

MARK- OCH GENOMFÖRANDEAVTAL

Följande avtal om marköverlåtelse och exploatering av del av fastigheterna Gösen 1, Bollmora 2:1, Bollmora 1:94 samt Forellen 16 vid Tidvattengatan i Tyresö kommun har träffats mellan Tyresö Kommun, nedan kallad "Kommunen" och AB Borätt, nedan kallad "Exploatören":

Kommunen

Tyresö kommun
135 81 Tyresö
Org nr 212000-0092

Exploatören

AB Borätt
Box 6048, 171 06 Solna
Org.nr: 556257-9275

Kommunen och Exploatören benämns nedan gemensamt som parterna.

Bakgrund och förutsättningar

§ 1 Bakgrund

Till grund för avtalet ligger förslag till ny detaljplan för Norra Tyresö Centrum etapp 3, kvarter 11 och infrastruktur nedan kallad Detaljplanen, se bilaga 1. Detta avtal omfattar genomförandet av det kvarter ("Kvarter 11", se definition nedan i § 3) som på bifogat utdrag av Detaljplanen, bilaga 1, är utlagt som kvartersmark för bostadsändamål.

Kommunen är ägare till respektive har för avsikt att bli ägare till alla delar av de ingående fastigheterna i kvarteret. Genom detta avtal förvärvar Exploatören dessa markområden från Tyresö kommun.

§ 2 Förutsättningar

Parterna förutsätter:

dels att Tyresö kommunfullmäktige (*senast 2022-12-31*) godkänner detta avtal genom beslut som vinner laga kraft,

dels att Tyresö kommunfullmäktige (*senast 2022-12-31*) antar en detaljplan, som i huvudsak överensstämmer med bifogat förslag, Detaljplanen, genom beslut som vinner laga kraft,

dels att Kommunen (*senast 2022-03-31*) blivit ägare till del av fastigheten Gösen 1, vars område framgår av bilaga 2.

Om någon av dessa förutsättningar inte uppfylls är detta avtal till alla delar förfallet utan ersättningsskyldighet för någondera av parterna och den av Exploatören erlagda handpenningen och ställda säkerheten återgår.

Fastighetsfrågor

§ 3 Marköverlåtelse

Kommunen överlåter härmed till Exploatören, med full äganderätt, del av fastigheterna Gösen 1, Bollmora 2:1, Bollmora 1:94 samt Forellen 16 som i detaljplanen för Norra Tyresö Centrum etapp 3, kvarter 11 och infrastruktur utlagts som kvartersmark och som inringats med röd färg i bifogad karta, se bilaga 2.

Markområdena benämns fortsättningsvis i detta avtal som ”Kvarter 11”.

§ 4 Köpeskilling, betalningstidpunkt och köpebrev

Preliminär köpeskilling

Som ersättning för Kvarter 11 ska Exploatören betala en överenskommen *preliminär* köpeskilling om **TRETTIOTREMILJONERSEXHUNDRATUSEN (33 600 000) KRONOR**. I köpeskillingen ingår gatukostnadsersättning enligt § 17.

Den preliminära köpeskillingen för bostäder är baserad på ett pris, utifrån värdering med prisläge mars 2016 (värdetidpunkten) som räknats upp enligt nedanstående formel till april 2021, om 7 750 kr/ kvm ljus BTA (**B i nedanstående formel**) och en beräknad total värdegrundande area om 4 102 kvm ljus BTA.

Parterna är överens om att ljus BTA definieras i enlighet med Parkeringsstrategi för Norra Tyresö centrum, daterad 2014-05-12 (sida 6), parkeringsnorm för cykel. Med denna som underlag är parterna överens om att garage inklusive körytor, pannrum, fläktrum, lägenhetsförråd samt trapphus inte ingår i ljus BTA. Vidare är parterna överens om att förråd, cykelrum, miljörum samt rullstolsförråd inte heller ingår.

Handpenning

Exploatören ska senast 1 juni 2021 betala en handpenning om 10 % av köpeskillingen, totalt **TREMILJONETREHUNDRASEXTIOTUSEN KRONOR (3 360 000 kronor)**.

Resterande köpeskilling

Resterande del av köpeskillingen ska erläggas 3 veckor efter att Detaljplanen och fastighetsbildningen enligt § 8 har vunnit laga kraft, varvid köpeskillingen ska uppräknas med Mäklarstatistik för Tyresö kommun från mars månad 2016 (värdetidpunkten) till månadstal när köpeskillingen erläggs. Denna resterande del av köpeskillingen beräknas enligt nedan:

Den totala värdegrundande arean, **4 102 kvm ljus BTA**, multipliceras med ett i enlighet med nedanstående formel och utifrån Mäklarstatistik för Tyresö kommun indexjusterat pris i kronor per kvm, **A i nedanstående formel**.

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

A = Indexjusterat pris på tillträdesdagen, kr/kvm ljus BTA.

*B = Pris vid värdetidpunkten (mars 2016), kr/kvm ljus BTA. **B är 7 750 kr/kvm.***

*C = Senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/kvm boarea inom Tyresö kommun som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik. **C avläses***

ur Mäklarstatistik för Tyresö kommun vid köpeskillingsen erläggande.

D = Månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Tyresö kommun enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/kvm boarea vid värdetidpunkten. D fastställs till 38 373 kr/kvm.

Från den framräknade resterande köpeskillingen ska erlagd handpenning avräknas. Den totala köpeskillingen kan dock som lägst bli 33 600 000 kronor.

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

Har inte Exploatören betalat köpeskillingen i rätt tid och om detta beror på Exploatören kan Kommunen kräva att marköverlåtelsen enligt § 4 ska återgå och Kommunen har då rätt att behålla erlagd handpenning som skadestånd. I annat fall har Kommunen rätt att erhålla ränta enligt 6 § räntelagen.

När Exploatören erlagt köpeskillingen överlämnar Kommunen kvitterat köpebrev till Exploatören.

Tilläggsköpeskillning

Om den värdegrundande arean, antalet kvm ljus BTA, enligt beslutat och laga kraftvunnet bygglov för Exploatörens byggnation inom Kvarter 11, överstiger 4 150 kvm ljus BTA ska tilläggsköpeskillning erläggas. Denna tilläggsköpeskillning ska beräknas enligt nedan:

Antal kvm ljus BTA utöver 4 102 kvm multipliceras med ett i enlighet med ovanstående formel och utifrån Mäklarstatistik för Tyresö kommun indexjusterat pris i kronor per kvm, **A i ovanstående formel.**

Tilläggsköpeskillning ska erläggas tillsammans med den resterande köpeskillingen enligt ovan. Om bygglov för byggnationen inom Kvarter 11 vid denna tidpunkt inte beslutats om och vunnit laga kraft erläggs tilläggsköpeskillningen 3 veckor efter att beslutat bygglov vunnit laga kraft. Villkor om tilläggsköpeskillningen och dess erläggande ska då skrivas in i köpebrevet.

§ 5 Tillträde

Tillträde till Kvarter 11 sker då den resterande köpeskillingen enligt § 4 erlagts, ”Tillträdesdagen”.

Exploatören äger, oavsett ovan nämnda tillträdestidpunkt, rätt att enligt Kommunens anvisningar disponera Kvarter 11 för grundundersökningar och övriga produktionsförberedande åtgärder innan tillträde skett.

§ 6 Inteckningar och rättigheter

Rättigheter som belastar de ingående fastigheterna kommer att tas bort från Kvarter 11 och

den nya fastigheten som bildas kommer göras inteckningsfri.

§ 7 Kostnader och intäkter

Skatter, räntor och andra kostnader för Kvarter 11 erläggs vad avser tiden före Tillträdesdagen av Kommunen och i vad avser tiden därefter av Exploatören. Fastighetsskatt ska därvid vara en kostnad som periodiseras som andra kostnader.

Motsvarande gäller för intäkter härrörande till Kvarter 11.

§ 8 Fastighetsbildning

I anslutning till undertecknandet av detta avtal ansöker Kommunen om erforderlig fastighetsbildning för att Kvarter 11 ska bli en egen fastighet. Kommunen avgör vilka åtgärder som ska genomföras. Härmed biträder Exploatören ansökan.

Kostnaden för fastighetsbildningen ska betalas av Exploatören och Kommunen med hälften vardera.

Parterna är medvetna om att tomtindelningen (akt 01-TYÖ-2/1959) behöver upphävas för att fastighetsbildning berörande fastigheten Gösen 1 ska kunna ske. Kommunen ansvarar för och bekostar upphävandet av tomtindelningen.

Exploatören ansöker och bekostar eventuella övriga fastighetsbildnings- och anläggningsåtgärder som erfordras för genomförandet av detta avtal och Exploatörens genomförande av Kvarter 11 i egen lantmäteriförrättning.

§ 9 Lagfart

Exploatören ansvarar för lagfartskostnaden. Lagfart får ej sökas med detta avtal som grund utan först sedan köpebrev upprättats enligt § 4.

§ 10 Områdets skick

Fastigheten överläts i befintligt skick. Inga kända markföroreningar finns.

Bebyggelse och anläggningar inom kvartersmark

§ 11 Bebyggelse och kvalitetsprogram

Exploatören förbinder sig att uppföra bebyggelse och utemiljö i enlighet med upprättat kvalitetsprogram med tillhörande checklista, se bilaga 3.

Avvikelser från kvalitetsprogrammet måste skriftligen godkännas av ansvarig projektledare från Kommunen. För uppföljning och godkännande av kvalitetsprogrammet gäller det som beskrivs i kvalitetsprogrammet.

§ 12 Bil- och cykelparkering

Bil- och cykelparkering ska utföras enligt kvalitetsprogrammet, se bilaga 3.

§ 13 Tillgänglighet

Exploatören ska följa gällande lagar och regler gällande tillgänglighet.

§ 14 Dagvatten

En dagvattenutredning för Kvarter 11 har tagits fram på uppdrag av Exploatören i samråd med Kommunen, se bilaga 4. Dagvattenåtgärder ska utföras och bekostas av Exploatören så att dagvatten kan omhändertas i enlighet med bifogad dagvattenutredning. I dagvattenutredningen anges antal kubikmeter dagvatten som ska fördröjas, detta ska följas av Exploatören.

Exploatören förbinder sig att utförda dagvattenåtgärder även uppfyller Länsstyrelsens gällande krav samt följer kvalitetsprogrammet.

§ 15 Brandförsvar

Det åligger Exploatören att undersöka och efterfölja Södertörns brandförsvarsförbunds krav på utformning av Kvarter 11. Utformning av byggnad och utemiljön inom Kvarter 11 ska ske så att kraven på framkomlighet för räddningstjänstens fordon tillgodoses.

Kommunala anläggningar och gatukostnader

§ 16 Kommunala anläggningar

Kommunen är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för utbyggnad av kommunala anläggningar inom Detaljplanens område. Kommunen iordningställer lokalgator, gång- och cykelstråk, park, VA inklusive dagvatten samt sopsugsanläggning inom de delar som är planlagda som allmän plats.

§ 17 Gatukostnader

I köpeskillingen enligt § 4 ingår gatukostnadsersättning.

Har Exploatören till alla delar fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, ska Exploatören anses ha erlagt på området belöpande ersättning för gatukostnad. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

Tekniska frågor

§ 18 VA-anläggningsavgift

Exploatören ska erlägga anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt vid varje tillfälle gällande VA-taxa. Anslutning sker vid av Kommunen anvisad förbindelsepunkt.

Exploatören ansvarar för och anlägger ledningar på kvartersmark från anvisad förbindelsepunkt.

Varje lägenhet ska ha en individuell mätare för tappvarmvatten.

§ 19 Ledningar

Inom Kvarter 11 ordnar och bekostar Exploatören nyanläggande av samtliga ledningar och tekniska anläggningar som behövs för den nya bebyggelsen.

§ 20 Avfallshantering

Den nya bebyggelsen inom Kvarter 11 ska anslutas till Tyresö kommuns stationära sopsugsanläggning.

Exploatören är skyldig att följa gällande föreskrifter för stationär sopsug, kvartersnät samt tillhörande bilagor, se bilaga S1 och S2.

Exploatören erlägger anslutningsavgift motsvarande 260 kr per kvm BTA inkl. moms enligt beviljat bygglov. Anslutningsavgiften erläggs som ett engångsbelopp i samband med drifttagning av kvartersnätet vilket sker efter godkänd slutbesiktning av kvartersnätet. Kommunen fakturerar anslutningsavgift, indexerad enligt nedan.

Anslutningsavgiften per kvm BTA är beräknad i prisläge juni 2018. Anslutningsavgiften ska räknas upp med entreprenadindex, indexgrupp 131 Samtliga värme- och sanitetsinstallationer från juni 2018 till månad för godkänd slutbesiktning av kvartersnätet.

Grundavgift samt tömnings- och behandlingsavgift enligt vid varje tid gällande avfallstaxa tillkommer.

Exploatören är skyldig att teckna anslutningsavtal och driftavtal. Driftavtalet upprättas vid godkänd slutbesiktning med den som vid drifttagning av kvartersnätet är kvartersnätsägare.

Såväl Exploatörens rättigheter och skyldigheter gällande sopsugsanläggningen följer fastigheten och ska vid fastighetsöverlåtelse överlåtas till den nya fastighetsägaren.

§ 21 Uppvärmning

Anslutning ska ske till kommunens fjärrvärmenät.

Genomförande av exploatering

§ 22 Förbesiktning

Innan byggstart ska Exploatören kalla Kommunen till förbesiktning/syn av tillfartsvägen, se vidare under § 25, samt av kommunal mark och anläggningar, exempelvis dagvattenledningar, som angränsar till Kvarter 11 och tillfartsvägen. Exploatören är ansvarig för att förbesiktningen/synen dokumenteras skriftligt.

§ 23 Samordning

Parterna ska samordna projektering samt kvartersutbyggnad och kommunala arbeten i genomförandeskedet.

Samordning från Exploatörens sida ska även ske med exploatörer för angränsande exploateringsområden.

Kommunen ska samordna ledningshavare och verka för att infrastruktur för el, fjärrvärme, sopsug och VA är klara att tas i bruk till inflyttning.

§ 24 Bygg- och informationsskyltar

Exploatören förbinder sig att utan kostnad för Kommunen kontinuerligt informera allmänheten med skyltar på plats om pågående projektering och byggnadsarbeten och därvid ange Kommunens medverkan i projektet.

§ 25 Tillfart/störning

Tillfartsvägen till Kvarter 11 (Bollmora Allé och Tidvattengatan fram till Kvarter 11) är grovplanerad med körbar yta. Vid tillfart ska samordning ske med övriga utbyggnadsentreprenader inom området. Kommunen kommer färdigställa finplanering av tillfartsvägen efter Exploatörens avetablering.

Exploatören ska ersätta Kommunen för eventuella skador på det kommunala vägnätet orsakade av tunga transporter till Kvarter 11. Upptäckta skador i det kommunala vägnätet anmäls omedelbart av Exploatören till kommunens projektledare.

Exploatören förbinder sig att bedriva byggverksamheten på ett sådant sätt att närboende störs så lite som möjligt. Byggnadsarbetena ska i största möjliga utsträckning begränsas till ordinarie arbetstid (07-18). Naturvårdsverkets allmänna råd om buller vid byggarbetsplatser ska följas. Exploatören ansvarar för att hålla närboende informerade om arbeten som kan orsaka störningar.

Exploatören är medveten om att det pågår andra utbyggnadsarbeten i närområdet och att detta kan komma att påverka framkomligheten på vägen. Samordning ska ske med övriga utbyggnader inom området.

§ 26 Källsortering, kretslopp

Under byggtiden ska separering av avfall ske.

§ 27 Skydd

Exploatören förbinder sig att under byggtiden på arbetsplatsen ha skydd mot intrång för obehöriga.

§ 28 Byggetablering/upplag

Etablering och uppställning av bodar, upplag och liknande ska ske inom av kommunen anvisad plats. Sker byggetablering på Kommunens mark ska avtal om upplåtelse av mark tecknas med Kommunen.

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

Om Exploatören eller av Exploatören anlita entreprenör nyttjar Kommunens

mark utan tillstånd utgår vite med 1 000 kr per påbörjad vecka och kvadratmeter, som Exploatören eller dess entreprenörer nyttjar ytan.

Innan byggnadsarbeten påbörjas ska Exploatören upprätta en etableringsplan, som skriftligen ska godkännas av Kommunen (exploateringsenheten). Denna ska bl.a. behandla eventuellt nyttjande av natur, park- eller gatumark för uppställning av arbetsbodar, upplag eller dylikt, återställningsarbeten efter nyttjandet, skyddande av träd och natur, stängsel runt byggarbetsplatsen, in- och utfartslösningar för byggtrafik samt eventuella provisoriska lösningar för gång- och cykeltrafik under byggtiden.

Exploatören ansvarar för att söka schakttillstånd samt trafikanordningsplan vid behov.

§ 29 Uppföljning

Kommunen (genom sin projektledare) och Exploatören ska regelbundet, minst 2 ggr/år, anordna möten där punkterna nedan behandlas.

- Uppföljning av tidplan.
- Uppföljning av utformning i förhållande till kvalitetsprogram.
- Uppföljning av genomförandet samt detta avtal.
- Övrig samordning och avstämning.

Då Exploatören har uppfyllt samtliga åtaganden i detta Avtal med tillhörande bilagor ska Exploatören kalla ansvarig projektledare från Kommunen till slutmöte där Exploatören ska redovisa för Kommunens projektledare att samtliga åtaganden är uppfyllda. När Exploatören har uppfyllt samtliga åtaganden ska detta skriftligt godkännas av Kommunens ansvarige projektledare.

Mötena och slutredovisningen ska dokumenteras skriftligt av Exploatören.

Övrigt

§ 30 Inrapportering av geotekniska undersökningar

Exploatören skall sända in resultatet av alla geotekniska undersökningar som genomförs inom planområdet till Kommunen.

§ 31 Kartunderlag enskilda anläggningar och byggnader

Exploatören förbinder sig att senast två månader efter färdigställande av enskilda anläggningar och byggnader inom kvartersmark skicka in detaljmätning och lägeskontroller omfattande samtliga förekommande detaljer. Exempel på vad som ska redovisas är byggnader (utvändigt), gång- och cykelbanor, trappor, vägkanter, parkeringsplatser, vägräcken, markhöjder, väghöjder, lekplatser, planteringar, träd, parkbänkar, slanter, staket, murar, lyktstolpar, VA, el- eller andra kabelledningar. Syftet med att leverera dessa inmätningar är att Kommunens primärkarta ska kunna uppdateras. Inmätningarna ska ske efter kommunens gällande inmätningssanvisningar.

I det fall detta inte sker har Kommunen rätt att utföra inmätningen på Exploatörens bekostnad.

§ 32 Stompunkter

I de fall som stompunkter förstörs eller måste tas bort i samband med exploateringen är Exploatören skyldig att omgående informera Kommunen. Kommunens samtliga kostnader för nya punkter ska ersättas av Exploatören.

§ 33 Vite/säkerhet

I händelse av att Exploatören frångår kvalitetsprogrammet, bilaga 3, med av Kommunen ej godkända avvikelser så ska Exploatören, om kommunen så kräver, betala upp till 1 500 000 kronor till Kommunen i vite.

Exploatören ska, som säkerhet till Kommunen för det rätta fullgörandet av detta avtal, senast 7 dagar innan Kommunfullmäktiges godkännande av detta avtal enligt § 2, överlämna en ovillkorlig, icke tidsbegränsad bankgaranti utställd av svensk systemviktig bank om ENMILJONFEMHUNDRATUSEN (1 500 000) KRONOR.

Bankgarantin ska gälla till dess kommunens ansvarige projektledare enligt § 29 skriftligen godkänt att Exploatören uppfyllt samtliga åtaganden enligt detta avtal med bilagor.

§ 34 Skadeståndsansvar

Exploatören är gentemot Kommunen ansvarig för åtgärder som med avseende på detta avtal vidtages eller underlåtes av Exploatörens anställda samt av Exploatörens anlitade entreprenörer och leverantörer.

§ 35 Överlåtelse

Detta avtal får inte överlåtas av Exploatören till annan utan Kommunens skriftliga godkännande.

Vid överlåtelse av fastighet eller del därav som omfattas av detta avtal ska Exploatören förbinda den nye ägaren att iakttaga vad som åvilar Exploatören enligt detta avtal, så att detta blir gällande mot varje kommande ägare av området eller del därav.

Vid överlåtelse av fastighet eller del därav och/eller avtalet till annan kvarstår Exploatören som solidariskt ansvarig med övertagande part gentemot Kommunen för avtalets rätta fullgörande. Detta gäller även vid överlåtelser i flera led.

Fullgörande av avtalet inträffar när Kommunens ansvarige projektledare skriftligt godkänt att Exploatören har uppfyllt samtliga åtaganden enligt § 29.

§ 36 Tvist

Tvist rörande tolkning eller tillämpning av detta avtal ska avgöras av svensk allmän domstol i Stockholms län.

§ 37 Ändringar och tillägg

Ändringar och tillägg till detta avtal ska upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

Detta avtal har upprättats i tre likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Tyresö 202 -
För Tyresö kommun:

Stockholm 202 -
AB Borätt

Stockholm 202 -
AB Borätt

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Ovanstående namnteckningar bevittnas:

.....

.....

.....

.....

Bilagor:

Bilaga 1

Plankarta - Förslag till ny detaljplan för Norra Tyresö Centrum
etapp 3, kvarter 11 och infrastruktur

Bilaga 2

Karta marköverlåtelse

Bilaga 3

Kvalitetsprogram

Bilaga 4

Dagvattenutredning

Bilaga S1

Föreskrifter för stationär sopsug – kvartersnät

Bilaga S2

Kommunspezifika föreskrifter för stationär sopsug - kvartersnät