

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Guldmyran nr 12 BRF Org nr 769615–4132 nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.4 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Gubbängen 1:1

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2016-06-07 lämnat markanvisning till Bolaget för att uppföra bostäder inom område del av fastigheten Gubbängen 1:1 i Gubbängen. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal som löpanade har förlängts under projektets gång. Den senaste förlängningen undertecknades 2024-04-11. Denna överenskommelse, nedan även kallad överenskommelsen, fullföljer och ersätter markanvisningsavtalet.

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för del av Gubbängen 1:1 antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp Dp 2020-04764, nedan kallad **Detaljplanen**. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet** och markeras med röd begränsningslinje på bilden nedan figur 1.



Figur 1, Bilden visar granskningsversion av detaljplanekartan. Planområdet redovisas med röd begränsningslinje och kvartersmarken med blå.

§ 2

MARKÖVERLÅTELSE OCH FASTIGHETSBILDNING

2.1 Överlåtelse

Staden överläter med äganderätt till Bolaget ett område om cirka 3835 kvadratmeter av fastigheten Gubbängen 1:1, nedan kallad **Fastigheten**, inom Stockholms kommun, för en överenskommen preliminär köpeskilling om nittiofyramiljonersekhundratjugotretusen (94 623 000) kronor. Fastigheten är markerad med blå begränsningslinje på detaljplanekartan, se bild ovan. Priset ovan är en summering av den preliminära köpeskillingen för bostäder respektive lokaler.

Köpeskilling för bostäder

Den preliminära köpeskillingen (**Preliminär köpeskilling**) för bostäder är baserad på ett pris i prisläge 2016-03 (**Värdetidpunkten**) om 13 000 kr per m² ljus BTA (B i nedanstående formel) och en beräknad total area om 7255 m² ljus BTA. Definition av ljus BTA för bostäder återfinns i Bilaga 1.

Priset förutsätter ett p-tal i underjordsgarage om 0,5 bilplatser per lägenhet. För det fall p-talet, enligt godkänd bygglovshandling, avviker från 0,5 med 0,1 eller mer ska priset, bestämt i prisläge 2016-03, justeras med 100 kr/m² ljus BTA för varje 0,1-enhet som p-

talet avviker från 0,5. Justering ska göras uppåt vid p-tal mindre än 0,5 och nedåt vid p-tal större än 0,5. Ingen interpolering mellan 0,1-enheter ska med.

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

På tillträdesdagen ska slutlig köpeskilling (**Slutlig köpeskilling**) betalas med ett belopp som motsvarar den totala bruttoarean, m² ljus BTA, som medges enligt lagakraftvunnen Detaljplan multiplicerad med ett i enlighet med nedanstående formel indexjusterat pris i kr per m² (A i nedanstående formel).

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

A = pris på Tillträdesdagen, kr/m² ljus BTA

B = pris vid Värdetidpunkten, kr/m² ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris¹ på bostadsrätter uttryckt i kr/m² 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/m² lägenhetsarea vid Värdetidpunkten

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

¹ Den månatliga noteringen avser tre månaders glidande medelvärde.

Köpeskilling för lokaler

Den preliminära köpeskillingen (**Preliminär köpeskilling**) för kommersiella lokaler (som inte får användas för bostadsändamål enligt detaljplan), är baserad på ett pris i prisläge 2024-08-01 om 4 400 kr/m² ljus BTA och en total värdegrundande area om 70 m² BTA.

På Tillträdesdagen ska slutlig köpeskilling (**Slutlig köpeskilling**) betalas med ett belopp som motsvarar den totala bruttoarean, m² ljus BTA, som krävs enligt lagakraftvunnen Detaljplan multiplicerad med ett i enlighet med nedanstående indexjusterat pris i kr per m².

Köpeskillingen ska regleras – upp eller ner – fram till Tillträdesdagen med 100 % av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, värdeförändring, butiker hela Stor-Stockholm, framtaget av MSCI Norden AB* (MSCI). Detta index visar värdeförändring per kalenderår för bebyggda fastigheter och tas fram senast under april månad nästföljande år.

Per 2023-12-31 (indextal för år 2023) är indextalet 435,0 enheter (1983-12-31=100).

Per 2024-12-31 (indextal för år 2024) är indextalet 427,3. Indextalet per 2024-08-01 har beräknats till 430,5 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för

2023 och 2024. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex. Ovan angivna indexantal för åren 2023 och 2024 kan över tid komma att justeras. Vid tidpunkt för beräkning används alltid senast publicerat indexantal för respektive år.

Vid tillträde beräknas köpeskillingen enligt följande:

1. Om startindex enligt ovan kan beräknas:

Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tillträdestidpunkten av MSCI senast framtagna indextalet omräknat med förändringen av statistiska centralbyråns konsumentprisindex (KPI) för december månad det år detta MSCI:s indexantal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet.

Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2024-08-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

2. Om startindex enligt ovan inte kan beräknas:

Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2024-08-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för augusti månad 2024.

**före detta IPD*

2.2 Tilläggsköpeskillning

Bolaget ska tillsända Staden bygglovshandlingar, jämte redovisning av ljus BTA, senast fyra veckor efter beslut om bygglov.

Om Bolaget, eller annan som förvärvar Fastigheten eller del därav, erhåller bygglov för byggnad eller byggnader med area eller areor överstigande det antal m² ljus BTA bostäder respektive lokaler varpå Slutlig köpeskillning beräknats, ska Bolaget utöver köpeskillingen erlagga tilläggsköpeskillning till Staden enligt nedan.

För den area eller de areor ljus BTA bostäder respektive lokaler som överstiger det antal m² ljus BTA varpå Slutlig köpeskillning beräknats ska tilläggsköpeskillning utgå beräknat på det pris i kr/m² varpå Slutlig köpeskillning för bostäder respektive lokaler beräknats, dvs. överstigande m² ljus BTA multiplicerat med pris i kr/m² för aktuell typ av användning. Detta gäller även om den totala arean ljus BTA inte har ökat. För det fall ett ändamåls area utökats på bekostnad av arean för ett annat ändamål ska tilläggsköpeskillningen emellertid minskas med ett belopp beräknat på area och pris för det ändamål vars area minskat.

Endast för Staden nettopositiva tilläggsköpeskillningar tillämpas. Bolaget har således inte rätt till återbetalning av del av köpeskillningen.

Tilläggsköpeskillning ska regleras med konsumentprisindex från Tillträdesdagen till dag då betalningsansvar inträder enligt nästföljande stycke.

Tilläggsköpeskillning ska utan anmaning från Staden erläggas senast fyra veckor efter lämnat startbesked enligt bygglov som medger byggrätt som grundar rätt till tilläggsköpeskillning enligt ovan.

Vid dröjsmål med betalning utgår dröjsmålsränta på förfallet belopp till dess betalning sker, enligt vad därom i lag stadgas.

Om byggnation genomförs och de ingående ytorna motsvarar eller underskrider de m² ljus BTA varpå köpeskillningen beräknats upphör detta villkor om tilläggsköpeskillning att gälla 1 år efter det att slutbesked lämnats för densamma.

Villkoret om tilläggsköpeskillning ska inte utgöra hinder för köparens erhållande av lagfart och utgör inte ett sådant villkor som avses i jordabalken 4 kap. 4 §.

Detta villkor om tilläggsköpeskillning ska upprepas i det köpebrev som ska upprättas.

2.3 Fastighetsbildning

Staden ska ansöka om sådana fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för marköverlåtelsen enligt § 2.1. Kopia på ansökan ska delges Bolaget. Bolaget ska ges möjlighet att granska ansökan.

Genom undertecknandet av detta avtal biträder Bolaget ansökan om fastighetsbildning.

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

2.4 Förnyelse av överenskommelse

Ansökan om fastighetsbildning ska ske enligt JB 4:7 inges till lantmäterimyndigheten inom sex månader från denna överenskommelse om exploaterings undertecknande. Det är emellertid parternas önskan att fastighetsbildningen ska genomföras först när Stadens arbete med de skeden; Nätstationer, Getfotsvägen, Herrhagsvägen, Kistvägen, Bordsvägen; Herrhagsvägen 2, Bordsvägen 2 och Herrhagsvägen 3 som beskrivs i stadens skedesplan, är slutförda.

Staden och Bolaget är därför överens om att överenskommelsen på oförändrade villkor ska förnyas var femte månad för att den i överenskommelsen ingående överlåtelsen alltjämt ska äga giltighet. Detta ska möjliggöra för Staden att inge ansökan om fastighetsbildning senare än sex månader från det att överenskommelsen ursprungligen undertecknades.

Om förnyelse av överenskommelsen inte kommer till stånd senast inom fem månader från överenskommelsens undertecknande respektive inom fem månader från det datum då överenskommelsen senast förnyades äger Staden genast inge ansökan om fastighetsbildning oaktat att Stadens arbeten inte är slutförda. Parterna är införstådda

med att Fastigheten då kan komma att bildas tidigare än avsett samt att kostnader därmed uppkommer i form av fastighetsskatt.

Förnyelse av överenskommelse ska ske genom tecknande av tilläggsavtal om förnyelse hos Stadens exploateringskontor. Stadens ska kalla Bolaget till möte per e-post. Bolagets företrädare ska vid varje tillfälle styrka sin behörighet att företräda Bolaget genom överlämnande av behörighetshandlingar och i förekommande fall fullmakt som uppfyller kraven för överlåtelse av fast egendom. Förnyelse av överenskommelsen anses för Bolaget inte vara en löpande förvaltningsåtgärd.

2.5 Tillträde

Bolaget tillträder Fastigheten när fastighetsbildning enligt § 2.3 vunnit laga kraft och fas 1 av stadens entreprenad enligt skedesplan som beskrivs under punkten 3:1 är slutförd, kallad Tillträdesdagen.

2.6 Betalning m.m.

Bolaget ska senast på Tillträdesdagen betala Slutlig köpeskilling i enlighet med § 2.1 ovan mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev.

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

2.7 Kostnader och intäkter

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

Motsvarande ska gälla för intäkterna av Fastigheten.

Med undantag från första stycket ovan ska Bolaget, parterna emellan, betala fastighetsskatt som belöper på Fastigheten från det årsskifte som infaller närmast efter dag då fastighetsbildningen vunnit laga kraft för det fall Staden låtit genomföra fastighetsbildning tidigare än avtalad tillträdesdag enligt villkor om förnyelse av överenskommelsen och detta beror på att Bolaget inte medverkat till förnyelse av överenskommelsen samt för de fall fastighetsbildningen på Bolagets begäran genomförs före färdigställandet av Stadens arbeten enligt punkt 2.5.

2.8 Förfogande över Fastigheten till tillträde

I den mån det enligt gällande rätt anses tillkomma Bolaget i egenskap av tillträdande köpare att vidta nedan angivna åtgärder ger Bolaget Staden rätt att vidta dessa. Rätten gäller till dess Bolaget erlagt köpeskilling och tillträtt Fastigheten.

- Tillfälligt upplåta Fastigheten eller del därav.
- Genomföra uppsägning av nyttjanderätt eller annan rättighet som belastar Fastigheten.
- Vidta andra åtgärder för förvaltning av nyttjanderätt.
- I övrigt rättsligt föfoga över Fastigheten i förhållande till nyttjanderättshavare.

Ovanstående förändrar inte Stadens ansvar gällande på Tillträdesdagen befintliga belastningar enligt punkten 2.10 Inskrivningar.

2.9 Rivning

Staden ombesörjer och bekostar rivning av befintlig bebyggelse i form av elnätsstation med grund inom Fastigheten. Rivningen ska vara slutförd senast på Tillträdesdagen, eller vid den senare tidpunkt som parterna kan komma överens om.

2.10 Inskrivningar

Staden garanterar att Fastigheten på Tillträdesdagen inte besväras av inskrivningar och avtal.

2.11 Fastighetens skick med mera

Bolaget, 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 rivning se § 2.9 och markföroreningar se § 2.12.

Bolaget är medvetet om att Fastigheten kan innehålla lämningar från tidigare verksamheter, exempelvis stödmurar, ledningar som ej är i bruk med mera. Bolaget tar på sig ansvaret för att utan ersättning avlägsna dessa anläggningar. Efter att de arbeten inom Fastigheten som Staden ska utföra enligt föreskrifter i detta avtal, ska Staden återställa Fastigheten så att den är avröjd från rester från dessa arbeten.

2.12 Markföroreningar

Staden bekostar inga utredningar eller åtgärder beställda av Bolaget om Staden i förväg inte godkänt detta. Vid bedömning av markföroreningar bör parterna i första hand utgå från Storstadsspecifika riktvärden för jord i Stockholm. Om dessa riktvärden inte är tillämpliga kan platsspecifika riktvärden utifrån Naturvårdsverkets beräkningsmodell tas fram.

Bolaget ska omgående informera Staden om jord med halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) påträffas. Hantering av förorenade massor ska ske i samband med nödvändig schakt inom Fastigheten. Om halterna överskrider MKM ska hantering ske enligt en av Staden upprättad handlingsplan. Eventuell anmälan om efterbehandling, enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, till tillsynsmyndigheten tas fram av Bolaget. Stadens handlingsplan ska bifogas anmälan.

Bolaget svarar för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av massor med halter upp till och med MKM.

Staden svarar för merkostnader för transport och deponi för massor med halter över MKM som det inte finns någon avsättning för. Staden svarar även för merkostnad för schakt av dessa massor och eventuell återfyllnad, såvida det inte handlar om kostnader kopplat till planerad anläggningsschakt som ändå ska ske oaktat föroreningsgrad.

För att Bolaget ska få ersättning krävs verifikat. Bolaget ska till Staden bland annat redovisa uppgifter om totalt schaktad mängd jord, mängden jord som har omhändertagits på mottagningsanläggning i halter över MKM, andel återanvända massor samt tillförda fyllnadsmassors ursprung.

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.

2.13 Lagfartskostnader

Bolaget ska ansöka om och bekosta erforderlig lagfart.

2.14 Servitut och ledningsrätter

Bolaget medger att nedan angivna rättigheter får inskrivas som servitut i Fastigheten till förmån för fastighet ägd av Staden eller den Staden sätter i sitt ställe, upplåtas med ledningsrätt eller inrättas som officialservitut i samband med fastighetsbildningen.

Gång- och cykelväg

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

- belysning och skyltar för allmänna gator och vägar; placering bestäms efter samråd med Bolaget.

Linspänd belysning

Bolaget medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe rätt att utan ersättning utnyttja husfasader inom Fastigheten för infästning av bärninor och kraftkablar till gatubelysningsanläggning, liksom erforderlig åtkomst vid underhåll och förnyelse av gatubelysningsanläggningen.

2.15 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 med mera.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Genomförande, samordning, tidplan och skedesplan

Staden och Bolaget förbinder sig ömsesidigt att

- genomföra exploatering på Fastigheten och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse,
- kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet. Bolaget är skyldigt att samordna sina entreprenader med Stadens olika entreprenörer och med de ledningsdragande bolagen.

Bolaget förbinder sig vidare att vid exploateringen tillämpa vad som anges gällande parkeringstal (p-tal) i planbeskrivningen.

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

Staden och Bolaget ska gemensamt upprätta en huvudtidplan för exploateringen med beaktande av skedesplan enligt nedan:

Skedesplan

Genomförandet är indelat i olika skeden och inleds med stadens entreprenad, fas 1 som beräknas pågå ca 1,5 år och omfattar punkterna 1–8. Därefter följer bolagets entreprenad. När den är slutförd fortsätter stadens entreprenad med fas 2 som efterföljs av inflyttning.

- Stadens entreprenad fas 1:
 1. Utförande av två nya nätstationer vid Bordsvägen och Herrhagsvägen som ska ersätta befintlig nätstation.
 2. Omläggning av fjärrvärme i Getfotsvägen.
 3. Nya VA - anslutningar läggs ner i Herrhagsvägen. Vid detta genomförande behöver Herrhagsvägen stängas av för genomfartstrafik.
 4. Ombyggnad av Kistvägen och ny ledningsomläggning. Rivning av befintlig elnätstation. Ny plats för återvinningsstation färdigställs.
 5. Fjärrvärme läggs om i Bordsvägen. VA servis dras till bolagets fastighet. Kanalisation för Ellevio läggs ner. Teleledningar justeras.
 6. Fiber grävs ner i Herrhagsvägens nordöstra sida.
 7. Ombyggnad av park, rivning – och nybyggnad av dagvattenmagasin. Staden genomför eventuellt schakt på bolagets mark efter överenskommelse med bolaget.
 8. Utförande av Herrhagsvägens västra sida som angränsar mot Bolagets fastighet.

- Tillträde och bolagets entreprenad:
Bolaget tillträder och genomför sin entreprenad som bedöms pågå i ca två år.
- Stadens entreprenad, fas 2:
Finplanering av gator och park genomförs av staden. Beroende på hur etablering kan lösas kan utförandet av parken flyttas så att den sker sent i genomförandet. Den blivande parkytan kommer därmed kunna användas för etablering av både stadens och bolagets entreprenörer.
- Inflytt
Bolaget genomför erforderliga anslutningsåtgärder.

3.2 Bostäder/kommersiella lokaler

Bolaget ska inom Fastigheten uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 89 lägenheter och en lokal om ca 70 kvm.

Bolaget ska upplåta bostäderna med bostadsrätt.

3.3 Speciallägenheter och kommunala lokaler

Av ovan nämnda lägenheter har Bolaget en ambition att erbjuda socialnämnden:

Speciallägenheter

- 11 st. bostadslägenheter med tillhörande gemensamma utrymmen.

3.4 Bygg- och anläggningskostnader med mera

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. Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten ska utföras i samråd med Staden och enligt stadens standard. Bolaget ska efter projektets färdigställande kalla Staden till besiktning av återställande- och anslutningsarbetena.

Staden ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av övriga anläggningar inom allmän platsmark enligt Detaljplanen.

3.5 Ledningar

Inom Fastigheten finns idag ledningar för starkströmsändamål. Staden, tillsammans med ledningsägarna, ansvarar för och bekostar omläggning av de ledningar som inte kommer att ligga kvar i u-område i enlighet med Detaljplanen. Bolaget är införstått med att ledningsomläggningen innebär att ledningar/ledningsrester tagna ur drift kan ligga kvar inom Fastigheten. Bolaget tar på sig ansvaret för att om så krävs för genomförandet av exploateringen, utan ersättning avlägsna dessa ledningar/ledningsrester.

Bolaget är införstått med att Staden alt. ledningsägare/-na måste omlägga ovannämnda ledningar innan Bolaget kan tillträda marken. Detta påbörjas först då Detaljplanen vunnit laga kraft. Hänsyn till denna förutsättning ska tas i huvudtidplanen enligt § 3.1.

Befintliga ledningar invid fastighetsgräns ska beaktas vid Bolagets byggverksamhet. Bolaget måste iaktta försiktighet vid genomförande av byggnation och schaktarbeten i närheten av ledningar i drift. Bolaget ska ta kontakt med respektive ledningsbolag för planering av dessa arbeten.

Anläggningar för dagvatten och infiltration som Bolaget ansvarar för ska planeras och utföras med hänsyn till befintliga ledningar vid fastighetsgräns och u-område. Bolaget ska ta kontakt med ledningsbolagen för planering av dessa arbeten.

3.6 Befintlig vegetation och mark

Allmän platsmark

Bolaget ansvarar för att träd, annan vegetation och berg på allmän platsmark intill Fastigheten inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Bolaget ska 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 företag som Bolaget anlitar, inte på något sätt nyttjar denna mark utan skriftligt tillstånd från Staden.

Vid överträdelse ska Bolaget utge vite med kronor per skadat träd, (gäller stamdiameter > 10 cm mätt 1,3 m ovan mark) enligt vitesumma för följande stamdiameter:

Över 80 cm=1 000 000 kr

Över 50 cm=500 000

Över 30 cm=300 000 kr

10–30 cm=100 000 kr

Om Bolagets schakt medför skador på berg i dagen på allmän plats ska Bolaget till Staden utge vite med 20 000 kr/kvm påverkad allmän platsmark. Bolaget ska därutöver återställa marken enligt Stadens anvisningar. Längs vissa delar av gränsen mellan allmän plats och bolagets fastighet kan bolaget behöva spränga djupare schakt vilket kan göra att påverkan på berg på allmän plats inte kan undvikas. Bolaget ska skriftligen anmäla och motivera eventuella önskemål om avvikelser från vitesskyldigheten. Eventuella avvikelser kräver ett skriftligt godkännande av Staden.

Vid annan skada ansvarar Bolaget för att reparera skadan, eller för att bekosta Stadens reparation av skadan. Om Bolaget nyttjar allmän platsmark intill Fastigheten utan tillstånd, se § 3.8 nedan.

Innan byggstart ska parterna gemensamt inspektera träd och annan vegetation som omfattas av denna paragraf. Vid denna inspektion, som Bolaget ska kalla till, ska status och eventuella skyddsåtgärder för berörda träd och annan vegetation säkerställas.

3.7 Information till allmänheten

Bolaget förbinder sig att genom skyltning på plats informera allmänheten om projektet och byggnadsarbeten, utan kostnad för Staden. Skylt, fundament och montage betalas av Bolaget. Skyltning ska ange Stadens medverkan i projektet med logotyp och webbadress till projektet (<https://vaxer.stockholm/projekt/>).

Utformning av och innehåll på byggskylt ska utformas efter Stadens anvisningar i Varumärkesmanualen (<http://varumarkesmanual.stockholm.se>) – se Byggaktörstavlor under >Skyltar och kartor >Byggen och anläggningsarbeten >Byggskyltar.

Framtaget förslag på skylt ska godkännas av Stadens kommunikatör innan beställning. Skyltning ska finnas på plats senast i samband med byggaktörens etablering.

Därutöver förbinder sig Bolaget att kontinuerligt informera berörd allmänhet om sin del i projektet till exempel vid särskilt störande arbeten eller avstängningar.

3.8 Byggytor och byggetablering

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

Bolaget ska tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita en entreprenör, håller sig inom Fastigheten och godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd enligt ordningslagen. Trafikkontoret kan komma att göra en polisanmälan om Bolaget eller dess entreprenör olovligt skulle nyttja allmän platsmark utanför Fastigheten och den godkända byggetableringsytan. Staden kan även komma att kräva Bolaget på skadestånd enligt skadeståndslagen.

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

3.9 Åtaganden gällande hållbarhet

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Energi- och materialkrav juli 2012-okt 2017", i Bilaga 2.

Bolaget förbinder sig att redovisa efterfrågade uppgifter för verifiering av kravuppfyllnad i av Staden anvisat system för uppföljning. Bolaget godkänner att Staden får tillgång till redovisade uppgifter samt att Staden får publicera resultatet från uppföljningen.

3.10 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2015-03-09) och Åtgärdsnivå vid ny- och större ombyggnation (EN 2016-11-10) förbinder sig Bolaget att hantera dagvattnet på ett hållbart sätt. Detta innefattar primärt att minimera uppkomsten av dagvatten till ledning och att genom byggnadsmaterialval inte förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Det dagvatten som uppstår ska hanteras och fördröjas lokalt i enlighet med dagvattenstrategin innan avledning från Fastigheten. Placering av byggnader och höjdsättning inom Fastigheten respektive mot omgivande ytor, ska göras på ett sätt som minimerar skada vid extrem nederbörd.

Bolaget ansvarar för och bekostar omhändertagande inom Fastigheten av vatten från omgivande natur-/parkmark. Staden ska emellertid ansvara för och bekosta utförande av dagvattenmagasin i parkområde i norra delen av Planområdet som ersättning för befintligt dagvattenmagasin på tidigare allmän plats inom 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 funktionsnedsättning. Stadens riktlinjer innebär bland annat följande:

- Alla entréer till en byggnad ska göras tillgängliga.
- En ramp bör luta högst 1:20.
- En angöringsplats för bilar ska finnas och en parkeringsplats för rörelsehindrade ska kunna ordnas inom 10 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus.
- Boverkets föreskrifter och allmänna råd om tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga på allmänna platser och inom områden för andra anläggningar än byggnader (BFS 2011:5 ALM 2) bör även tillämpas på kvartersmark.

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

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

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

3.12 Gestaltningssprogram

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i den nya bebyggelsen och för att samordna utformningen av fastigheternas gårdar, med utformningen av gator och parker inom Planområdet har ett arkitekturprogram upprättats. Arkitekturprogrammet ska utgöra ett för Staden och byggaktörer gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom Planområdet.

Arkitekturprogram har utarbetats av stadsbyggnadskontoret, i samråd med exploateringskontoret och byggaktörer inom Planområdet.

Bolaget förbinder sig att följa arkitekturprogrammet vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse på Fastigheten samt att ha kostnadsansvaret för dess genomförande.

3.13 Inrapportering av geotekniska utredningar

Bolaget ansvarar för att överföra resultatet av samtliga geotekniska fält- och laboratorieundersökningar digitalt till Stockholms stads geotekniska databas, <https://etjanster.stockholm.se/geoarkivet/>, via Geosuite. Plankoordinater ska anges i referenssystemet SWEREF 99 18 00. Z-koordinat ska anges i höjdsystem RH 2000. Mätprotokoll ska innehålla X, Y och Z-koordinat för markytan, samt Z-värde för mätpunktens installationsnivå.

3.14 Avfallshantering

Bolaget har tagit del av Stockholm Vatten och Avfalls AB:s riktlinjer ”Projektera och bygg för god avfallshantering”.

3.15 Byggande i anslutning till allmän platsmark med mera

Bolaget har tagit del av ett dokument benämnt ”Planeringsstöd för byggnation i anslutning till allmän platsmark”, som finns på stadens hemsida. Dokumentet redovisar riktlinjer som bör, och krav som ska vara uppfyllda för att säkerställa funktionaliteten för stadens allmänna platsmark.

Bolaget förbinder sig att följa dokumentet. Eventuella avsteg från dessa riktlinjer behöver ett godkännande från staden och bedöms utifrån varje enskild plats förutsättningar.

Stockholms stad är mycket restriktiv till att tillåta att privata ledningar eller andra privata anläggningar, såsom dragstag och spont, nedläggs i allmän plats. Bolaget kommer i projektet behöva arbeta med spont. Staden bedömer att detta kan göras till en gräns av 1.5 m ut från byggnationen i allmän platsmark. Förslaget till förläggning ska arbetas fram i samråd med Staden och de handlingar som ska ligga till grund för utförandet ska godkännas av staden, genom dess trafikkontor. Bolaget åtar sig att kontakta trafikkontoret för att få möjlighet att teckna ett avtal för nedläggning, underhåll och drift samt därtill utge ersättning för nyttjande av allmän platsmark.

Vad gäller spont och dragstag får, förutom vad som anges ovan, byggherren under inga omständigheter göra några installationer på Stadens mark utan att först upprätta bygghandlingar och en riskanalys med tillhörande kontrollprogram för detta, för trafikkontorets granskning och godkännande. Byggherren ska i god tid före byggstart samråda med trafikkontoret kring upprättandet av handlingar och riskanalys samråda med trafikkontoret kring eventuella efterlämningar som byggherren behöver för dessa konstruktioner i gatan. Utgångspunkten är att efterlämningar får göras under förutsättning att de inte skadar befintliga installationer samt att byggherren erhåller trafikkontorets godkännande. Dessa efterlämningar kan exempelvis vara avlastade dragstag, som Staden sedan har rätt att kapa i framtida schakter. Efter färdigställande

ska konstruktioner som efterlämnas i gatan mätas in och inmätning ska tillsammans med relationshandlingar överlämnas till trafikkontoret.

Spont ska dras upp i sin helhet eller kapas 1200 mm under färdig mark. Arbete utförs och bekostas av den som låtit utföra arbetet och ska samordnas med arbeten för återfyllning enligt punkt 4.4. I samband med eventuell dragning av spont ska ledningsägare kontaktas.

I det fall byggherren orsakar skada på Staden arbeten ska Staden utföra erforderliga återställningsarbeten så att projekterad kvalitet inryms, arbetet sker på byggherrens bekostnad. Kostnaden regleras enligt Staden upphandlade markentreprenörs à-priser för ovanstående arbeten och ersätts enligt MER Anläggning 20.

3.16 Transporter

Byggverksamheten kommer under flera år att vara intensiv i projektområdet och trafiksituationen kommer att bli krävande under utbyggnadstiden.

Stadens riktlinjer innebär bland annat följande:

- Större transporter kommer att behöva samordnas med Staden arbeten, särskilt under finplaneringsskedet.
- Transporter till och från projektområdet får endast ske på av trafikkontorets anvisade gator.
- Leveranser ska anpassas så att köbildning ej uppstår och störningar minimeras.
- God grindhantering ska säkerställas och ansvariga för öppning och låsning ska utses

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Säkerhet

I det fall Bolaget överlåter Fastigheten till annan part svarar Bolaget såsom för egen skuld solidariskt med de nya ägarna gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser enligt denna överenskommelse om exploatering, samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av densamma. Om Staden godtar att de nya ägarna ensamma svarar enligt denna överenskommelse om exploatering kan Staden, om Bolaget så begär, genom skriftliga besked härom befria Bolaget från sitt åtagande att svara solidariskt med de nya ägarna. Så kan även ske om de nya ägarna ställer säkerhet som Staden skäligen kan godta såsom borgen eller självständig bankgaranti. Vad som här stadgas gäller till och med att Bolaget eller de nya ägarna uppfyllt sina skyldigheter enligt denna överenskommelse, samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av densamma.

Wallenstam AB (org.nr. 556072-1523) har åtagit sig, se Bilaga 3, att såsom för egen skuld (proprieborgen) svara solidariskt med Bolaget gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga de förpliktelser och åtaganden som åligger Bolaget enligt denna överenskommelse om exploatering samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av densamma.

För de fall Fastigheten eller del därav, ska överlåtas på annan kan denna säkerhet komma att ersättas av en annan borgensförbindelse, självständig bankgaranti eller annan motsvarande säkerhet som Staden skäligen kan godta. Det åligger Bolaget att tillse att de nya ägarna ställer sådan säkerhet för att Wallenstam AB (org.nr. 556072-1523) ska kunna frias från hela eller delar av sitt åtagande enligt borgen. Wallenstam AB (org.nr. 556072-1523) svarar således solidariskt även med de nya ägarna gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse om exploatering, samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av densamma, intill dess Staden genom skriftligt samtycke härom befriat Wallenstam AB (org.nr. 556072-1523) från sitt åtagande.

4.2 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 6 200 000 kronor, i penningvärde 2025-04, att senast 10 år efter Tillträdesdagen ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse.

Om Bolaget inte håller tidsfristerna är vitena omedelbart förfallna till betalning. Om försening uppstår och detta inte 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 ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det.

Oaktat om rätt till vite föreligger har Staden alltid rätt att erhålla ersättning för faktisk skada som Staden lider på grund av Bolagets avtalsbrott. I sådant fall ska redan erlagt vite avräknas från skadeståndet. Utgivande av vite på verkar inte heller Stadens möjlighet att göra gällande andra påföljder i anledning av Bolagets avtalsbrott.

4.3 Motfyllning källarvåning

Bolaget förbinder sig att, fylla upp utrymmet mellan källarvåning och spont, eller borttagen spont, med packningsbara massor. Delar av området är inom allmän platsmark. Arbetet ska utföras fackmässigt och AMA Anläggning 20, CEB.1123. Tabell CE/1. Packning enligt AMA.

4.4 Finplanering

Staden måste få tillgång till gatumarken för att kunna finplanera marken. Bolaget ska senast 10 månader innan första inflyttning sker lämna skriftligt besked om definitiva inflyttningsdatum. Bolaget förbinder sig att, vid löpande vite av 60 000 kronor per påbörjad vecka, senast sex månader före inflyttningsdatum vid respektive hel gatulängd mot gata, eller annat överenskommet datum, lämna Staden tillträde till gatumarken (allmän platsmark). Två av dessa månader ska infalla under perioden april t.o.m september. Detta för att ExplK ska ha möjlighet att utföra finplanering innan första inflyttning. Vid slutlig finplanering ska en samplanering ske som säkerställer åtkomlighet för markarbeten och tillgänglighet till fastigheter.

Vitet kvarstår till och med att Staden fått tillträde till gatumarken eller att ny uppgörelse träffats. Staden och Bolaget ska löpande stämma av framdrift och produktionsplanering, med målet att försöka minska tiden mellan Bolagets avetablering från gatumarken och inflyttning.

Vid konflikt mellan Stadens och Bolagets arbeten har stadens arbeten företräde.

4.5 Överlåtelse av överenskommelse

Bolaget förbinder sig, vid vite av 6 200 000 kronor i penningvärde 2025-04, 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 ska samråda med Staden om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

”Köparen förbinder sig att i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholms stad och Guldmyran nr 12 BRF (org.nr. 769615–4132) träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av Gubbängen 1:1 daterad [åååå-mm-dd]. Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje köpare som följer därefter binds vid överenskommelsen, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Sker inte detta ska köparen utge vite till Stockholms stad med 6 200 000 kronor i penningvärde 2025-04. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.

Vitet ska 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 ska utge vite enligt denna punkt ska 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 ska Bolaget snarast efter det att överlåtelsen skett till Staden översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

4.6 Överenskommelsens giltighet

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

dels exploateringsnämnden senast 2025-11-01 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft,

- dels kommunfullmäktige senast 2025-12-31 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft,
- dels stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt § 1.2 senast 2025-12-31, genom beslut som senare vinner laga kraft,
- dels kommunfullmäktige senast 2025-12-31 godkänner förslag till genomförandebeslut för del av Gubbängen 1:1, 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 överklaga beslut att anta detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas i särskild ordning,
- 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 _____

_____ den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Guldmyran nr 12 BRF

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas

Bevittnas

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Definition av ljus BTA
2. Energi- och materialkrav juli 2012-okt 2017
3. Proprieborgen