

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Veidekke Bostad AB (org.nr. 556550-7307) samt Gallinula Nord ekonomisk förening (org.nr. 769617-9030), nedan kallat **Bolagen**, har under de förutsättningar som anges i § 4.4 nedan träffats följande

## **Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av fastigheten Gubbängen 1:1 i stadsdelen Gubbängen**

### § 1

#### MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

##### 1.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2011-02-17 lämnat markanvisning till Veidekke Bostad AB för att uppföra bostäder inom del av fastigheten Gubbängen 1:1. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2011-02-16. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter detta markanvisningsavtal.

##### 1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för området vid Cirkelvägen antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag, Dp 2012-04560-54, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, **Bilaga 1**. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

### § 2

#### FASTIGHETSILDNING OCH MARKÖVERLÅTELSE

##### 2.1 Fastighetsbildning

Staden skall i samråd med Bolagen vidta de åtgärder som ankommer på Staden i egenskap av fastighetsägare för bildandet av en fastighet, nedan kallade **Fastigheten**, med i huvudsak det läge och gränser som anges med streckade begränsningslinjer på bilagd detaljplanekarta, **Bilaga 1**.

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

## 2.2 Överlåtelse

Staden överlåter med äganderätt till Gallinula Nord ekonomisk förening Fastigheten, d.v.s. ca 2 200 kvadratmeter av fastigheten Gubbängen 1:1 inom Stockholms kommun, för en överenskommen preliminär köpeskilling om elvamiljonerfemhundraåttioåttatusen (11 588 000) kronor. Fastigheten är markerad på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1. Den preliminära köpeskillingen är baserad på ett pris i prisläge 2011-01 (**Värde-tidpunkten**) om 5 700 kr per m<sup>2</sup> ljus BTA (B i nedanstående formel) och en beräknad total värdegrundande area om 2 033 m<sup>2</sup> ljus BTA.

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.

På tillträdesdagen skall slutlig köpeskilling betalas med ett belopp som motsvarar den totala värdegrundande bruttoarean, m<sup>2</sup> ljus BTA, som medges enligt lagakraftvunnen Detaljplan multiplicerad med ett i enlighet med nedanstående formel indexjusterat pris i kr per m<sup>2</sup> (A i nedanstående formel).

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

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

B = pris vid Värde-tidpunkten, 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 ytterförort enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m<sup>2</sup> lägenhetsarea vid Värde-tidpunkten

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

Gallinula Nord ekonomisk förening skall tillträda Fastigheten när fastighetsbildning enligt § 2.1 ovan vunnit laga kraft.

## 2.4 Betalning m.m.

Bolagen 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 Gallinula Nord ekonomisk förening de handlingar rörande Fastigheten som är i Stadens ägo och som bör tillkomma Bolagen i egenskap av ägare till Fastigheten.

### 2.5 Ansvar

Veidekke Bostad AB och Gallinula Nord ekonomisk förening är var och en solidariskt ansvarig för samtliga åtaganden och förpliktelser enligt detta avtal.

### 2.6 Kostnader och intäkter

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

Motsvarande skall gälla för intäkterna av Fastigheten.

### 2.7 Inskrivningar

Staden garanterar att den nybildade Fastigheten på tillträdesdagen inte besväras av andra inskrivningar och avtal än de som anges i bifogat utdrag ur fastighetsdatasystemet, Bilaga 2.

### 2.8 Fastighetens skick m.m.

Bolagen, som har besiktigt Fastigheten, förklarar sig härmed godta Fastighetens skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i Fastigheten. Beträffande markföroreningar se § 2.8.

### 2.9 Markföroreningar

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

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

Bolagen 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. Bolagen 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. Bolagen skall redovisa andelen återanvända massor till Staden.

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

Stadens åtagande avser endast markföreningar som påträffas i samband med den av detta avtal överenskomna exploateringen och avser enbart sådana föreningar som uppkommit före Bolagens övertagande av marken.

#### 2.10 Lagfartskostnader

Bolagen skall ansöka om och bekosta erforderlig lagfart.

#### 2.11 Servitut och ledningsrätter

*Belysning, ledningar mm*

Bolagen medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe, att på Fastigheten utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga belysning och skyltar för allmänna gator och vägar. Bolagen medger att ovan angivna rättigheter får inskrivas som servitut med bästa rätt i Fastigheten till förmån för fastigheten Gubbängen 1:1, eller upplåtas med ledningsrätt.

#### 2.12 Anläggningsavgifter

Bolagen 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

Bolagen förbinder sig att genomföra exploatering på Fastigheten i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse.

Bolagen skall, i samråd med Staden, upprätta en huvudtidplan för exploateringen.

Bolagen är skyldigt att samordna sina entreprenader med de ledningsdragande bolagen.

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

#### 3.2 Bostäder

Bolagen ska inom Fastigheten uppföra ett flerfamiljshus innehållande cirka 25 bostadslägenheter.

### 3.3 Bygg- och anläggningskostnader

Bolagen ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheten. Bolagen 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 Bolagens bygg- och anläggningsarbeten på Fastigheten. Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard.

### 3.4 Ledningar

Går Bolagen utanför Fastigheten vid schaktning ligger det på Bolagen att samråda med ledningsägare och bekosta eventuell flytt av ledning.

### 3.5 Befintlig vegetation och park

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

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

Vid överträdelse skall Bolagen utge vite med 100 000 kronor per skadat träd, (gäller när stammens diameter > 10 cm mätt 1 m ovan mark). Vid annan skada ansvarar Bolagen för att reparera skadan, eller för att bekosta Stadens reparation av skadan. Om Bolagen nyttjar park- och naturmark samt gatuplanteringar intill Fastigheterna utan tillstånd skall Bolagen utge vite i enlighet med § 3.8 nedan.

### 3.6 Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

Bolagen skall säkerställa att Cirkelvägen är framkomlig under hela utbyggnadstiden.

### 3.7 Bygg- och informationsskyltar

Bolagen förbinder sig att utan kostnad för Staden med skyltar på plats kontinuerligt informera allmänheten om projektet och byggnadsarbetena och därvid ange Stadens medverkan i projektet. Text på byggskylden angående Stadens medverkan i projektet ska utformas efter anvisningar från Staden.

### 3.8 Byggytor och byggetablering

Byggetablering skall i första hand ske inom Fastigheten. Skulle Staden och Bolagen bedöma att befintlig allmän plats trots detta behöver tas i anspråk för byggetablering, skall Bolagen tillse att Bolagen, eller av Bolagen anlitaad entreprenör, i god tid före byggstart samråder med trafikkontoret 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. Bolagen skall ansöka om polistillstånd för den med trafikkontoret överenskomna etableringsytan.

Bolagen skall tillse att Bolagen, eller av Bolagen anlita en entreprenör, håller sig inom Fastigheten och godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd enligt ordningslagen. Bolagen är införstådda med att trafikkontoret kan komma att kräva skadestånd för olovlig markanvändning om Bolagen eller dess entreprenör nyttjar mark utanför Fastigheten och den godkända byggetableringsytan.

Fastigheten och den godkända etableringsytan skall avgränsas med ett stabilt två meter högt stängsel.

### 3.9 Krav och mål för energihushållning

Bolagen förbinder sig att vid projektering och byggande inom Fastigheten 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 Bolagen har tagit del av.

Bolagen godkänner härmed att staden får tillgång till energidata från aktuell byggnad inom Fastigheten samt att staden får publicera oidentifierade resultat från energiföljningen. Bolagen förbinder sig även att lämna godkännande i särskild handling om det erfordras för att få tillgång till energidata.

### 3.10 Program för miljöanpassat byggande

Bolagen har tagit del av Stockholms stads Program för miljöanpassat byggande. Programmet har tagits fram i samarbete mellan Staden och Stockholms Byggmästareförening 2005. Användning av programmet är frivilligt. Programmet och dess bilagor finns på Stadens webbsidor.

### 3.11 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2002-10-07) förbinder sig Bolagen, genom val av byggnadsmaterial, att 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.

### 3.12 Tillgänglighet i utemiljö

Bolagen 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.

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

Bolagens 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.

### 3.13 Inrapportering av geotekniska utredningar

Bolagen skall sända in resultatet av alla geotekniska undersökningar som genomförs inom Planområdet till Stadens geoarkiv, via [www.stockholm.se/geoarkivet](http://www.stockholm.se/geoarkivet).

### 3.14 Avfallshantering

Bolagen har tagit del av Stockholms stads riktlinjer "Projektera och bygg för god avfallshantering" som finns på Stadens hemsida.

## § 4

### ÖVRIGA VILLKOR

#### 4.1 Upplåtelse av bostäder

Bolagen ska upplåta bostäderna med bostadsrätt.

#### 4.2 Viten

Bolagen förbinder sig vid vite av 1 213 000 kronor, i penningvärde 2014-11, att senast 5 år efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse.

Om Bolagen inte håller tidsfristerna är vitena omedelbart förfallna till betalning. Om försening uppstår och detta ej beror på Bolagen förskjuts tidpunkten då vite ska utgå

med tid som motsvarar förseningens omfattning. Förseningen ska därvid definieras enligt AB 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

Bolagen förbinder sig, vid vite av 1 618 000 kronor i penningvärde 2014-11, 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 Bolagen rätt att i nedanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. Bolagen skall samråda med Staden om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

”Köparen förbinder sig att i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholms stad och Veidekke och Gallinula Nord ekonomisk förening träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av fastigheten Gubbängen 1:1 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 1 618 000 kronor i penningvärde 2014-11. Motsvarande ansvar skall åvila varje ny köpare.

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

Om Bolagen skall utge vite enligt denna punkt skall vitet omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det.

Om överlåtelse sker skall Bolagen 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 stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt § 1.2 senast 2015-08-01, genom beslut som senare vinner laga kraft,



dels exploateringsnämnden senast 2015-08-01 godkänner förslag till genomförande-  
beslut för del av fastigheten Gubbängen 1:1, Cirkelvägen, genom beslut som  
senare vinner laga kraft.

Bolagen 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. Bolagen är även medvetna om att sakägare  
har rätt att anföra besvär mot beslut att antaga detaljplan och att beslut om  
antagande av detaljplan kan prövas av länsstyrelsen och mark- och miljö-  
domstolen 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 Veidekke Bostad AB

För Gallinula Nord ek för

.....  
(Rebecca Westring)

.....  
( )

.....  
( )

.....  
(Marie Ekberg)

.....  
( )

.....  
( )

Bevittnas:

.....  
( )

.....  
( )

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med Fastigheten markerad
2. Utdrag ur fastighetsdatasystemet
3. Definition av ljus BTA

(

(

(

(