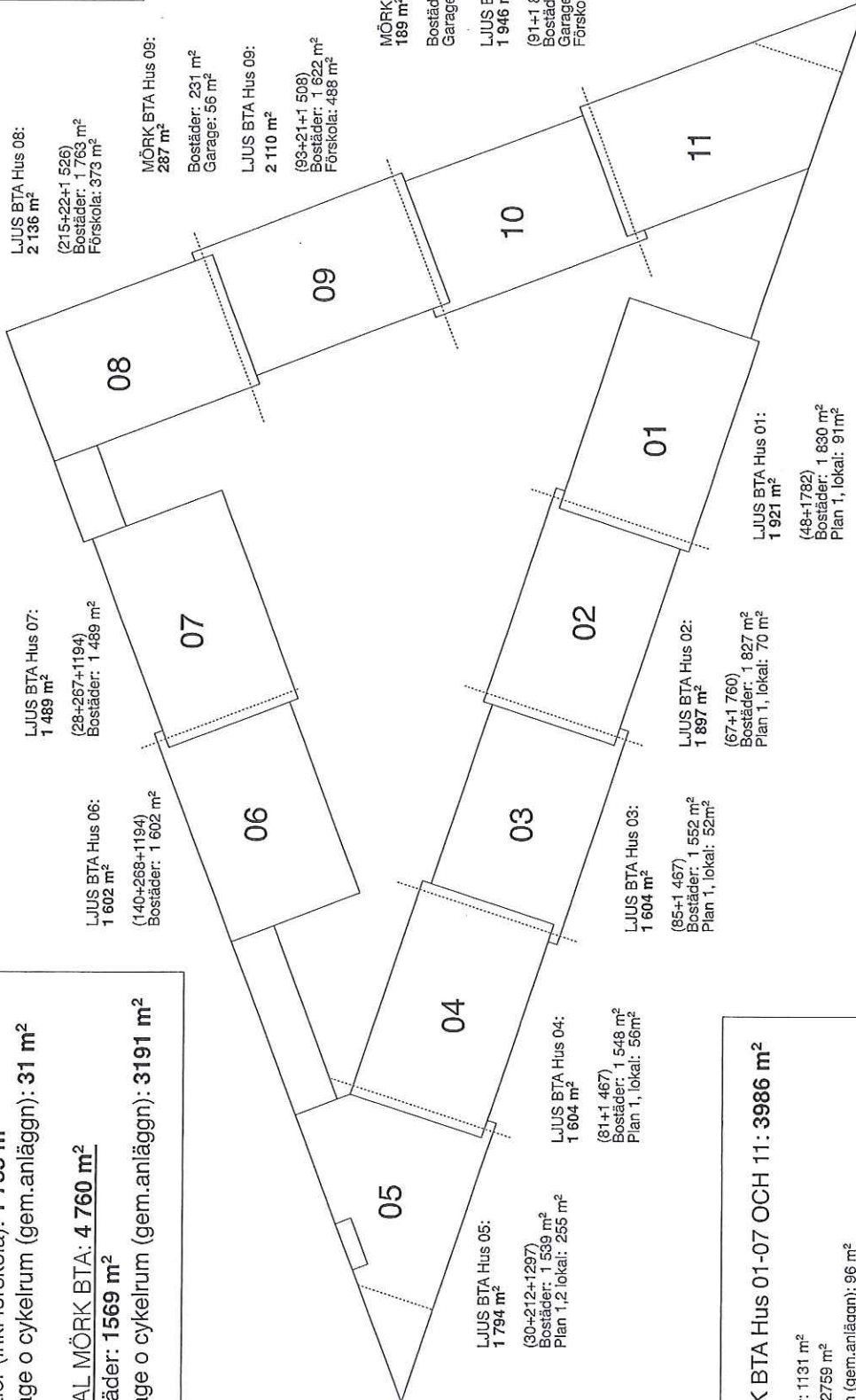
MÖRK BTA Hus 09:
 287 m²
 Bostäder: 231 m²
 Garage: 56 m²

LJUS BTA Hus 09:
 2 110 m²
 (98+21+1 508)
 Bostäder: 1 622 m²
 Förskola: 488 m²

MÖRK BTA Hus 10:
 189 m²
 Bostäder: 68 m²
 Garage: 121 m²

LJUS BTA Hus 10
 1 946 m²
 (91+1 809)
 Bostäder: 1 900 m²
 Garage: 31 m²
 Förskola (sop): 15 m²

LJUS BTA Hus 11:
 2 445 m²
 (55 m² + 225 m² + 1 810 m²)
 Bostäder: 2 090 m²
 Plan 1,2 lokal: 355 m²



TOTAL LJUS BTA : 20 548 m²
 Bostäder: 18 762 m²
 Lokaler (inkl förskola): 1 755 m²
 Garage o cykelrum (gem.anlägg): 31 m²

TOTAL MÖRK BTA: 4 760 m²
 Bostäder: 1569 m²
 Garage o cykelrum (gem.anlägg): 3191 m²

MÖRK BTA Hus 01-07 OCH 11: 3986 m²
 Bostäder: 1131 m²
 Garage: 2759 m²
 Cykelrum (gem.anlägg): 96 m²

LJUS BTA Hus 01-07 OCH 11: 14 356 m²
 Bostäder: 13 477 m²
 Lokaler: 879 m²

VISA F=STOCKHOLM <KRILLANS KROG> *1 S=1- TOMTR
 1 GODKÄND FR 1995-12-07 AKTUALITETSDATUM IR 2012-09-24
 3 FÖRS SANKT GÖRAN
 5 URSPR STOCKHOLM KRISTINEBERG 1:10
 8 AREAL OMR SUMMA KVM LAND KVM VATTEN KVM
 TOT 8344 8344
 9 KOORD OMR KOORDINATSYSTEM N-KOORD E-KOORD PT KARTA
 1 P (SWE99 18 00) 6579711 150446 C STOCKHOLM
 R (SWE99 TM) 6580944 671101 658_67
 OMRÅDE REGISTRERAT I LOKALT SYSTEM REDOVISAS ÄVEN I RIKETS (R) SYSTEM
 15 ÅTGÄRD FASTIGHETSRETTSLIGA DATUM AKTBETECKNING
 AVSTYCKNING,LEDNINGSÅTGÄRD 1995-12-07 0180-A125/1995
 *A4
 17 RÄTTIGHETER SE ÄVEN RÄTTIGHETSREDOVISNINGSSYSTEMET
 TILLK GM OFFICIELL ÅTG RÄTTIGHET
 LEDN LAST UNDERJORDISK VATTENLEDNING 0180-A125/1995.1
 LEDNINGSHAVARE:STOCKHOLM VATTEN
 AB
 18 PLANER OCH BESTÄMMELSER DATUM AKT/FORNID NVR/ÖVR-ID
 DETALJPLAN 1995-10-02 0180-92069
 HOTELL KRISTINEBERG MM
 FÖRSLAG TILL

VISA F=STOCKHOLM <KRILLANS KROG> *1 S=1- TOMTR
 DETALJPLAN 2009-11-05 0180K-P2007-37127
 KRILLANS KROG 1 M M
 DETALJPLAN 2011-09-08 0180K-P2011-09773
 KRISTINEBERG 1:10,DEL AV
 19 TAXERV UPPGIFTSÅR: 2011
 S:A 23.200.000 BYGGNV 1.600.000 TYP:322
 21 LAGFART INSKR.DAG AKTNR
 802000-8598 STOCKHOLMS KOMMUN 1922-05-01 18
 BOX 8189 104 20 STOCKHOLM
 FÅNG:KÖP 1920-03-31
 ANM:ANM 84/18570
 22 TOMTRÄTT INSKR.DAG AKTNR
 TOMTRÄTTEN INSKRIVEN 1996-01-11 1651
 UPPLÅTELSEDAG:1996-01-01,ÄNDAMÅL:HOTELL
 ÅRLIG AVGÄLD:825.000 SEK,AVGÄLDEN OFÖRÄNDRAD UNDER
 10-ÅRSPERIODER FRÅN 1996-01-01
 UPPSÄGNING FÅR SKE TILL:2056-01-01 OCH DÄREFTER TILL
 UTGÅNGEN AV 40-ÅRSPERIODER
 INSKRÄNKNINGAR:ANNAN RÄTTIGHET ÄN PANTRÄTT ELLER
 NYTTJANDERÄTT FÅR EJ UPPLÅTAS
 23 TOMTRÄTT SINNEHAV INSKR.DAG AKTNR
 *FORTS

VISA F=STOCKHOLM <KRILLANS KROG> *1 S=1- TOMTR
 556471-5752 EDICTA HOTELLFASTIGHETER AB 1996-01-11 1652
 VALLGATAN 3 170 80 SOLNA
 FÅNG:UPL 1995-12-07
 24 INTECKNINGAR MM INSKR.DAG AKTNR
 S:A SÖKTA INT (2 ST) SEK 4.700.000
 01 2.500.000 SEK 1996-01-11 1653
 02 2.200.000 SEK 1997-05-28 20070
 S:A SÖKTA INT (2 ST) SEK 4.700.000

26 ÄLDRE FÖRHÅLLANDEN: I96/1654, I97/20071, Ö97/3520
 ** VISS INFORMATION UTGÖR TILLÄGGSINFORMATION - SE TVIS **
 *****UTSKRIFT 2012-10-24 SLUT

Vite vid träderskadaBasinfo

Art	H-Kastanj	
Id.nr.	1	
Tot. vitesbelopp	3000000	Sek

Vitesberäkning för grenskador

					Skadeanmälan	
					Antal	
					skadade	
Skadade grenar		% av vitesbelopp	Sek	grenar	Summa	
Gren ø 3-5 cm		0,5% =	15000			0
Gren ø 5-10 cm		10,0% =	300000			0
Gren ø >10 cm		20,0% =	600000			0
Vid skada >30% av alla grenar > ø 5 cm utfaller fullt vite.						0

Vitesberäkning för stamkador

					Antal	
					skador	
Skada på stam, endast barkskada		% av vitesbelopp	Sek	på stam		
1-10 cm ² skadad bark.		0,5% =	15000			0
10-200 cm ² skadad bark.		5% =	150000			0
200-400 cm ² skadad bark.		40% =	1200000			0
>400 cm ² skadad bark.		100% =	3000000			0
Skada på stam, bark- och vedskada						
1-10 cm ² skadad bark, skadad ved.		1% =	30000			0
10-200 cm ² skadad bark, skadad ved.		15% =	450000			0
200-400 cm ² skadad bark, skadad ved.		50% =	1500000			0
>400 cm ² skadad bark, skadad ved.		100% =	3000000			0
						0 Skr

Vitesberäkning för rotskador

					Antal	
					skadade	
Skadade rötter		% av vitesbelopp	Sek	rötter		
Rot ø 3-5 cm		0,5% =	15000			0
Rot ø 5-10 cm		10,0% =	300000			0
Rot ø >10 cm		20,0% =	600000			0
						0 Skr

Vitesbelopp:	0 Sek
--------------	-------

Kalkyl i löpande prisnivå mkr		Investeringsskalkyl											
Mnkr	År	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 & senare	Total
Utgifter*													
Investeringsskift, mark/övåv	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investeringsskift, kvartersmark	-3,0	-0,2	-6,2	-0,2	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-6,7
Investeringsskift, allmän platsmark	-2,7	-5,1	-31,7	-11,2	-8,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-56,7
Dei summa investeringsutgifter	-5,8	-5,3	-37,9	-11,5	-8,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-63,5
Driftkostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-2,3
Underhållskostnader trafikområden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Dei summa övriga utgifter/kostnader	0,0	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-2,3
Summa negativa kassaflöden*	-5,8	-5,3	-38,1	-11,7	-9,1	-0,2	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-65,8
Inkomster**													
Investeringsskift, kvartersmark	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investeringsskift, allm. platsmark	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Dei summa investeringsinkomster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Försäljningsinkomster	0,0	0,0	181,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	181,0
Dei summa försäljningsinkomster	0,0	181,0	181,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	181,0
Löpande inkomster/intäkter avgälder	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,8
Övrig inkomster/intäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Dei summa övriga inkomster/intäkter	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,8
Summa positiva kassaflöden**	0,0	181,0	181,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	181,8
Nettokassaflöde	-5,8	175,7	143,1	-11,7	-9,3	-0,2	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	116,0
Restvärden**													
Tomtåtsavgälder													3,4
Driftkostnader TRN+SDN													-10,2
Underhållskostnader trafikområden													-6,9
Investeringsskift, kvartersmark													0,0
Investeringsskift, allmän platsmark													0,0
Investeringsskift, kvartersmark													0,0
Investeringsskift, allmän platsmark													0,0
Försäljningsinkomster													0,0
Övriga intäkter													0,0
Summa restvärden													-13,8
Nettokassaflöde - inkl. restvärden		-5,3	142,9	-11,6	-9,0	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	102,2
Nettonuvärde, diskontering 5 % i mkr													103
Nettonuvärde per ekv lgh i tkr													548

Projektspecifika nyckeltal

Exploateringskostnad kr/ekv lägenhet i löpande prisnivå	-368 519
Exploateringskostnad kr/kvm BTA i löpande prisnivå	-3 685

Kalkylen upprättad av:

Kalkylen granskad av (ekonomischer eller motsvarande):

Kalkyl i löpande prisnivå mkr		Resultatanalys											
Mnkr	År	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 & senare	Kommenter
Resultatpåverkan ExPin ***													
Löpande intäkter	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	max 0,1
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,6	-1,5	-1,5	-1,4	-1,4	-1,3	-1,3	max -1,3
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,8	-1,8	-1,8	-1,8	-1,8	-1,8	-1,8	max -1,8
Revisionsföruster	0,0	174,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	174,4	0,0	0,0	0,0	-3,3	-3,2	-3,2	-3,1	-3,1	-3,1	-3,0	0,0
Resultatpåverkan TRN+SDN ****													
Driftkostnader TRN+SDN	0,0	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	mellan -0,3 och -0,3
Underhållskostnader trafikområden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,3
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	0,0
Summa resultatpåverkan	0,0	174,2	0,0	0,0	0,0	-3,3	-3,2	-3,2	-3,1	-3,1	-3,1	-3,0	0,0
Nettonuvärde													103
Nettonuvärde per ekv lgh i tkr													548

***Restvärden, dvs ekonomiska konsekvenser som inträffar efter kalkylperiodens slut (utvecklingen från år 11 och framåt, blir kassaflöde år 10)

	Prisnivå 2012
FÖRUTSÄTTNINGAR	
Antal lägenheter	170
Antal kvm BTA bostäder	18 762
Antal kvm BTA kommersiellt	1 786
Antal kvm BTA tomträtt	5 285
Antal kvm BTA försäljning	14 356
Antal kvm BTA, privat	0
Summa kvm BTA	19 641
Totalt antal kvm inom detaljplanen (exklusive parkmark, gator och vatten)	6 350
Andel tomträtt av totala antalet kvm BTA	27%
Andel försäljning av totala antalet kvm BTA	73%
Andel privat av totala antalet kvm BTA	0%
Summa ekvivalenta lägenheter	188
UTGIFTER (tkr)	
Kvartersmark	Fast
- Markförvärv	0
- Iordningställande av mark	9 422
Summa kvartersmark	9 422
Allmän plats	56 331
Summa allmän plats	56 331
SUMMA UTGIFTER	65 753
INKOMSTER (tkr)	
Markförsäljning	177 469
Iordningställande av kvartersmark	0
Allmän platsmark	0
SUMMA INKOMSTER	177 469
NYCKELTAL	
Nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	350
Markutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	50
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	300
Exploateringsgrad	3,09
Nettonuvärde (tkr)	102 913
Nettonuvärde per ekvivalent lgh (tkr)	548