

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Järntorget Bostad AB (org.nr. 556214-4716), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.6 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom del av fastigheten Enskede Gård 1:1

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

Gatu- och fastighetsnämnden har enligt beslut 2005-09-22 lämnat markanvisning till Bolaget för att uppföra bostäder inom del av fastigheten Enskede Gård 1:1 i stadsdelen Skarpnäck. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2005-10-10. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter detta markanvisningsavtal.

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för del av kv. De Gamlas vänner m.m. antages och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2005-08613-54, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

§ 2

FASTIGHETSBILDNING OCH TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE

2.1 Fastighetsbildning

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

Bolaget ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

MA

2.2 Tomträttssupplåtelse

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

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

Den i bilagt förslag till tomträtsavtal uppgivna bruttoarean baseras på ett preliminärt utnyttjande enligt ritningar upprättade av Sweco architects AB daterade 2008-06-03. I det slutgiltiga tomträtsavtalet skall bruttoarean och tomträtsavgälden baseras på de ritningar för vilka bygglov beviljas.

Inom Fastigheten finns områden som på detaljplanekartan, Bilaga 1, som markerats med x. Bolaget medger att Staden har rätt att nyttja dessa områden för allmän gång- och cykeltrafik samt att detta kan säkerhetsställas i tomträtsavtalet, Bilaga 2, eller som servitut.

Inom fastigheten finns områden som på detaljplanekartan markerats med u, Bilaga 1. Inom dessa områden finns ledningar. Bolaget medger att Staden har rätt att bibehålla och underhålla dessa ledningar samt att säkerställas detta i tomträtsavtalet, Bilaga 2, eller som servitut.

Staden bekostar en va-servis till Bolaget.

2.3 Markföroreningar

Fastigheten utgörs av parkmark. Om en markförorening, som förhindrar att Fastigheten kan användas enligt detaljplanens bestämmelser, mot förmodan skulle påträffas skall Staden omgående kontaktas. Staden beställer, utför och bekostar därvid erforderliga provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom Fastigheten. Vid behov tar Staden fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. Staden bekostar inga åtgärder enligt andra meningens beställda av Bolaget.

Bolaget genomför eventuella efterbehandlingsåtgärder i enlighet med Stadens handlingsplan. Samtliga åtgärder skall i förväg vara godkända av staden. Efterbehandling skall ske i samband med nödvändig schakt inom Fastigheten.

Bolaget svarar för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av de massor som har en sådan kvalitet att de kan användas utan att medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. I första hand skall sådana massor återanvändas inom fastigheten. Efter samråd med miljöförvaltningen kan massorna även återanvändas inom andra områden. För massor som har sådan kvalitet att de kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön ansvarar Staden för de merkostnader för schakt, transport och deponi som uppkommer p g a efterbehandlingsåtgärder. För det fall platsspecifika riktvärden utarbetas för området ersätter Staden merkostnaderna för hantering av massor med halter som överstiger sådana riktvärden. I annat fall ersätter Staden merkostnaderna för hantering av massor med halter överstigande Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM).

19

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

2.4 Nyttjanderätt

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

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Samordning och tidplan

Bolaget förbinder sig att genomföra exploatering på Fastigheten och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen, denna överenskommelse och enligt en av parterna gemensamt upprättad huvudtidplan, se bilaga 3. Förskjuts antagande av detaljplanen, projektering av ledningsarbetena och starten och genomförandet av ledningsflyttar, förskjuts tidpunkten för Bolagets tillträde till marken med motsvarande tid. Staden ersätter inte Bolaget för eventuella kostnader på grund av att tidsplanen förskjuts.

Bolaget är skyldigt att samordna sina entreprenader med övriga byggherrar inom Planområdet, byggherrarna i de närliggande detaljplaner för kv. Tvätterskan och kv. Svenska Högarna samt med de ledningsdragande bolagen.

Bolaget får tidigast påbörja markarbeten och husbyggnation på Fastigheten efter det att en elnätstation, vatten-, el-, telia-, opto och belysningsledningar m.m. flyttas till nytt läge.

Staden beställer, utför och samordnar erforderliga tekniska besiktningar och utredningar av de omgivande befintliga byggnaderna för riskanalysarbetet för spont och sprängningsarbetet. Kostnaderna för dessa besiktningar och utredningar ska fördelas med följande fördelning: Bolaget ska betala 1/3, Staden 1/3 och DGV i Enskede AB (orgnr: 556750-3791) 1/3 av de totala kostnaderna. Staden bekostar inga besiktningar enligt ovan beställda av Bolaget. Kostnaderna ska betalas löpande till Staden.

Staden får inte påbörja byggnation av torget utan att ha samrått med Bolaget om lämplig tidpunkt för detta.

3.2 Bostäder

Bolaget skall inom Fastigheten uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 55 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 allmän platsmark invid Fastigheten och som är en följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på Fastigheten.

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

3.4 Torg, parkeringsplatser och gång- och cykelväg m.m

Om inte annat avtalas förbinder sig Bolaget att erbjuda Staden utförande av följande anläggningar, till en ersättning som godkänns av staden:

- Nyanläggning av tio parkeringsplatser. Projekteringen skall utföras av staden (se skaffering i bilaga 1)
- Nyanläggning av en gc-väg (se skaffering i bilaga 1)

Bolagets anläggningsarbeten skall, såvitt på Bolaget ankommer, vara avslutade och tillgängliga för övertagandebesiktning av Staden senast 2012-12-31. Bolagets åtaganden beträffande utförande av arbeten ska anses vara fullgjorda då Staden efter övertagandebesiktning godkänner och övertar respektive anläggning. Från och med denna dag garanterar Bolaget att utförda anläggningar är fria från fel i fråga om material och arbetenas utförande under två år. För detta byggnadsåtagande skall i övrigt tillämpliga delar gälla i Allmänna bestämmelser för byggnads-, anläggnings- och installationsentreprenader, AB 92.

Staden skall ersätta Bolagets kostnader för nyanläggning av parkeringsplatserna och gc-vägen, när Staden besiktigt och godkänt anläggningarna.

I annat fall utför staden nyanläggning av ovan nämnda parkeringsplatser och gc-väg.

Bolaget förbinder sig att projektera och bekosta de krav som ställs för gc-vägen skall kunna utgöra en brandväg till Fastigheten.

Staden förbinder sig att projektera, utföra och bekosta ett nytt torg enligt detaljplanen, Bilaga 1.

Bolaget förbinder sig att bygga en granitmur för att ta upp höjdskillnaderna mot Stadens gång- och cykelväg samt att gång- och cykelvägarna inom Fastigheten ska utformas enligt bilaga 4.

3.5 Flytt och kostnader av ledningar påkallade av exploateringen

Staden förbinder sig betala maximalt 7 200 000 kr (ska justeras med konsumentprisindex KPI, från 2008-08) för flytt och nyanläggning av alla ledningar samt en elnätstation. Överskjutande kostnader för flytt och ny anläggning av ledningar samt en elnätstation skall bekostas av Bolaget och DGV i Enskede AB (orgnr: 556750-3791), nedan kallad Företaget. Följande fördelning av de överskjutande kostnaderna enligt ovan ska fördelas med följande fördelning: Bolaget 62 % och Företaget 38 %.

Bolaget svarar ej solidariskt med Företaget för de kostnader som överstiger 7 200 000 kr. Bolaget behöver således aldrig utge mer än sin procentfördelning av kostnader (enligt ovan) överstigande 7 200 000 kr.

Bolaget ska betala hela sin procentuella del av kostnaderna för ledningsflytten till Staden senast 1 månad efter att all ledningsflytt är genomförd. Kostnaden för ledningsflytten ska betalas till Staden enligt ovan oavsett tidpunkt för Bolagets tillträde av tomträtten eller byggstart.

Bolaget förbinder sig att bekosta inmätning av den nya fjärrvärmeledningen samt att se till att inmätningen av ledningen skickas till Stockholm Vattens samlingskarta för ledningar.

3.6 Befintlig vegetation och park

Park- och naturmark samt gatuplanteringar

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

Vid överträdelse skall Bolaget utge vite med 100 000 kronor per skadat träd, (gäller när stammens diameter > 10 cm mätt 1 m ovan mark). Vid överträdelse för de befintliga träden på torgytan, enligt detaljplanen se bilaga 1, skall Bolaget utge vite med 1 000 000 kronor per skadat träd. Vid annan skada ansvarar Bolaget för att reparera skadan, eller för att bekosta Stadens reparation av skadan. Om Bolaget nyttjar park- och naturmark samt gatuplanteringar intill Fastigheten utan tillstånd skall Bolaget utge vite i enlighet med § 3.9 nedan.

De träd som i samråd med staden måste fällas på grund av bolagets flytt av gång- och cykelväg enligt ovan är undantagna vite. Skriftligt godkännande skall inhämtas av staden.

Särskild syn av träd och vegetation skall hållas med parterna gemensamt vid fyra tillfällen

- innan start av alla ledningsflytter
- efter att all ledningsflytt är genomförd
- samt efter byggstart
- innan start av byggnation av torget

Detta för att säkerställa status och skyddsåtgärder på träd och annan vegetation i parkmark och på torget.

3.7 Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

Bolaget skall säkerställa allmänhetens passage genom planområdet under hela utbyggnadstiden genom att gång- och cykelvägarna flyttas innan inhägnad sker av Fastigheten. Tekniska anslutningar som ligger på Fastigheten (el-, opto- och telialedningar m.m.) ska vara tillgängliga under hela utbyggnadstiden. Samråd med Staden skall ske.

3.8 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.

3.9 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 allmän plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa.

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

3.10 Program för miljöanpassat byggande

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

3.11 Dagvatten

I enlighet med stadens dagvattenstrategi (KF 2002-10-07) förbinder sig 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.

3.12 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.

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

3.13 Gestaltningsprogram

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 kommer ett gestaltningsprogram att upprättas. Gestaltningsprogrammet skall utgöra ett för Staden och byggherrarna gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom Planområdet.

Bolaget förbinder sig att medverka i arbetet med att upprätta gestaltningsprogrammet, att ta fram erforderligt underlag och bekosta sin del av arbetet. Gestaltningsprogrammet utarbetas av stadsbyggnadskontoret, i samråd med exploateringskontoret och byggherrarna inom Planområdet. Avsikten är att programmet skall vara klart 2009-03-31.

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

3.14 Inrapportering av geotekniska utredningar

Bolaget skall sända in resultatet av alla geotekniska undersökningar som genomförs inom Planområdet till stadens geoarkiv.

3.15 Avfallshantering

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

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Upplåtelse av bostäder

Bolaget får upplåta bostäderna med bostadsrätt eller med hyresrätt. Oberoende av val av upplåtelseform skall Bolaget betala sin del av ledningsflytten enligt § 3.5 samt uppfylla samtliga åtaganden i överenskommelsen om exploatering.

4.2 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 3 600 000 kronor, i penningvärde 2008-11-27, att senast 2012-12-31 ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse. När tomträttsavtal enligt § 2.2 ovan träffats skall detta vite sättas ned till 1 200 000 kronor, i penningvärde 2008-11-27. Detta vite skall gälla jämte det i tomträttsavtalet föreskrivna vitet.

Om Bolaget inte håller tidsfristen är vitet omedelbart förfallet 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.

4.3 Överlåtelse av överenskommelse

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

När tomträtt upplåtits förbinder sig Bolaget, vid vite av 4 800 000 kronor i penningvärde 2008-11-27, att vid överlåtelse av tomträtten tillse att den nya tomträttshavaren övertar samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa nedanstående bestämmelse. Om Fastigheten delats upp i flera tomträtter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Fastigheten. Vid överlåtelse av sådan tomträtt äger Bolaget rätt att i nedanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. Bolaget skall samråda med staden om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

”Köparen förbinder sig att i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholms stad och Järntorget Bostad AB träffad överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse för område inom del av fastigheten Enskede Gård 1:1 daterad 2008-__-__
Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen skall vid överlåtelse av tomträtten tillse att också efterföljande tomträttsinnehavare 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 4 800 00 kronor i penningvärde 2008-11-27. 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 exploateringskontor om den planerade överlåtelsen samt, sedan överlåtelse skett, snarast översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

4.4 Överenskommelsens upphörande

Efter att samtliga punkter i överenskommelsen uppfyllts ska Bolaget anmäla detta till staden. Om Staden godkänner att alla åtaganden är genomförda kan parterna genom tilläggsavtal till överenskommelsen bekräfta att man är överens om detta samt att överenskommelsen därmed upphör att gälla.

4.5 Fullgjorda åtaganden

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

4.6 Överenskommelsens giltighet

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

dels stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antager ny detaljplan enligt § 1.2 senast 2009-06-30, genom beslut som senare vinner laga kraft.

dels exploateringsnämnden eller kommunfullmäktige senast 2009-06-30 godkänner förslag till genomförandebeslut för område inom del av fastigheten Enskede gård 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 anföra besvär mot beslut att antaga detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas av länsstyrelsen och regeringen samt bli föremål för rättsprövning.

att detta avtal inte är bindande för kommunens organ, med undantag för exploateringsnämnden, vid prövning av förslag till detaljplan.

* * * * *

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Järntorget Bostad AB

.....
()


.....
(Martin Arkad)

.....
()


.....
(Eje Schenning)

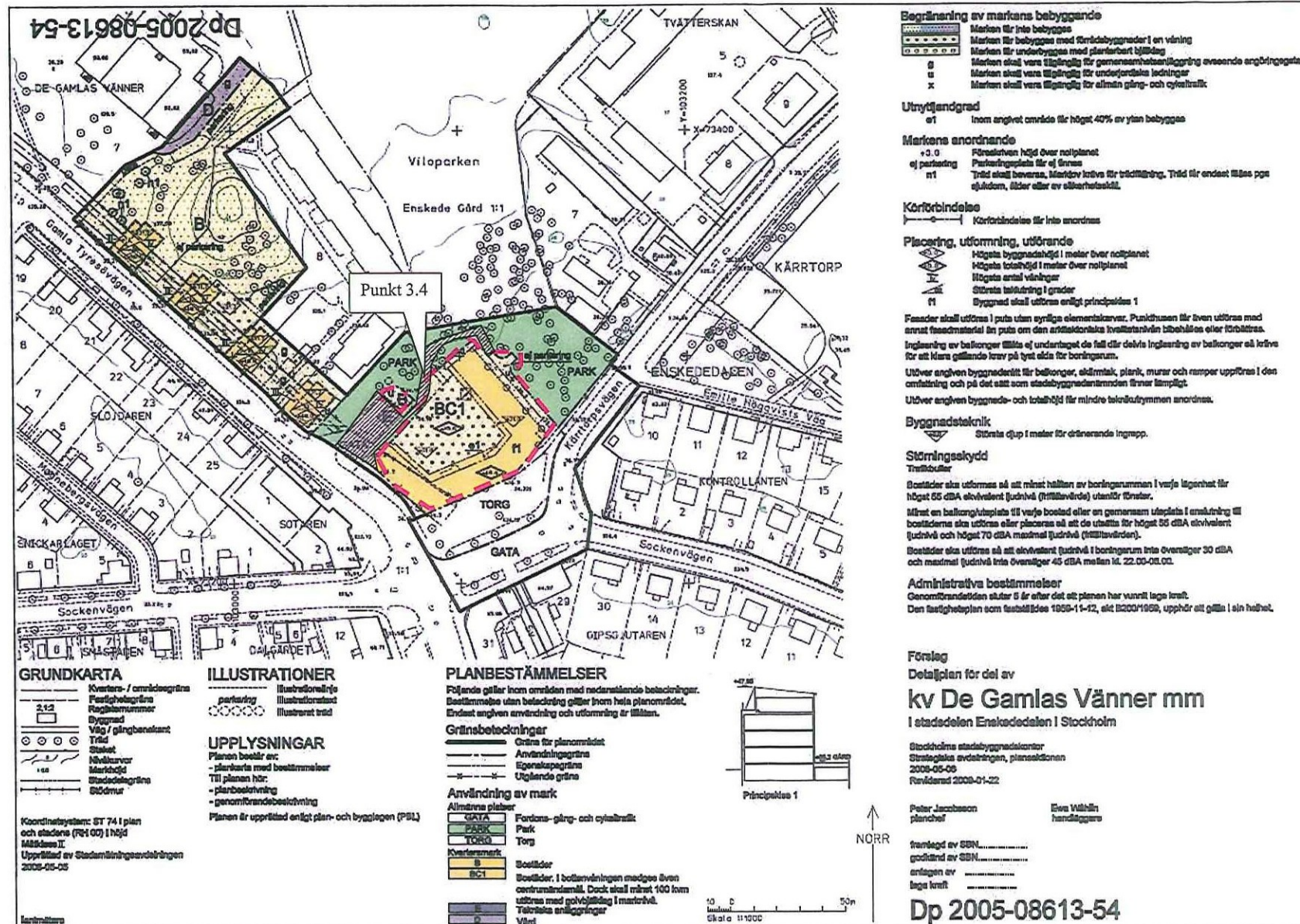
Bevittnas:

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med den blivande tomträttsfastigheten markerad.
2. Förslag till tomträttsavtal med Bilaga.
3. Preliminär huvudtidplan
4. Utformning av gång- och cykelvägen, granitmur och vändplan





EXPLOATERINGS NÄMNDEN

Bilaga 2 till Överenskommen om
exploatering med tomträttsupplåtelse inom
del av fastigheten Enskede Gard 1:1
TOMTRÄTTSAVTAL
Nyupplåtelse bostäder

☒ Flerfam.hus

☐ Småhus

☐ Övrigt

Fastighet

XXXXXX

Parter

Fastighetsägare

STOCKHOLMS KOMMUN genom dess exploateringsnämnd

Tomträttshavare

Järntorget Bostad AB

Personnr/organisationsnr

556214-4716

Adress (aviseringsadress)

Fastighet

Fastighetsbeteckning

Kommun

Stockholm

Församling

Skarpnäck

Stadsdel

Enskededalen

Gatuadress

Gamla Tyresövägen/Kärrtorpsvägen

Areal m²

XXXX

Upplåtelsesdag (se punkt 1)

Datum

XXXX

Avgäld (se punkt 2)

Kronor/år

Fyrahundraåttiotvåusentrehundrasjuttiosex

(482 376)

Kronor/kvartal

120 594

Ändamål och byggnadsskyldighet (se punkt 3)

Ändamål

Bostäder

m² utnyttjningsbar bruttoarea (BTA, U)

Disposition av BTA, U

Bostäder

Antal m²

6060

Disposition av BTA, U

Antal m²

Senaste tidpunkt för
bebyggelsens färdigställande

Datum

2012-12-31

Vitesbelopp om
byggnadsskyldighet ej fullgörs

Kronor

2,5 mnkr

Löpande vite

Kr/Kvartal

Överlåtelse av avtalet (se punkt 14)

Överlåtelsevite Kronor

500 000 kr

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

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

1 Upplåtelse

Fastighetsägaren upplåter från och med upplåtelsedagen till tomträtthavaren med tomträtt fastigheten i nu befintligt skick. Tomträtthavaren, som besiktigt fastigheten, avstår med bindande verkan från alla anspråk på grund av fel eller brister i fastigheten.

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

2 Avgäld

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

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

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

3 Ändamål

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

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

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

4 Ändring av utnyttjande

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

5 Bygglov

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

6 Underhåll

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

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

7 Kontroll

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

8 Servitut m.m.

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

9 Ändring av avgäld

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

10 Uppsägning av avtalet

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

11 Förpliktelser m.m.

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

12 Ledningar m.m.

Tomträtthavaren medger fastighetsägaren eller annan, som därtill har fastighetsägarens tillstånd, att, där sådant kan ske utan avsevärd olägenhet för tomträtthavaren, i eller över fastigheten anlägga, bibehålla, underhålla, nyttja och borttaga för allmänt och gemensamt ändamål avsedda ledningar, rör, kulvertar, tunnlar och bergum samt belysningsanordningar, allt med därtill hörande anordningar samt infästningar på byggnad inklusive vägmärken och gatunamnsskyltar.

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

Tomträtthavaren är pliktig att utan ersättning tåla i denna punkt angivet intrång och nyttjande, men är berättigad till ersättning för skada på byggnad eller annan anläggning inom fastigheten.

13 Anslutningsavgifter m.m.

Fastighetsägaren svarar för gatukostnader vid upplåtelsesfallet samt för anslutningsavgiften för en förbindelsepunkt för vatten och avlopp. Tomträtthavaren svarar för kostnaderna för ytterligare förbindelsepunkter samt för anslutning av el, fjärrvärme samt eventuell anslutning till gemensamhetsanläggning.

14 Överlåtelse av avtalet

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

15 Inskrivning

Fastighetsägaren skall söka inskrivning av detta tomträttsavtal. Samtliga kostnader för inskrivningen erläggs av tomträtthavaren.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER SE BILAGA A

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

Datum	
För exploateringsnämnden	Tomträtthavarens underskrift (stämpel e.dyl)
Underskrift	Underskrift
Namnförtydligande	Namnförtydligande
Underskrift	Underskrift
Namnförtydligande	Namnförtydligande

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

1. Anläggningar på kvartermark

Inom fastigheten finns anläggningar av typen parkeringsplatser på kvartermark. Dessa anläggs, ägs och förvaltas av tomträttshavaren på samma sätt som övrig kvartermark. För de parkeringsplatser gäller att dessa inte får spärras med hinder i någon form och att allmänheten får passera dessa till fots eller med cykel. Fastighetsägaren har rätt att säkra denna rätt genom avtalsservitut eller annan åtgärd.

2. Allmän gång- och cykeltrafik på kvartermark

Tomträttshavaren medger fastighetsägaren rätt att nyttja inom fastigheten, utan ersättning, för allmän gång- och cykeltrafik med därtill hörande anordningar inom det område, som angivits med X på bilagda detaljplanekarta, Bilaga 1. Fastighetsägaren har rätt att säkra denna rätt genom avtalsservitut eller annan åtgärd.

Tomträttsinnehavaren ansvarar för och bekostar all drift året runt samt underhåll av gång- och cykelvägen som angivits med X på bilagda detaljplanekarta, Bilaga 1. Vid ombyggnation av gång- och cykelvägen skall godkännande och samråd alltid ske med Fastighetsägaren.

3. Allmänna ledningar på kvartermark

Tomträttshavaren medger fastighetsägaren, eller den fastighetsägaren sätter i sitt ställe, rätt att inom fastigheten, utan ersättning, anlägga, nyttja, underhålla och ombygga allmänna ledningar med därtill hörande anordningar inom det område, som angivits med U på bilagda detaljplanekarta, Bilaga 1. Fastighetsägaren har rätt att säkra denna rätt genom avtalsservitut eller annan åtgärd.

VA

Bilaga 3

Till Överenskommelse mellan
Stockholm kommun och Järntorget
Bostad AB inom fastigheten
Enskede Gård 1:1 Preliminär
Huvudtidplan

Preliminär Huvudtidplan

Antagande av detaljplan
Genomförandebeslut
Projektering av ledningsflytt
Start för ledningsflytt
Gatuarbete: Ny topp gamla Tyresövägen
Tillträde tomträtt
Nybyggnation av torg

feb 2009
feb 2009
våren och sommaren 2009
Sept- juni 2009
Sommaren 2010
Sept 2010
våren 2012

Bilaga 4 till överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom del av fastigheten Enskede Gård 1:1

