

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad Staden, och Fastighetsaktiebolaget Hagasta (org.nr. 556936-0422) nedan kallat Bolaget, har under de förutsättningar som anges i § 4.7 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Hagastaden, Norrmalm, del av fastigheten Vasastaden 1:118 (kvarteren Helix & Innovationen)

§ 1

DETALJPLAN

Detaljplan för Norra stationsområdet, S-Dp 2009-02013-54, nedan kallad Detaljplanen, vann laga kraft 2011-04-07. Planbestämmelserna för exploateringsområdet framgår av bilagt utdrag ur detaljplanekartan, Bilaga 1.

§ 2

FASTIGHETSBILDNING OCH MARKÖVERLÅTELSE

2.1 Fastighetsbildning

Staden skall vidta de åtgärder som ankommer på Staden i egenskap av fastighetsägare för bildandet av fastigheterna, blivande kvarteren Helix och Innovationen, nedan kallade Fastigheterna, med i huvudsak det läge och de gränser som anges i Bilaga 2. 3D-fastighetsbildning är möjlig. Vid 3D-fastighetsbildning under gatumark skall fastighetsgränsen gå vid ovankant tätskikt ovan betong.

Bolaget skall bekosta fastighetsbildningen samt de förrättningar som krävs för gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter i förhållande till andelstal. Bolaget ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

2.2 Överlåtelse

Staden överlåter med äganderätt till Bolaget del av Vasastaden 1:118, blivande kvarteren Helix och Innovationen (Fastigheterna) i Stockholms kommun, för en överkommen köpeskilling om, för bostäder 10 000 kr per m² ljus BTA och för kommersiella lokaler 7 000 kr per m² ljus BTA. Den preliminära värdegrundande arean är 32 000 m².

Köpeskillingen är baserad på ett prisläge 2013-05-01 (Värdetidpunkten). ✓

lgr

Indexreglering bostäder

Ovanstående pris i kr/m² skall regleras – uppåt eller nedåt – fram till Tillträdesdagen i relation till prisförändringar vid försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden.

På Tillträdesdagen skall slutlig köpeskilling betalas med ett belopp som motsvarar den totala värdegrundande bruttoarean, m² ljus BTA, som medges enligt bygglov multiplicerad med ett i enlighet med nedanstående formel indexjusterat pris i kr per m² (A i nedanstående formel).

$$A = B + 35\% * (C - D)$$

A = pris på tillträdesdagen, kr/m² ljus BTA

B = pris vid Värdebidpunkten, kr/m² ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/m² lägenhetsarea inom Vasastaden/Norrmalm som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Vasastaden/Norrmalm enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid Värdebidpunkten

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

Indexreglering kommersiella lokaler

För byggrätt för kontor och handel skall köpeskillingen regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100% av förändringen av IPD Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Kontor Stockholms innerstad (innerstaden utom CBD) framtaget av IPD Norden AB (IPD). Detta index visar värdeförändring för bebyggda fastigheter under kalenderår och tas fram under april månad nästföljande år. Per 2012-12-31 (indextal för år 2012) är indextalet 302 enheter (1983-12-31=100).

När indextalet för år 2013 har publicerats beräknas indextalet per 2013-05-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2012 och 2013. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas köpeskillingen enligt följande:

1. Om ett startindex enligt ovan har kunnat beräknas:

Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tillträdestidpunkten av IPD senast framtagna indextalet omräknat med förändringen av statistiska centralbyråns konsumentprisindex (KPI) för december månad det år detta IPDs indextal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet. Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2013-05-01 multiplicerad med

förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

2. *Om ett startindex enligt ovan inte har kunnat beräknas:*

Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2013-05-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för 2013-05-01.

I ovan nämnda köpeskillning ingår gatukostnadsersättning enligt § 2.11.

2.3 Tillträde

Tillträde till Fastigheten Innovationen skall preliminärt ske inom perioden 2015-04-01 – 2015-10-01, förutsatt att fastighetsbildning då har vunnit laga kraft och att Fastigheten fritt kan disponeras av Bolaget. Tillträde till Fastigheten Helix skall preliminärt ske inom perioden 2016-04-01 – 2016-12-31, förutsatt att fastighetsbildning då har vunnit laga kraft och att Fastigheten fritt kan disponeras av Bolaget.

2.4 Betalning m m

Bolaget skall senast på respektive tillträdesdag betala slutlig köpeskillning för respektive Fastighet i enlighet med § 2.2 ovan mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev. Om bygglov inte har beviljats vid tillträdet skall eventuell reglering av köpeskillning mellan parterna ske senast 4 veckor efter att bygglov beviljats för respektive fastighet.

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

2.5 Kostnader och intäkter

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

Motsvarande skall gälla för intäkter från Fastigheterna.

2.6 Inskrivningar

Staden garanterar att Fastigheterna på respektive tillträdesdag inte besväras av inskrivningar och avtal.

C bju

2.7 Fastighetens skick m m

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

Fastigheterna har delvis varit bebyggda och kan innehålla lämningar från tidigare verksamheter, exempelvis stödmurar, mm. Rester av en vattenreservoar har identifierats på Fastigheten Helix. Bolaget bekostar och tar på sig ansvaret för att avlägsna dessa anläggningar.

2.8 Markföroreningar

Bolaget ansvarar för arbeten och kostnader för att sanera marken inom Fastigheterna i den omfattning som krävs för att dessa skall kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser. Staden skall ersätta Bolaget för eventuell sanering. Stadens godkännande beträffande metodval och kostnader skall inhämtas innan sanering sker på mark som skall överlåtas eller har överlåts till Bolaget.

Vid bedömningen av behovet av sanering kommer Staden tillämpa de riktvärden som anges i "Storstadsspecifika riktvärden för Malmö, Göteborgs och Stockholms stad (Sweco Enviroment AB 2009-06-17)".

2.9 Lagfartskostnader

Bolaget skall ansöka om och bekosta erforderlig lagfart.

2.10 Servitut-, nyttjande- och ledningsrätter

Bolaget medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe, att på Fastigheterna utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga belysning och skyltar för allmänna gator och vägar.

Bolaget medger att ovan angivna rättigheter får inskrivas som servitut eller upplåtas med nyttjande- eller ledningsrätt.

Bolaget skall genom avtal upplåta utrymmen inom Fastigheterna till förmån för garagefastigheten Vasastaden 1:122. Dessa skall säkerställas genom servitut. Utrymmena framgår av Bilaga 3.

2.11 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta avtal är Bolaget såsom ägare till Fastigheterna 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 Fastigheterna såsom kostnader för anslutning av vatten, avlopp, el och fjärrvärme m m. Stockholm Vatten AB avser ta fram en särtaxa för Hagastaden.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Samordning och tidplan

Staden och Bolaget förbinder sig ömsesidigt att

- genomföra exploatering på Fastigheterna och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse, enligt en av parterna gemensamt upprättad preliminär huvudtidplan, Bilaga 4.
- 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.

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

Produktionsförutsättningar

I syfte att identifiera behov av samordning och minimera konflikter har Staden upprättat tre PM rörande produktionsförutsättningar

- Generella områdeskrav, Bilaga 5
- Övergripande arbetsmiljöplan, Bilaga 6
- Kranregler, Bilaga 7

Promemoriorna skall vara förutsättningar i de upphandlingar som parterna gör. Parterna förbinder sig att vidta skäligen åtgärder för att god samordning skall uppnås i enlighet med de regler som gäller för Stockholms stad inom samma arbetsområde.

Staden är medveten om att byggnationen på Fastigheterna kan kräva fler långa transporter än vad som är normalt för innerstadsbebyggelse. Staden och bolaget skall samråda för att försöka finna praktiska lösningar för att lösa detta. Bolaget förbinder sig att bekosta de eventuella ombyggnader/anpassningar av Stadens gator och anläggningar som erfordras.

Byggstart och produktionstid

Planerad byggstart för Bolagets arbeten inom Innovationen skall preliminärt ske under perioden 2015-04-01 – 2015-10-01. Planerad byggstart för Bolagets arbeten inom Helix skall preliminärt ske under perioden 2016-04-01 – 2016-12-31.

Sex månader innan preliminär tid för byggstart skall Staden informera Bolaget om tidplanen, eventuellt sker då en revidering av tidplanen.

Finplanering

Senast 12 månader efter byggstart av respektive etapp skall Bolaget informera Staden om planerat inflyttningsdatum. Staden kommer att verka för att en samordnad tidplan för finplanering av gator upprättas.

Bolaget förbinder sig att senast 3 månader före fastställt inflyttningsdatum för respektive etapp eller den tid som överenskommits i den samordnade tidplanen, frånträda gatumarken. Detta för att Staden skall ha möjlighet att tillträda gatumarken för finplaneringsarbeten. Bolaget är medvetet om att färdigställandet av finplaneringen är årstidsberoende.

3.2 Bostäder

Bolaget skall inom Fastigheterna uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 195 lägenheter.

3.3 Parkeringsstal för bil och cykel

För Planområdet gäller parkeringsstal 0,7 p-platser för bil per lägenhet. Utrymmeskravet för cyklar är 2,5 platser per lägenhet alternativt enligt anvisningarna i Svensk Standard, för närvarande Svenska Standard SS 91 42 21:2006.

3.4 Publika lokaler inom fastigheten Helix övre del

Bolaget skall inom Fastigheten Helix övre del inrymma publika lokaler. Preliminärt skall de publika lokalerna inrymmas med en restaurang och ett museum. Läget och storleken för de publika lokalerna framgår av Bilaga 8. Bolaget skall i den kommande uthyrningsprocessen avseende museet, informera staden om vilken hyresgäst Bolaget avser teckna hyresavtal med.

3.5 Bygg- och anläggningskostnader

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheterna. Bolaget ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid Fastigheterna och som är en följd av bolagets bygg- och anläggningsarbeten på Fastigheterna. Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten skall utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard.

Staden ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av gator och parker enligt Detaljplanen.

/ *gn*

Funktioner för intilliggande garage inom Fastigheterna

Bolaget skall inom Helix bekosta och utföra råstomme för brandutrymningstrappa, sprinklerrum, fläktrum, hiss, ventilationsschakt, förbindelsegångar och utrymme för elcentral till förmån för fastigheten Vasastaden 1:122.

Bolaget skall inom Innovationen bekosta och utföra råstomme för brandutrymningstrappa, ventilationsschakt, hiss, förbindelsegångar och fläktrum till förmån för fastigheten Vasastaden 1:122.

Utförandet skall ske enligt upprättad systemhandling för garaget, se Bilaga 9, eller genom motsvarande lösning som Bolaget och ägare till Vasastaden 1:122 senare kommer överens om.

Rättigheten till ovanstående utrymmen/funktioner skall säkerställas genom servitut.

Funktioner för Fastigheterna inom intilliggande garage

Bolaget bekostar projektering och genomförande av bjälklag för cykelparkering samt ev hiss inom fastigheten Vasastaden 1:122 i huvudsak enligt bifogad ritning, Bilaga 10. Parterna är medvetna om att alternativa lösningar för cykelparkeringen kan bli aktuella vid den fortsatta projekteringen.

Fogar

Bolaget skall utföra och bekosta och äga vattentäta fogar mellan garagevalv och byggnaden samt vattentät fog mellan garagegolvet och kvarterens källargolv. Fogen i garagegolvet är förberedd med fogband. Fogarnas sträckning framgår av Bilaga 3. Inmätning av den befintliga konstruktionen skall göras av bolaget för komplettering av valv.

Grundvattendelare

Bolaget har delgetts Rapport Grundvattenutredning Helix och Innovationen (WSP 2013-08-26) som beskriver grundvattenförhållandena på platsen.

Spont

En befintlig vattentät spont är redan byggd längs kvarterens norra fasad mot garaget. Övriga sidor av kvarteren behöver omslutas av vattentät spont. Bolaget bekostar och ansvarar för samtliga spontarbeten som krävs för sina exploateringsarbeten. Läget för den befintliga spontan framgår av Bilaga 3.

Grundläggning med hänsyn till tunnelbana

Strax väster om Fastigheterna kommer eventuellt en tunnelbana att anläggas. Bolaget är medvetet om detta och utför på egen bekostnad de särskilda grundläggningsarbeten som eventuellt kommer att krävas.

Sprinkleranläggning

Om sprinkleranläggning skall utföras inom Fastigheten får denna inte anslutas på vattenledning då den utgör högtrycksledning. En separat mellanliggande anläggning måste utföras vilken bekostas av Bolaget.

3.6 Gemensamhetsanläggningar

Bolaget förbinder sig att, enligt andelstal, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen.

Bolaget förbinder sig även att med övriga tomträttshavare/ fastighetsägare till de fastigheter som skall anslutas till anläggningarna snarast träffa överenskommelse angående dessa. I överenskommelserna skall regleras anläggningarnas läge och utformning, utrymmen som skall upplåtas för anläggningarna, ersättningar och grunder för ersättningar som skall betalas med anledning av anläggningarna samt formerna för anläggningarnas förvaltning.

Bolaget skall medverka till följande gemensamhetsanläggningar:

Garageramp och underbyggnad i Norra stationsgatan

Fastigheten Innovationen skall eventuellt inrymmas med en lastkaj för varuleveranser som skall försörja de kommersiella verksamheterna inom Fastigheterna. Om så sker skall Innovationen tillsammans med fastigheterna Fraktalen 3 och garagefastigheten Vasastaden 1:22 ingå i den gemensamhetsanläggning för garageramp och del av underbyggnad som är placerad i och under Norra Stationsgatan. Området för gemensamhetsanläggningen framgår av det streckade området på Bilaga 3.

Avfallshantering

Hagastaden kommer att ha en gemensam sopsuganläggning med tre avfallsfraktioner. Huvudmannaskapet är i form av en samfällighetsförening för en gemensamhetsanläggning med alla fastigheter i utbyggnadsområdet (exklusive kv 1 och 35). Sopsuganläggningen består av huvudledningar fram till en anslutningspunkt i fastighetsgräns och en gemensam terminal. Anslutning av kvarterns nät till sopsuganläggningens huvudledning skall ske från bostäder och verksamheter enligt de av Staden upprättade anvisningarna och förutsättningarna. En provisorisk terminal för anläggningen skall anläggas inom fastigheten Fraktalen 2 och kommer att vara i drift från det att första inflytt i Planområdet sker, preliminärt 2017, till dess att den permanenta sopsugsterminalen för hela Hagastaden byggs och tas i drift, preliminärt år 2020. En gemensamhetsanläggning skall bildas för sopsuganläggningen enligt anläggningslagen i vilken Fastigheterna skall ha andelar (preliminärt andelstal tills dess slutligt anläggningsbeslut meddelas). Staden skall förskottera utförandekostnaderna för sopsuganläggningen och Bolaget skall erlagga ersättning till Staden för deras andelar i samband med första inflyttning inom respektive Fastighet. Den totala kostnaden för sopsuganläggningens slutliga utförande, inklusive provisorier, bedöms preliminärt till 230 kr/kvm ljus BTA i 2012-års prisnivå. Parterna är överens om att kostnaden inte skall överstiga 250 kr/kvm /BTA. Överenskommelse avseende inträde i gemensamhetsanläggning återfinns som Bilaga 11, och skall undertecknas av Bolaget inför anläggningsförrättningen.

Cykelparkering

Fastigheternas tillgång till cykelparkering och eventuell cykelhiss skall säkerställas genom inrättandet av en gemensamhetsanläggning med Fastigheterna som deltagande fastigheter. Staden förbinder sig att reservera plats för cykelparkering enligt vad som redovisas i Bilaga 10. Bolaget skall ersätta Staden med ett engångsbelopp om femmiljoner (5 000 000) kronor för denna tillgång. Ersättningen erlägges på tillträdesdagen.

För Fastigheternas funktion kan ytterligare gemensamhetsanläggningar bli aktuella.

3.7 Flyttning av ledningar

Eventuella ledningar som behöver flyttas till följd av exploateringen flyttas av Bolaget på Stadens bekostnad. Staden skall snarast möjligt informeras om en sådan ledningsflytt samt om uppskattad kostnad för flytten. Staden beställer en ledningssamordningskarta för att identifiera eventuella ledningar på fastigheterna.

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 byggskylden angående Stadens medverkan i projektet skall utformas efter anvisningar från Staden.

3.9 Byggytor och byggetablering

Bolaget skall tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlitaad entreprenör, i god tid före byggstart samråder med Staden om vilka ytor som behövs för byggetablering och under hur lång tid dessa behövs.

Staden kommer i samråd med Bolaget att upprätta skedes- och samordningsplan som bl.a. redovisar etableringsytor inklusive tider för dessa.

Upplåtelse av allmän plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. Ansvarig förvaltning för upplåtelse av allmän plats är för närvarande trafikkontoret.

Bolaget skall tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlitaad entreprenör, håller sig inom Fastigheterna och godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd enligt ordningslagen. Om så ej sker och detta har påpekats av Staden skall vite utgå med 200 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter mark som Bolaget eller dess entreprenörer nyttjar utanför Fastigheterna och godkänd byggetableringsyta. Fastigheterna och den godkända etableringsytan skall avgränsas med ett stabilt två meter högt stängsel.

Byggetablering inom Vasastaden 1:122

Bolaget har inte möjlighet att nyttja fastigheten Vasastaden 1:122 för etablering eller byggtrafik innan garagestommen på fastigheten är uppförd i sin helhet. Garagestommen är preliminärt färdigställd 2015-08-01. Bolaget har därefter möjlighet att hyra garageutrymmet. Separat hyresavtal skall tecknas som reglerar vilken trafik och

verksamhet som är möjlig att inrymma i den oinredda garagestommen.
Årshyran skall vara 200kr/m²LOA.

3.10 Krav och mål för energihushållning

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande inom Fastigheterna uppfylla krav samt eftersträva mål enligt Hagastadens miljöprogram, Bilaga 12 och Exploateringsnämndens handlingsplan för stadens energikrav vid markanvisningar, Bilaga 13.

3.11 Dagvatten

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

3.12 Tillgänglighet i utemiljö

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande på Fastigheterna följa Stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionshinder. Stadens riktlinjer överensstämmer i huvudsak med gällande byggregler. I vissa fall har Staden högre ambitionskrav.

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

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

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

3.13 Gestaltungsbeskrivning

För att samordna byggnaderna med omgivande byggnader, gator och platser samt för att säkra gemensamma kvaliteter i den nya bebyggelsen skall byggherren upprätta en gestaltungsbeskrivning. Gestaltungsbeskrivningen beskriver i text och bild bebyggelsens kvaliteter och utförande samt dess relation till omgivande byggnader, gator och platser. Gestaltungsbeskrivningen skall utgöra ett för Staden och byggherrarna gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom Planområdet.

Bolaget förbinder sig att upprätta gestaltungsbeskrivningen, att ta fram erforderligt underlag och bekosta arbetet. Gestaltungsbeskrivningen skall godkännas av stadsbyggnadskontoret, efter samråd med exploateringskontoret. Gestaltungsbeskrivningen skall vara klar innan bygglovsansökan lämnas in.

Bolaget förbinder sig att följa gestaltungsbeskrivningen vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse på Fastigheterna 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.

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Parkeringsplatser

Fastigheternas behov av parkeringsplatser för bilar skall tillgodoses inom fastigheten Vasastaden 1:122. Bolaget förbinder sig att teckna avtal med blivande ägare till fastigheten Vasastaden 1:122 i huvudsaklig överensstämmelse med Bilaga 14. Staden förbinder sig att, vid försäljning av fastigheten Vasastaden 1:122, påföra den blivande fastighetsägaren skyldighet att träffa avtal med Bolaget om förhyrning av parkeringsplatser i huvudsaklig överensstämmelse med Bilaga 14.

4.2 Upplåtelse av bostäder

Bolaget får upplåta bostäderna med hyresrätt eller bostadsrätt.

4.3 Anvisning av bostäder

Vid upplåtelse med bostadsrätt äger Bolaget själv att förmedla lägenheterna.

Vid upplåtelse med hyresrätt skall bostadslägenheterna förmedlas enligt det vid förmedlingstillfället gällande avtalet mellan Fastighetsägarna Stockholm AB och Stockholms Stads Bostadsförmedling AB, eller den som Staden sätter i dess ställe. Bolaget är införstått med att, enligt ovan nämnda avtal, skall minst 50 % av lägenheterna förmedlas av Stockholm Stads Bostadsförmedling AB, om inte överenskommelse om annat träffas med Stockholms Stads Bostadsförmedling AB.

4.4 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 50 000 000 kronor, i penningvärde 2013-08-31, att senast 42 månader efter byggstart i allt väsentligt ha färdigställt bebyggelsen inom fastigheterna.

Om Bolaget inte håller tidsfristen är vitet omedelbart förfallet till betalning. Om försening uppstår och detta ej beror på Bolaget förskjuts tidpunkten då vite skall utgå med tid som motsvarar förseningens omfattning. Förseningen skall därvid definieras enligt AB 04 kap 4 § 3 punkt 2-5.



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

4.5 Överlåtelse av överenskommelse

Bolaget förbinder sig, vid vite av 68 000 000 kronor i penningvärde 2013-08-31, att vid överlåtelse av äganderätten till Fastigheterna tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse. Om Fastigheterna delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Fastigheterna. Vid överlåtelse av sådan fastighet åger Bolaget rätt att i nedanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelserna 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 Fastighetsaktiebolaget Hagasta träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Hagastaden, Norrmalm daterad Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen skall vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje köpare som följer därefter binds vid överenskommelsen, vilket skall fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Sker ej detta skall köparen utge vite till Stockholms stad med 68 000 000 kronor i penningvärde 2013-08-31. 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.

Om överlåtelse sker skall Bolaget snarast efter det att överlåtelserna skett till Staden översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

4.6 Säkerhet

Oscar Properties Holding AB (org nr 556870-4521) åtar sig härmed gentemot Staden att solidariskt med Bolaget, eller den eller de som senare kan komma att förvärva hela eller delar av Fastigheterna, ansvara för rätta fullgörandet av de förpliktelser som åligger Bolaget, eller förvärvare enligt ovan, enligt detta exploateringsavtal.

4.7 Överenskommelsens giltighet

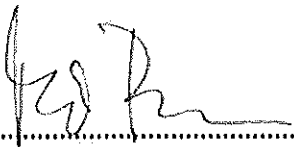
Denna överenskommelse är till alla delar förfallen utan ersättningsrätt för någondera parten om inte Stockholms kommunfullmäktige senast 2014-05-31 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft.

* * * * *

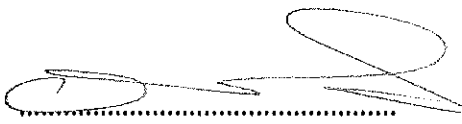
Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

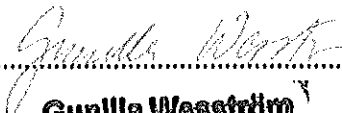
Stockholm den 2017-06-12

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd


.....
(Mårten Frumerio)

För Fastighetsaktiebolaget Hagasta


.....
(OSCAR ENGELBERG)


.....
(Gunilla Wesström)

.....
()

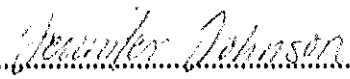
Godkännes:
För Oscar Properties


.....
(Oscar Engelberg)

.....
()

Bevittnas:


.....
(Eva Tibblin)


.....
(JENNIFER JOHNSON)

BILAGOR

1. Detaljplanekarta
 2. Preliminär avgränsning av Helix & Innovationen
 3. Översikt anläggningsåtgärder mm
 4. Huvudtidplan
 5. Generella områdeskrav
 6. Övergripande arbetsmiljöplan
 7. Kranregler
 8. Publika lokaler
 9. Utdrag ur systemhandling för garage inom Vasastaden 1:122
 10. Cykelparkering
 11. Överenskommelse om inträde i gemensamhetsanläggning för sopsug
 12. Miljöprogram för Hagastaden
 13. Exploateringsnämndens handlingsplan för stadens energikrav vid markanvisningar
 14. Parkeringsavtal med blivande ägare till Vasastaden 1:122
- 
- 