

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och FB 1 Ekonomisk Förening (org.nr. 769640-0246), nedan kallat **Föreningen**, har under de förutsättningar som anges i § 4.4 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom kv. Fader Bergström

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2015-12-10 lämnat markanvisning till Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB org. nr. 556113-1003 för att uppföra bostäder inom område i kv. Fader Bergström. Staden och Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2016-01-14. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter detta markanvisningsavtal.

1.1.1 Partsbyte

På önskemål av Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB har Staden godtagit att Föreningen fullföljer markanvisningen enligt markanvisningsavtalet genom tecknande av denna överenskommelse. Föreningen ägs till 100 % av helägda dotterbolag till Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB.

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för kv. Fader Bergström antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2015-18144, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

1.3 Upphörande av tomträtt

Skolfastigheter i Stockholm AB SISAB, org.nr 556034-8970, nedan kallad **Sisab**, är innehavare av tomträtten till Stockholm Fader Bergström 3, nedan kallad **Tomträätten**. Staden och Sisab har träffat överenskommelse om att Tomträätten ska upphöra, Bilaga 2.

§ 2

MARKÖVERLÅTELSE OCH FASTIGHETSBILDNING

2.1 Överlåtelse

Staden överlåter med äganderätt till Föreningen ett område om cirka 6 742 kvadratmeter av fastigheten Fader Bergström 3 och ett område om cirka 758 kvadratmeter av fastigheten Hägersten 1:1 i Stockholms kommun, nedan kallad **Fastigheten**, för en överenskommen preliminär köpeskilling om **tvåhundraatjugosexmiljoner femhundra sjuttioåtta tusen (226 572 000) kronor**. Fastigheten är markerad med streckad begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.

Den preliminära köpeskillingen för bostäder är baserad på ett pris i prisläge 2015-09-01 (**Värdetidpunkten**) om 16 000 kr per m² ljus BTA (B i nedanstående formel) och en beräknad total area om 14 810 m² ljus BTA. Definition av ljus BTA återfinns i Bilaga 3.

Ovanstående pris 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 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).

$$A = B + 25 \% * (C - D)$$

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 närförorter som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

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

Om ovanstående formel enligt Stadens uppfattning inte är användbar på grund förändring av eller upphörande av Mäklarstatistik 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.

Den preliminära köpeskillingen för kommersiella lokaler (som inte får användas för bostadsändamål enligt detaljplan) är baserad på ett pris i prisläge 2015-09-01 om 2 000 kr per m² BTA och en beräknad total värdegrundande area om 742 m² BTA.

¹ Den månatliga noteringen avser tre månades glidande medelvärde

Köpeskillingen för lokaler, är bestämd till 2 000 kr/m² BTA i prisläge 2015-09-01 och ska regleras – upp eller ner – fram till Tillträdesdagen med 100 % av förändringen av MSCI² 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 2014-12-31 (indextal för år 2014) är indextalet 359 enheter (1983-12-31=100). Per 2015-12-31 (indextal för år 2015) är indextalet 390. Indextalet per 2015-09-01 har beräknats till 380 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2014 och 2015. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas köpeskillingen för kommersiella lokaler enligt följande:

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

Köpeskillingen vid tillträdet beräknas som köpeskillingen i prisläge 2015-09-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

2.2 Fastighetsbildning

Staden ska ansöka om sådana fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för marköverlåtelsen enligt § 2.1.

Genom undertecknandet av detta avtal biträder Föreningen ansökan om fastighetsbildning. Avsikten är att ansökan om fastighetsbildning ska ges in till lantmäterimyndigheten efter den tidpunkt och på de villkor som följer av punkten 2.3 nedan.

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

2.3 Förnyelse av överlåtelse

Ansökan om fastighetsbildning ska enligt JB 4:7 inges till lantmäterimyndigheten inom sex månader från köpeavtals undertecknande. Det är emellertid parternas önskan att fastighetsbildning ska genomföras så att köparen tillträder Fastigheten först när Stadens arbeten med ledningsflytt, gatuombyggnad och rivning av befintliga byggnader med den omfattning som framgår av punkten 2.4 är slutförda. Staden och Föreningen är därför överens om att överenskommelsen om exploatering på oförändrade villkor ska förnyas senast var femte månad för att den i överenskommelsen ingående överlåtelsen alltjämt

² Före detta IPD

ska äga giltighet. Detta ska möjliggöra för Staden att inge ansökan om fastighetsbildning senare än sex månader från det att överenskommelsen undertecknades.

Om förnyelse av överenskommelsen inte kommer till stånd senast inom fem månader från undertecknandet av överenskommelsens upprättande 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 avtalad tillträdesdag samt att kostnader därmed uppkommer i form av fastighetsskatt.

Förnyelse av överenskommelsen ska ske genom tecknande av tilläggsavtal om förnyelse hos Stadens exploateringskontor. Staden ska kalla Föreningen till möte per e-post. Föreningens företrädare ska vid varje tillfälle styrka sin behörighet att företräda Föreningen genom överlämnande av behörighetshandlingar. Avtal om förnyelse av avtalet anses för Föreningen inte vara en löpande förvaltningsåtgärd.

2.4 Tillträde

Föreningen tillträder Fastigheten när fastighetsbildning enligt § 2.2 ovan vunnit laga kraft och Stadens arbeten med erforderliga ledningsflyttar, rivning av byggnader och gatuombyggnad (angivna aktiviteter under ”Entreprenad 1 Mark och ledningar” i Bilaga 4) är slutförda, dock senast trettiosex (36) månader efter att Detaljplanen vunnit laga kraft nedan kallad Tillträdesdagen.

2.5 Betalning m.m.

Föreningen 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 Föreningen de handlingar rörande Fastigheten som är i Stadens ägo och som bör tillkomma Föreningen i egenskap av ägare till Fastigheten.

2.6 Kostnader och intäkter

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

Motsvarande ska gälla för intäkterna av Fastigheten.

För det fall Staden låtit genomföra fastighetsbildning enligt § 2.3 tidigare än avtalad tillträdesdag och detta inte beror på ett förhållande på Stadens sida, ska Föreningen erlägga även den fastighetsskatt som belöper på Fastigheten från dag då fastighetsbildningen vunnit laga kraft till tillträdesdagen.

2.7 Kostnader för rivning av befintliga byggnader

Enligt markanvisningsavtalet ska Föreningen ansvara för och bekosta erforderliga åtgärder för rivning av förskolor inom Planområdet tillsammans med övriga byggherrar inom Planområdet. Parterna är överens om att detta åtagande för Föreningens räkning är begränsat till rivning av befintliga byggnader inom Fastigheten.

För att undvika att byggnaderna förfaller, utsätts för vandalisering eller ockupation är Parterna överens om att Staden under tiden före Tillträdesdagen ska ombesörja rivning av befintliga byggnader inom Fastigheten. Föreningen ska ersätta Staden med ett fast belopp motsvarande budgeterad kostnad om 1,6miljoner kronor för rivningsarbetena. Beloppet avseende rivningen ska erläggas till Staden av Föreningen på Tillträdesdagen.

Rivningen enligt denna punkt omfattar rivning av byggnader, lekutrustning, förrådsbyggnader och stängsel.

2.8 Förfogande över Fastigheten till tillträde

I den mån det enligt gällande rätt anses tillkomma Föreningen i egenskap av tillträdande köpare att vidta nedan angivna åtgärder ger Föreningen Staden rätt att vidta dessa. Rätten gäller till dess Föreningen 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 förfoga över Fastigheten i förhållande till nyttjanderättshavare.

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

2.9 Förskolegård

Staden och Föreningen har konstaterat att det finns potential att utöka förskolegården utanför fastighetsgräns genom allmän platsmarksupplåtelse. Det är Föreningens avsikt att tillsammans med stadsdelsförvaltningen och fastighetskontoret ansöka om erforderliga tillstånd för detta för att åstadkomma en för verksamheten större och ändamålsenlig förskolegård.

2.10 Inskrivningar

Staden garanterar att Fastigheten på tillträdesdagen inte besväras av andra inskrivningar och avtal än de som anges i bifogat utdrag ur fastighetsdatasystemet, Bilaga 5.

Det noteras att denna överenskommelse har villkorats av att Tomträtten dödas i enlighet med vad som följer av punkt 4.4.

2.11 Fastighetens skick m.m.

Fastigheten överläts fri från byggnader ovan mark. Staden ombesörjer i enlighet med punkt 2.7 rivning av befintliga byggnader inom Fastigheten.

Föreningen, 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 § 2.12.

Föreningen är medveten om att Fastigheten kan innehålla lämningar från tidigare verksamheter, exempelvis stödmurar [under mark], ledningar m.m. Föreningen tar på sig ansvaret för att, vid behov, utan ersättning avlägsna dessa anläggningar.

2.12 Markföroreningar

Staden bekostar inga utredningar eller åtgärder beställda av Föreningen. Vid bedömning av markföroreningar ska 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.

Föreningen 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 Föreningen. Stadens handlingsplan ska bifogas anmälan.

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

Staden svarar för Föreningens 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 Föreningen ska få ersättning krävs att merkostnaden kan verifieras. Föreningen 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 Föreningen 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 Föreningens övertagande av marken.

2.13 Lagfartskostnader

Föreningen ska ansöka om och bekosta erforderlig lagfart.

2.14 Servitut och ledningsrätter

Föreningen 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.

Belysning, ledningar mm

Föreningen 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 Föreningen.

Fjärrvärmeledningar

Föreningen medger Stockholm Exergi AB rätt att inom gemensamhetsanläggning i kvarteret Fader Bergström utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga ledningar för fjärrvärme. Föreningen medger att ovan angiven rättighet får inskrivas som servitut i gemensamhetsanläggningen till förmån för fastighet ägd av Stockholm Exergi AB eller den Stockholm Exergi AB sätter i sitt ställe, upplåtas med ledningsrätt eller inrättas som officialservitut i samband med fastighetsbildningen.

2.15 Gemensamhetsanläggningar

2.15.1 Ansökan om förrättning, överenskommelse m.m.

Föreningen förbinder sig att söka, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för Detaljplanens genomförande.

Föreningen förbinder sig även att med övriga tomträtthavare/fastighetsägare till de tomträtter/fastigheter som ska anslutas till nedan angivna anläggning snarast möjligt träffa överenskommelse angående denna.

Gemensamhetsanläggning för angöring, parkering, avfallshantering och servisledningar

Inom Detaljplanen finns ett område för markreservat för gemensamhetsanläggning med bestämmelsen g, se Bilaga 1. Ändamålet för gemensamhetsanläggningen är angöring, parkering, avfallshantering samt utrymme för servisledningar. Området för gemensamhetsanläggningen utgörs av markområde inom fastigheterna Fader Bergström 1 och Fader Bergström 2 samt markområde inom Fastigheten. Rikshem FaderB AB är lagfaren ägare till fastigheten Fader Bergström 1. Staden äger fastigheten Fader

Bergström 2 och har markanvisat del av denna till Erkdu Fader Bergström AB. Staden avser i samband med antagande av Detaljplanen att med tomträtt upplåta del av fastigheten Fader Bergström 2 till Erkdu Fader Bergström AB. Det är Fastigheten, fastigheten Fader Bergström 1 samt tomträtten till fastigheten Fader Bergström 2 som ska delta i gemensamhetsanläggningen.

I överenskommelse om ovan gemensamhetsanläggning ska regleras anläggningens läge och utformning, utrymmen som ska upplåtas för anläggningen, ersättningar och grunder för ersättningar som ska betalas med anledning av anläggningens genomförande samt formerna för anläggningens förvaltning.

2.15.2 Ersättning för upplåtet utrymme för gemensamhetsanläggning

Staden och Rikshem FaderB AB har överenskommit om ersättning för upplåtelse av utrymme för gemensamhetsanläggningen. Staden kommer att utge nettoersättning till Rikshem FaderB AB för att säkerställa nödvändigt utrymme till förmån för gemensamhetsanläggningen. Köpeskillingen för överlåtelsen enligt punkten 2.1 är överenskommen utifrån denna förutsättning.

Föreningen förbinder sig härmed att inte göra anspråk på ersättning för upplåtet utrymme för gemensamhetsanläggningen enligt Bilaga 1 och punkten 2.15.1 ovan i samband med förrättningen avseende gemensamhetsanläggningen.

Staden åtar sig att i avtal med Rikshem FaderB AB och Erkdu Fader Bergström AB verka för att de inte ska göra anspråk på ersättning för upplåtet utrymme för gemensamhetsanläggningen i samband med förrättningen avseende gemensamhetsanläggningen.

Kompensation för ersättning vid förrättningsbeslut

För det fall Föreningen, trots vad som angetts i denna punkt, enligt beslut i förrättningen avseende gemensamhetsanläggningen skulle åläggas att betala nettoersättning för upplåtet utrymme för gemensamhetsanläggningen ska Staden ersätta Föreningen med ett belopp motsvarande det belopp som Föreningen ålagts att betala enligt beslut i förrättningen.

För det fall Föreningen, trots vad som angetts i denna punkt, enligt beslut i förrättningen avseende gemensamhetsanläggningen skulle få rätt till nettoersättning för upplåtet utrymme för gemensamhetsanläggningen ska Föreningen ersätta Staden med ett belopp motsvarande det belopp som Föreningen tillerkänts enligt beslut i förrättningen.

2.16 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta avtal är Föreningen 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.

Föreningen 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 Genomförande, samordning och tidplan

Staden och Föreningen 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. Föreningen är skyldigt att samordna sina entreprenader med Stadens olika entreprenörer, övriga byggherrar inom Planområdet och med de ledningsdragande bolagen.

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

I syfte att underlätta samordningen ska Staden och Föreningen, gemensamt med övriga byggaktörer inom planområdet, upprätta en huvudtidplan för exploateringen. En första version av huvudtidplan finns i Bilaga 4. Huvudtidplanen beskriver så långt det är möjligt vid avtalstecknandet exploateringens olika skeden.

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

Om Staden har en bygglogistisk lösning för genomförande av området ska Föreningen inordna sig i denna.

3.1.1 PM Produktionsförutsättningar

Föreningen förbinder sig att följa upprättat PM Produktionsförutsättningar för byggherrar och entreprenörer, Bilaga 6. Syftet med dokumentet är att ge förutsättningarna för ett samordnat genomförande av dels entreprenader gällande husbyggnad och dels markentreprenader på allmän platsmark samt kvartersmark. Promemorian beskriver så långt det är möjligt vid avtalstecknandet förutsättningarna för hur det gemensamma arbetet ska drivas. Promemorians innehåll ska vara förutsättningar i de upphandlingar som parterna gör. Föreningen förbinder sig att vidta åtgärder för att god samordning ska uppnås i enlighet med de regler som gäller för Staden inom samma arbetsområde.

3.2 Bostäder/kommersiella lokaler

Föreningen ska inom Fastigheten uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 134 lägenheter, förskola, kommersiella lokaler etc.

Föreningen ska upplåta bostäderna med bostadsrätt.

Föreningen äger själv rätt att förmedla lägenheterna med undantag av de i § 3.3 nedan angivna speciallägenheter och kommunala lokaler vilka ska förmedlas av Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe.

3.3 Speciallägenheter och kommunala lokaler

Utöver ovan nämnda lägenheter ska Föreningen efter överenskommelse med Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd för stadsdelsnämnden, eller den som stadsdelsnämnden sätter i sitt ställe, och/eller socialnämnden, i samråd med denna projektera, tillse att följande (utefter idag kända önskemål) speciallägenheter och lokaler byggs och upplåts till staden:

- permanent förskola med fyra avdelningar,
- 14 st servicelägenheter (cirka 700 m² BTA) och en gemensamhetslägenhet (cirka 70 m² BTA),

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

Om Stadsdelsnämnden, eller den som stadsdelsnämnden sätter i sitt ställe, så påkallar ska staden äga rätt att få ovan angivna lägenheter och lokaler upplåtna med bostadsrätt. Om Stadsdelsnämnden, eller den som stadsdelsnämnden sätter i sitt ställe, så påkallar ska staden äga rätt att få ovan angivna speciallägenheter upplåtna genom hyresavtal för bostadslägenheter. Berörda parter får härvid överenskomma om blockuthyrning.

Förvärvet av förskolelokalen ska vara uppdelad i flera andelar (dvs. förskolan kommer därmed att bestå av flera bostadsrätter). Vid förvärv av speciallägenheter och personal- och gemensamhetsyta, ska de utgöras av separata bostadsrätter med enskilda andelstal.

3.4 Bygg- och anläggningskostnader m.m.

Föreningen ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheten. Föreningen 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 Föreningens bygg- och anläggningsarbeten på Fastigheten. Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard. Föreningen 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 belysning. Staden, tillsammans med ledningsägarna, ansvarar för och bekostar omläggning av de ledningarna. Föreningen är

införstått med att ledningsomläggningen innebär att ledningar/ledningsrester tagna ur drift kan ligga kvar inom Fastigheten. Föreningen tar på sig ansvaret för att om så krävs för genomförandet av exploateringen, utan ersättning avlägsna dessa ledningar/ledningsrester.

Föreningen är införstått med att Staden alt. ledningsägare/-na måste omlägga ovannämnda ledningar innan Föreningen kan påbörja sin byggnation. 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 Föreningens byggverksamhet. Föreningen måste iakttä försiktighet vid genomförande av byggnation och schaktarbeten i närheten av ledningar i drift. Föreningen ska ta kontakt med respektive ledningsbolag för planering av dessa arbeten.

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

3.6 Befintlig vegetation och mark

Allmän platsmark

Föreningen ansvarar för att mark, berg, träd och annan vegetation på allmän mark intill Fastigheterna inte skadas i samband med att exploateringen genomförs. Föreningen ska skydda mark och vegetation på ett betryggande sätt som rimmar med de riktlinjer, som nämns och hänvisas till nedan, staden har för hantering av allmän plats. Om inte annat avtalas i samband med gemensam syn, enligt § 3.6.1, ska ett två meter högt staket, av typen byggstaket eller motsvarande, ställas i fastighetsgräns enligt teknisk handbok. Staketet får inte förankras i vegetation eller berg och ska vara uppställt så länge byggnationen pågår.

Allmän plats får inte trafikerats eller användas till upplag eller uppställning utan separat tillstånd. Det är inte heller tillåtet att schakta i allmän plats utan stadens medgivande.

Om Föreningen, eller något av Föreningen anlita företag, nyttjar parkmark, naturmark eller gatumark utan skriftligt tillstånd från Staden, kan Staden komma att kräva skadestånd för olovlig markanvändning i enlighet med § 3.9 ”Byggytor och byggetablering” nedan.

Vid skada ansvarar Föreningen för att reparera skadan med åtgärder som på förhand ska godkännas av Staden, eller för att bekosta Stadens reparation av skadan, se Bilaga 6.

Skador på vägar och gångvägar som ska åtgärdas eller bekostas av Föreningen ska ske enligt föreskrifter i Stadens Tekniska Handbok.

3.6.1 Gemensam syn av angränsande allmän plats

Parterna ska utföra en gemensam syn av till Fastigheten angränsande allmän platsmark för att fastställa status på vegetation, samt för att överenskomma om vilka skyddsåtgärder som ska utföras av Föreningen inför sin exploatering, som berör direkt intrång och/eller påverkan på allmän platsmark. Det gemensamma målet för Staden och Föreningen är att genomföra exploateringen men att värdefull naturmark i så stor utsträckning som möjligt ska sparas. Det åligger Föreningen att minst 5 veckor (25 arbetsdagar) innan planerad etablering och byggstart kalla Stadens representant (ansvarig byggprojektledare) som i sin tur kallar övriga relevanta deltagare (ansvarig landskapsarkitekt samt arborist eller likvärdig med utbildning och/eller certifiering i trädvård och vars kunskap är dokumenterad). Staden ska protokollföra synen, samt dokumentera med fotografier. Protokollet ska justeras av och delges bägge parter. Överenskomna skyddsåtgärder, så som exempelvis placering av skyddsstängsel ska tydliggöras i dokumenteringen med t.ex. fotografier och biläggas protokollet.

Vid synen ska fastighetsgränsen och kommande byggnader vara utmärkta i terrängen. Föreningen ansvarar för att märken är på plats. Om Staden anser det nödvändigt ska läge för skyddsstängsel eller andra föreslagna åtgärder mätas in av Föreningen. Status för träd och övrig vegetation på allmän plats ska dokumenteras och inventeras av Stadens representanter i samband med synen. Föreningen ska bistå med inmätning och kartläggning av träds stamläge och kronutbredning där dessa står i anslutning till Fastigheten eller till mark som Föreningen planerar att söka tillstånd för att ianspråka under etableringstiden.

I samband med synen gör Stadens representant en bedömning av om vidare kartering, som exempelvis rotkartering är nödvändig för att säkerställa betryggande skydd för den vegetation som ska sparas. Även specificering av kompensationsåtgärder i de fall träd inte kan sparas ska göras.

Skydd av vegetation på allmän plats

Skyddsåtgärder för trädvegetation på allmän plats ska utföras enligt Bilaga 7 om inget annat överenskommes så att såväl stam, krona som träd och buskars rotzon skyddas. Specificering av skyddsåtgärder beslutas vid den gemensamma synen. Skador som ska skyddas mot är exempelvis påkörning, rotskador, nötning och kompaktering av mark. Inga skyddsåtgärder får utformas så att de fästs i trädstam eller annan del av vegetation.

I de fall där arbeten utförs i trädens rotzon ska de utföras enligt Bilaga 3 till Bilaga 7 - Standard för skyddande av träd.

Beskärning av träden får, med skriftligt tillstånd från Staden, utföras av utbildad arborist eller person med motsvarande kompetens.

Skydd mot stadens mark kan komma att krävas för att minimera intrång i värdefull naturmark.

Viten för skador på allmän platsmark

Om träd eller annan vegetation på allmän plats på grund av Föreningen eller något företag som Föreningen anlitar, skadas, avlägsnas eller dör under exploateringen eller

till följd av exploateringen ska Föreningen till Staden utge vite. För dött eller skadat träd utgår vite enligt följande modell: vitesbelopp för särskilt skyddsvärda träd enligt Naturvårdsverkets definition är 8 000 000, vite för specifika träd är 6 000 000 kr, vite för träd större än 80 cm i diameter är 4 000 000 kr, vite för träd större än 50 cm i diameter är 2 000 000 kr, vite för träd större än 30 cm i diameter är 600 000 kr och vite för träd större än 10 cm i diameter är 200 000 kr. Måtten avser stamdiameter och mäts 1,3 meter över marknivån. För skador som medför att trädet måste tas bort utgår maximalt vitesbelopp. För skada på träd som kan sparas beräknas vite enligt stadens beräkningsmodell, Bilaga 8 - Vite vid trädskada. Redan kända stora träd som omfattas av vite redovisas i Bilaga 8 - Vite vid trädskada.

För träd som parterna vid den gemensamma synen, enligt § 3.6.1, är överens om att beskära alternativt fälla utgår inget vite. Om träd dör eller skadas trots att dokumentation kan uppvisas som visar att föreskrivna åtgärder följts, utgår inget vite.

För skadad markvegetation utgår vite, om inget annat överenskommit på den gemensamma synen enligt § 3.6.1, om 20 000 kr per kvadratmeter. För skada på berg utgår vite, om inget annat överenskommit på den gemensamma synen enligt § 3.6.1, om 20 000 kr per m³.

3.7 Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

Föreningen ska säkerställa tillgänglighet och tekniska anslutningar under hela utbyggnadstiden för andra fastigheter som behöver nyttja anläggningar som ligger inom Fastigheten alternativt inom gemensamhetsanläggningen. Samråd med Staden ska ske. Samråd ska även ske med Stockholm Exergi gällande fjärrvärmeledning inom gemensamhetsanläggning.

3.8 Information till allmänheten

Föreningen förbinder sig att genom skyltning på plats informera allmänheten om projektet och byggnadsarbeten, utan kostnad för Staden. Skylt, fundament och montage betalas av Föreningen. 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 Byggaktörstavlur 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 en vecka innan byggaktörens etablering.

Därutöver förbinder sig Föreningen att kontinuerligt informera berörd allmänhet om sin del i projektet t.ex. vid särskilt störande arbeten eller avstängningar.

3.9 Byggytor och byggetablering

Byggetablering ska i första hand ske inom Fastigheten. Skulle Staden och Föreningen bedöma att befintlig allmän plats trots detta behöver tas i anspråk för byggetablering, ska Föreningen tillse att Föreningen, eller av Föreningen 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. Föreningen ska ansöka om polistillstånd för den med trafikkontoret överenskomna etableringsytan.

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

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

3.10 Åtaganden gällande hållbarhet

Föreningen åtar sig att uppfylla kraven enligt "Energi- och materialkrav juli 2012-okt 2017", i Bilaga 9.

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

3.11 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2015-03-09) och Åtgärdsnivå vid ny- och större ombyggnation (EN 2016-11-10) förbinder sig Föreningen 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.

Föreningen ansvarar för och bekostar omhändertagande inom Fastigheten av vatten från omgivande natur-/parkmark.

3.12 Tillgänglighet i utemiljö

Föreningen förbinder sig att vid projektering och byggande på Fastigheten följa Stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättning.

Stadens riktlinjer innebär bl.a. 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.

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

Föreningens 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.

3.13 Inrapportering av geotekniska utredningar

Föreningen ska 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

Föreningen 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 m.m.

Föreningen 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.

Föreningen 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 nedläggs i allmän plats. Om detta ändå skulle vara nödvändigt ska förslaget till förläggning arbetas fram i samråd med Staden och de handlingar som ska ligga till grund för utförandet ska godkännas av staden, genom dess trafikkontor. Föreningen 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.

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Säkerhet

Skanska AB (publ), (org.nr 556000-4615) har åtagit sig, se Bilaga 10, att såsom för egen skuld (proprieborgen) svara solidariskt med Föreningen gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga de förpliktelser och åtaganden som åligger Föreningen enligt denna överenskommelse om exploatering samt de tilläggsavtal som Staden och Föreningen 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 Föreningen att tillse att de nya ägarna ställer sådan säkerhet för att Skanska AB (publ) ska kunna frias från hela eller delar av sitt åtagande enligt borgen. Skanska AB (publ) svarar således solidariskt även med de nya ägarna gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse om exploatering, samt de tilläggsavtal som Staden och Föreningen ingår som en följd av densamma, intill dess Staden genom skriftligt samtycke härom befriat Skanska AB (publ) från sitt åtagande.

4.2 Viten

Föreningen förbinder sig vid vite av **artonmiljoner trehundra tusen (18 300 000)** kronor, i penningvärde 2021-09-30, att senast sex år efter det att Tillträdesdagen ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse.

Om Föreningen inte håller tidsfristerna är vitena omedelbart förfallna till betalning. Om försening uppstår och detta inte beror på Föreningen 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 Föreningens 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 Föreningens avtalsbrott.

4.3 Överlåtelse av överenskommelse

Föreningen förbinder sig, vid vite av **tjugofyramiljoner fyrahundratusen (24 400 000)** kronor i penningvärde 2021-09-30, 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 Föreningen rätt att i nedanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. Föreningen 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 FB 1 Ekonomisk Förening träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom kv. Fader Bergström 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 **tjugofyramiljoner fyrahundratusen (24 400 000)** kronor i penningvärde 2021-09-30. 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 Föreningen 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 Föreningen 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 tomträtten för Fader Bergström 3 dödats senast 2 år från båda parter undertecknande av denna överenskommelse.

dels kommunfullmäktige senast 2022-09-30 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt § 1.2 senast 2022-09-30, genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels kommunfullmäktige senast 2022-09-30 godkänner förslag till genomförandebeslut för Fader Bergström, genom beslut som senare vinner laga kraft.

Föreningen 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. Föreningen 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 FB 1 Ekonomisk Förening

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

den

För godkännande av partsbyte enligt § 1.1.1.
Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med Fastigheten markerad
2. Upphörande tomträtt
3. Definition av ljus BTA
4. Utkast huvudtidplan
5. Utdrag ur fastighetsdatasystemet
6. PM Produktionsförutsättningar
7. Standard för skyddande av träd vid byggnation – Skyddskonstruktioner och arbeten i rotzon
8. Vite vid trädskada
9. Energi- och materialkrav juli 2012-okt 2017
10. Kopia av borgenshandling