

Mellan Stockholms kommun genom dess marknämnd, nedan kallad **Staden**, och HSB Bostad AB (org.nr 556520-6165), nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 4.6 nedan träffats följande

Överenskommelse om överlåtelse och exploatering av mark vid Tantogatan (Tvätteriet) inom del av fastigheten Södersjukhuset 10 på Södermalm

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

Gatu- och fastighetsnämnden har enligt beslut 2001-12-11 lämnat markanvisning till Bolaget för att uppföra bostäder inom del av fastigheten Södersjukhuset 10, den s k Tvätteritomten. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2003-01-21. Avtalet har 2003-12-10 förlängts till och med 2005-12-11. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter detta markanvisningsavtal.

1.2 Detaljplan

För aktuellt område vid Tantogatan (Tvätteritomten) gäller detaljplan Dp 2001-00215-54 antagen 2005-09-22, nedan kallad Detaljplanen.

§ 2

FASTIGHETSBLDNING OCH MARKÖVERLÅTELSE

2.1 Fastighetsbildning

Staden skall vidta de åtgärder som ankommer på Staden i egenskap av fastighetsägare för bildandet av en fastighet, nedan kallad **Fastigheten**, med i huvudsak det läge och de gränser som anges med grov begränsningslinje på bilagda karta, bilaga 1.

Bolaget skall bekosta fastighetsbildningen samt de förrättningar som krävs för gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter.

2.2 Överlåtelse

Staden överlåter Fastigheten med äganderätt till Bolaget för en överenskommen köpeskilling om femtiotremiljonersjuhundratusen (53.700.000) kronor. Fastigheten utgör ca 4.560 kvadratmeter av fastigheten Södersjukhuset 10.

Den ovan angivna köpeskillingen svarar mot en sammanlagd antagen byggrätt om 7.360 m² utnyttjningsbar bruttoarea ovan mark (BTA,U) för bostäder. Skulle den

utnyttjningsbara bruttoarean ovan mark avvika mer än 50 m² från bruttoarean enligt de ritningar för bebyggelsen på vilka bygglov beviljas skall den slutgiltiga köpeskillingen ökas eller minskas proportionellt mot den förändrade bruttoarean. Den slutgiltiga köpeskillingen blir därför $\frac{53.700.000}{7.360} \times \text{area}$ enligt bygglovsritningar.

I ovan nämnd köpeskillning ingår gatukostnadsersättning enligt § 2.11 nedan.

2.3 Tillträde

Bolaget tillträder Fastigheten senast en vecka efter det att marknämnden godkännt denna överenskommelse genom beslut som senare vinner laga kraft.

2.4 Betalning m m

Bolaget skall betala den i § 2.2 ovan angivna köpeskillingen senast på tillträdesdagen mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev.

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

2.5 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 Bolaget.

Motsvarande skall gälla för intäkterna av Fastigheten.

2.6 Inskrivningar

Fastigheten belastas av servitut för panncentral, 01-JM2-2000/9056.1.

För det fall ovan nämnda servitut medför kostnader för Bolaget åtar sig Staden att ersätta Bolaget för dessa kostnader under de förutsättningar som anges i bifogade förbindelse, bilaga 2.

Staden garanterar vidare att Fastigheten på tillträdesdagen i övrigt inte besväras av inskrivningar.

2.7 Fastighetens skick m m

Bolaget, som har besiktigat 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 pkt 2.8.

Befintligt parkeringsdäck på Fastigheten kommer efter vissa justeringar att ingå i blivande bebyggelse.

Parkeringsanläggningen disponeras för närvarande av Stockholms läns landsting. Staden svarar för att anläggningen på tillträdesdagen överläts i evakuerat skick.

2.8 Markföroreningar

Den nya bebyggelsen inom Fastigheten kommer att uppföras ovanpå befintlig parkeringsanläggning med gjuten bottenplatta. Härvid avser bolaget att under och i omedelbar anslutning till bottenplattan schakta för pelarsulor och hissropor. Om Bolaget i samband med schaktningen påträffar markföroreningar med halter överstigande Statens naturvårdsverks riktlinjer för den avsedda användningen inom Fastigheten skall Bolaget utan dröjsmål anmäla detta till Staden.

Staden är kostnadsansvarig för de åtgärder som Stockholms miljöförvaltning bedömer vara erforderliga för sanering av föroreningar enligt stycket ovan. Staden skall om möjligt i förväg skriftligen godkänna erforderlig behandling. Detta kostnadsansvar avser de föroreningar som påträffats fram till den dag arbetena med grundläggningen avslutats. Därefter åvilar sanerings- och kostnadsansvaret Bolaget.

2.9 Lagfartskostnader

Bolaget skall ansöka om och bekosta erforderlig lagfart.

2.10 Servitut och ledningsrätter

Belysning, ledningar mm

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

- allmänna ledningar med därtill hörande anordningar inom det område, som angivits med u på bilagda detaljplanekarta, bilaga 1, samt
- belysning och skyltar för allmänna gator och vägar.

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

2.11 Gatukostnader och anläggningsavgifter

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

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

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Samordning och tidplan

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, övriga byggherrar inom Planområdet och med de ledningsdragande bolagen.

Bolaget skall vid inflyttningen ha färdigställt den yttre miljön, så att de boende får en acceptabel kontakt med gator och parker. Staden skall å sin sida så långt det är möjligt färdigställa arbeten på allmän plats innan inflyttning i intilliggande hus sker. Arbeten med anläggande av ytskikt kan behöva senareläggas för att utföras vid lämplig väderlek.

3.2 Bostäder

Bolaget ska inom Fastigheten uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 74 lägenheter.

3.3 Bygg- och anläggningskostnader

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 offentlig platsmark invid Fastigheten och som är en följd av bolagets bygg- och anläggningsarbeten på Fastigheten.

3.4 Befintlig vegetation och park

Kvartersmark

Bolaget åtar sig att bevara de vid tillträdet befintliga träd inom Fastigheten, som angivits med n 1 på detaljplanekarta, bilaga 1. Om något eller några av dessa träd, på grund av verksamhet inom fastigheten utförd av Bolaget eller något företag som Bolaget anlitar, allvarligt skadas, avlägsnas eller dör före 2009-06-01 skall Bolaget vid vite av 300 000 kronor per träd plantera motsvarande antal nya relativt fullväxta träd.

3.5 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.

3.6 Byggytor och byggetablering

Bolaget förbinder sig att i god tid före byggstart samråda med Staden om vilka ytor som behövs för bygget och byggetablering och under hur lång tid dessa behövs.

Upplåtelse av offentlig plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa.

Bolaget skall med ett stabilt två meter högt staket avgränsa Fastigheten och av Staden anvisad byggetableringsyta. Bolaget skall tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita en entreprenör håller sig inom Fastigheten och av Staden anvisad byggetableringsyta. Om så ej sker och detta har påpekats av Staden skall vite utgå med 200 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter, som Bolaget eller dess entreprenörer nyttjar ytor utanför Fastigheten och av Staden anvisad byggetableringsyta.

3.7 Program för miljöanpassat byggande

Bolaget har tagit del av Stockholms stads Program för miljöanpassat byggande, omarbetat program för ekologiskt byggande beslutat i kommunfullmäktige 2005-10-03. Bolaget förbinder sig att följa programmet och utföra programmets krav samt de föreskrivna uppföljningarna. Sammanställning av stadens krav bilägges, bilaga 3. Programmet och dess bilagor finns på stadens web-sidor.

Uppföljning av programmets samtliga krav redovisas av Bolaget till stadsbyggnadskontoret vid byggstart och vid avslutat arbete. Uppföljningar om energianvändning och inomhusmiljö skall under andra uppvärmningssäsongen utföras av bolaget och sändas till stadsbyggnadskontoret enligt anvisningar i programmet. Byggbolaget bör säkerställa lägenhetsinnehavarnas/bostadsrättsföreningens tillåtelse med fullmakt att inhämta uppgifter om byggnadens energianvändning, särskilt hushållsel.

Om staden så önskar ska staden ges möjlighet att följa upp bolagets miljö- och kvalitetsarbete inom projektet.

3.8 Dagvatten

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

Fastigheten genom exempelvis infiltration i marken. Är det enligt Stockholm Vatten AB:s bedömning inte möjligt eller lämpligt att infiltrera dagvattnet, får detta efter fördröjning enligt Stockholm Vattens AB:s anvisningar, avledas från Fastigheten.

3.9 Tillgänglighet i utemiljö

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande på Fastigheten följa Stadens program: "Stockholm en stad för alla – Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö" (Gatu- och fastighetsnämnden 2001-05-29). Bolaget har tagit del av detta program. Bolaget skall därvid utse en person som ansvarar för att programmet följs från projektering till färdigt bygge. Det antecknas att avfallsbehållare är placerade inom 50 meter från entré. Vägen mellan entré och avfallsbehållare skall vara tillgänglig för alla.

Bolaget skall skriftligen anmäla och motivera eventuella önskemål om avvikelser från programmet. Avvikelserna skall godkännas av Staden.

§ 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.

4.3 Upplåtelse av parkeringsplatser

Bolaget skall till Stockholms läns landsting lämna erbjudande om rätt att nyttja ca 60 parkeringsplatser inom Fastigheten. Kostnaden per plats för landstingets nyttjande skall inte överstiga den kostnad boende inom Fastigheten har att erlagga för parkeringsplats. Bolaget ansvarar för att erbjudande om och upplåtelse av parkeringsplatser till landstinget kommer till stånd alternativt att parterna enas om att aktuell upplåtelse av parkeringsplatser inte skall ske.

Bolaget förbinder sig att medverka till att landstingets rätt enligt denna § 4.3 säkerställs genom ett separat upprättat servitutsavtal. Om landstinget avstår från aktuella parkeringsplatser skall Bolaget meddela Staden detta skriftligen.

Stadens parkeringstal vid uppförande av bostadsbebyggelse är 0,55 parkeringsplatser per lägenhet. Detta innebär 41 platser för bebyggelsen inom Fastigheten. Det totala antalet parkeringsplatser är 129 enligt Bolagets ansökan om bygglov. När behovet av parkeringsplatser för de boende i enlighet med parkeringstalet och för landstinget är

tillgodosett uppstår ett överskott av platser. Bolaget förbinder sig att hyra ut dessa platser till allmänheten.

4.4 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 10.000.000 kronor, i penningvärde 2006-01-01, att senast 2009-01-01 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 92 kap 4 § 3 punkt 3-6.

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.

4.5 Överlåtelse av överenskommelse

Bolaget förbinder sig, vid vite av 13.000.000 kronor i penningvärde 2006-01-01, att vid överlåtelse av äganderätten till Fastigheten de nya ägarna övertager samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse. Om Fastigheten delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Fastigheten. Vid överlåtelse av sådan fastighet äger Bolaget rätt att i nedanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. Bolaget skall samråda med staden om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

”Köparen förbinder sig att i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholms stad och HSB Bostad AB träffad överenskommelse om överlåtelse och exploatering av mark inom del av fastigheten Södersjukhuset 10 (Tvätteritomt) daterad 2006-xx-xx. Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen skall vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje köpare som följer därefter binds vid överenskommelsen, vilket skall fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Sker ej detta skall köparen utge vite till Stockholms stad med 13.000.000 kronor i penningvärde 2006-01-01. Motsvarande ansvar skall åvila varje ny köpare.

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

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

Bolaget skall i god tid innan överlåtelse sker underrätta Stockholms gatu- och fastighetskontor om den planerade överlåtelsen samt, sedan överlåtelse skett, snarast 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 marknämnden godkänner överenskommelsen genom beslut som vinner laga kraft senast 2006-03-31,

dels uppgift om fastighetsbildning i huvudsak överensstämmande med intentionerna i denna överenskommelse införts i fastighetsregistret senast 2006-03-31.

Förfaller denna överenskommelse skall Staden till Bolaget omgående återbetala erlagd köpeskillning.

Har Bolaget påbörjat arbeten inom Fastigheten skall Bolaget på sin bekostnad omgående återställa fastigheten med byggnad till skicket när Bolaget började nyttja Fastigheten.

* * * * *

Denna överenskommelse har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

För Stockholms kommun genom
dess marknämnd

För HSB Bostad AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

BILAGOR:

1. Karta med Fastigheten markerad
2. Förbindelse
3. Krav enligt Program för miljöanpassat byggande, omarbetat program för ekologiskt byggande beslutat i kommunfullmäktige 2005-10-03.