



Diarienummer: 10KS/0416

Kommunstyrelsen

Datum: 2013-10-17
Frida Ragnarsson

Avtal om överlåtelse av rätt att blockförhyra lägenheter i Sandhamn

Förslag till beslut

1. Värmdö kommun överlåter rätt att blockförhyra lägenheter etapp 1 i Sandhamn, bilaga 6 till exploateringsavtal för Sandfältet, till Värmdö Bostäder AB.
2. Värmdö Bostäder AB tar i och med överlåtelsen formellt och ekonomiskt ansvar för uthyrning av hyreslägenheter på Sandfältet, etapp 1.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsen

Ärendebeskrivning

Exploateringsavtalet

Värmdö kommun, Eknö Hemmans Samfällighetsförening (EHS) och Kungliga Svenska Seglar Sällskapet (KSSS) tecknade ett exploateringsavtal i juni 2009.

Kommunfullmäktige i Värmdö kommun beslutade godkänna exploateringsavtalet 2009-06-17 § 180. Avtalet hänger samman med tre detaljplaner för Sandhamn samt byggnation av nya bostäder i småhus på Sandfältet på Sandhamn.

Parterna kom vidare överens om att kommunen ska hyra ett antal av lägenheterna genom så kallad blockförhyring. Kommunen kan i sin tur hyra ut varje lägenhet till privatpersoner som uppfyller vissa villkor. Specifika krav uppställdes på de som skulle vara hyresgäster i småhusen. Lägenheterna skulle i första hand uthyras till personer som är folkbokförda och har sin permanenta bostad i lägenheten och som arbetar på Sandhamn och eller kringliggande öar minst 9 månader om året.

Hyresavtal och prövning i hyresnämnden

Redan i samband med tecknandet av avtal mellan kommunen och EHS kom parterna överens om att Värmdö kommuns helägda bolag Värmdö Bostäder AB borde svara för uthyrningen av hyreslägenheterna.

Arbetet med att praktiskt hyra ut lägenheter, debitera hyra etc har utförts av Värmdö Bostäder AB. Värmdö Bostäder AB och varje enskild hyresgäst har tecknat ett hyresavtal där hyresgästen godkänner de kriterier som föreligger i exploateringsavtalet. För att dessa ska gälla fullt ut måste dessa hyresavtal godkännas av hyresnämnden i Stockholms län. I processen med hyresnämnden har det dock framkommit att det formella överlåtelseavtalet mellan Värmdö kommun och Värmdö Bostäder AB saknades.



Tjänsteskrivelse

För att tydliggöra Värmdö Bostäders roll i förhållande till hyresnämnden har ett förslag till överlåtelseavtal mellan kommunen och Värmdö Bostäder tagits fram, se bilaga. Detta torde möjliggöra för kommunen att genom Värmdö Bostäders försorg få ett utslag som tydliggör rättsläget.

Bedömning

Ett utslag i hyresnämnden är av stor vikt för att skapa förutsättningar för fortsatta diskussioner avseende hyresrätterna på Sandhamn, och möjligheterna att avtalsvägen styra uthyrningen av bostäder. För att tydliggöra för tredje part att Värmdö Bostäder AB har rätt att hyra ut lägenheterna behöver blockhyresavtalet överlåtas till Värmdö Bostäder AB. Här föreslås dock en begränsning till etapp 1.

Bilagor:

1. Avtal om överlåtelse av blockförhyrning av lägenheter på Sandfältet
2. Exploateringsavtal Sandhamn 2009
3. Beslut i kommunfullmäktige 2009-06-17 § 180.

Stellan Folkesson
Kommundirektör

Maria Larsson Ajne
Kanslichef

AVTAL OM ÖVERLÅTELSE AV BLOCKFÖRHYRNING AV LÄGENHETER PÅ SANDFÄLTET

PARTER:

Värmdö kommun, org. nr 212000-0035, nedan kallad "Kommunen" och Värmdö Bostäder AB, org. nr 556476-2176, nedan kallad "Bolaget". Gemensamt kallas kommunen och bolaget nedan för "Parterna".

§ 1 BAKGRUND

Värmdö kommun, Eknö Hemmans Samfällighetsförening (EHS) och Kungliga Svenska Seglar Sällskapet (KSSS) träffade 2005-03-11 en avsiktsförklaring med en gemensam syn på utvecklingen av Sandhamn i syfte att åstadkomma ett levande samhälle året runt. En punkt i överenskommelsen rör gemensamma insatser för att kunna bygga hyreslägenheter för permanentboende i Sandhamn. Parterna avtalade om detaljplanering av hamnen, Telegrafholmen/Lökholmen samt Sandfältet. Till grund för planernas genomförande tecknades exploateringsavtal.

Mellan EHS och kommunen tecknades ett avtal om att bland annat uppföra 42 stycken fristående bostäder på Sandfältet, del av fastigheten Eknö S:11. Avsikten är att minst hälften av bostäderna ska upplåtas som hyreslägenheter.

Parterna kom vidare överens om att kommunen ska hyra minst hälften av de 42 lägenheterna genom så kallad blockförhyrning. Kommunen eller snarare det kommunala bostadsbolaget Värmdö Bostäder som kommunen har rätt att överlåta avtalet på kan i sin tur hyra ut varje lägenhet till privatpersoner/företag som uppfyller de villkor som anges i blockhyresavtal. Utgångspunkten är att man ska vara mantalsskriven i Sandhamn och verksam i skärgården.

Parterna kom överens om att utbyggnaden sker etappvis efter en fastställd plan och att kommunen erbjuds att hälften av lägenheterna i varje utbyggnadsetapp. På grund av rådande läge på bostadsmarknaden har etapperna gjorts mindre och senarelagts något.

Den första etappen färdigställdes i juni 2011 och Värmdö Bostäder blockförhyr fem lägenheter. I nästa etapp som färdigställs under 2012 kommer bolaget att hyra fyra lägenheter till. Vartefter området färdigställs kommer ytterligare lägenheter för blockuthyrning att överlåtas på Bolaget.

Blockuthyrning har valts för att möjliggöra att lägenheterna hyrs ut på överenskomna villkor. Med blockuthyrning avses i korthet enligt reglerna i 12 kapitlet jordabalken att en hyresgäst hyr ett eller flera bostadshus eller flera bostadslägenheter i syfte att hyra ut lägenheterna i andra hand.

§ 2 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Detta avtal baseras på exploateringsavtal Sandhamn 2009, i synnerhet bilaga 6 Avtal om erbjudande om förhyrning samt 7 Avtal om blockuthyrning.

§ 3 ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

Enligt bilaga 6 till exploateringsavtalet har Kommunen rätt att överlåta blockförhyrningen till det allmännyttiga fastighetsbolaget Värmdö Bostäder. Bolaget tar då över Kommunens samtliga rättigheter och skyldigheter enligt avtalet om blockuthyrning. Däremot får avtalet eller del av det inte utan Kommunens eller Fastighetsägarens (Eknö Hemman samfällighetsförening) skriftliga medgivande överlåtas på annan.

§ 4 SOLIDARISKT ANSVAR

Enligt avtalet om blockuthyrning, bilaga 6 till exploateringsavtalet svarar Kommunen vid överlåtelse solidariskt med Värmdö Bostäder AB för samtliga skyldigheter enligt blockuthyrningsavtalet som belastar kommunen eller bolaget som part.

§ 5 EVENTUELLA MENINGSSKILJAKTIGHETER MELLAN PARTERNA AVSEENDE AVTALET OCH TVIST

Parterna ska i första hand försöka lösa eventuella meningsskiljaktigheter avseende tolkning eller tillämpning av detta Avtal genom förhandling.

Om detta inte visar sig vara en framkomlig väg skall tvist med anledning av detta slutligt avgöras genom prövning i allmän domstol.

Detta Avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav Parterna har var sitt.

Datum

Datum

Värmdö kommunen

Värmdö Bostäder AB

.....
Lars-Erik Alversjö
Kommunstyrelsens ordf.

.....
Malin Åberg Aas
Ordförande

.....
Stellan Folkesson
Kommundirektör

.....
Björn Blomqvist
Vd

Bilaga 6

AVTAL OM ERBJUDANDE OM FÖRHYRNING**PARTER:**

Värmdö kommun, org. nr 212000-0035, nedan kallad "Kommunen",
Eknö Hemman Samfällighetsförening, org. nr 716417-3416, nedan kallad
"Fastighetsägaren", nedan gemensamt "Parterna".

§ 1 BAKGRUND

Parterna har den 11 mars 2005 träffat en avsiktsförklaring, nedan "Avsiktsförklaringen", där Parterna uttalar en gemensam syn på utvecklingen av Sandhamn för att åstadkomma ett levande samhälle året runt. I Avsiktsförklaringen framhålls att inriktningen på det gemensamma arbetet bland annat avser byggnation av hyreslägenheter för permanentboende.

Efter att Avsiktsförklaringen träffades har Eknö Hemmans Samfällighetsförening, Värmdö kommun och Kungliga Svenska Seglar Sällskapet (KSSS) i maj 2006 träffat ett avtal om detaljplanearbete i tre etapper. Den första etappen avser detaljplan för nya småhusbostäder på Fastighetsägarens mark på Sandfältet på Sandhamn Del av Eknö S:11 m fl, detaljplan A.

Parterna har därefter träffat exploateringsavtal Sandhamn 2009, avseende de tre detaljplanerna A-C, nedan "Exploateringsavtalet".

Fastighetsägaren avser att uppföra 42 stycken fristående bostäder på del av fastigheten Eknö S:11, i enlighet med Exploateringsavtalet och till detaljplanen hörande plankarta, nedan kallade "Bostäderna". Parternas avsikt är att minst hälften av Bostäderna ska upplåtas som hyreslägenheter.

Parterna är överens om att Kommunen ska hyra minst hälften av Bostäderna, nedan "Lägenheterna", i ett eller flera sk blockhyresavtal. Bilaga 7 till Exploateringsavtalet utgör blockhyresavtal för Byggnadsetapp 1, nedan "Blockhyresavtal". Kommunen ska i sin tur hyra ut varje Lägenhet till privatpersoner/företag som uppfyller de villkor som anges i Blockhyresavtalen för att få förhyra Lägenheterna. Med termen blockhyrning avses i korthet enligt reglerna i 12 kapitlet jordabalken att en hyresgäst hyr ett eller flera bostadshus eller flera bostadslägenheter i syfte att hyra ut lägenheterna i andra hand.

Definition av Byggnadsetapper

Bostäderna kommer att byggas i etapper av Fastighetsägaren, nedan "Byggnadsetapper". För varje Byggnadsetapp ska Fastighetsägaren erbjuda Kommunen att hyra minst hälften av Bostäderna. Se dock § 5 nedan.

Mot ovanstående bakgrund har Parterna träffat detta avtal om erbjudande om förhyrning, nedan kallat "Avtalet".

§ 2 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Avtalet är villkorat av att detaljplan A och B vinner laga kraft.

Om denna förutsättning ej infrias faller Avtalet med omedelbar verkan utan krav på ersättning från någondera av Parterna.

§ 3 BOSTÄDERNA SKA BYGGAS I ETAPPER – BOSTÄDERNAS SKICK, STANDARD OCH UTFORMNING I BYGGNADSETAPP 1

Parterna är överens om att Bostäderna färdigställs i olika Byggnadsetapper. Inför varje Byggnadsetapps färdigställande ska Kommunen erbjudas att få förhyra minst hälften av Bostäderna i varje sådan Byggnadsetapp. Kommunen förbinder sig dock att hyra de 12 Lägenheter som Parterna har kommit överens om ska vara hyresbostäder i Byggnadsetapp 1. Lägenheternas skick och standard ska motsvara normal standard avseende nyproduktion av hyresbostäder hos VärmdöBostäder AB.

§ 4 BOSTÄDERNAS STANDARD, UTFORMNING OCH HYRESNIVÅ I ÅTERSTÅENDE BYGGNADSETAPPER

Avseende de Bostäder som ska erbjudas Kommunen i återstående Byggnadsetapper ska Parterna komma överens om ifall det slutliga skicket och standarden avseende dessa Bostäder ska avvika från vad som överenskommit i Byggnadsetapp 1 baserat på de erfarenheter som erhållits av Byggnadsetapp 1. För det fall ingen överenskommelse träffas mellan Parterna angående skicket, standarden och hyresnivån på de Bostäder som Kommunen ska förhyra i återstående Byggnadsetapper, är Parterna överens om att skicket, standarden och hyresnivån avseende dessa Bostäder ska vara samma som för de Lägenheter som Kommunen förhyr i Byggnadsetapp 1.

§ 5 ERBJUDANDE OM FÖRHYRNING AVSEENDE ÅTERSTÅENDE BYGGNADSETAPPER

Före starten av återstående Byggnadsetapper ska Kommunen erbjudas att hyra hälften av Bostäderna genom att Fastighetsägaren översänder ett eller flera Blockhyresavtal till Kommunen, nedan kallat "Erbjudandet".

Kommunen ska senast sex månader efter mottagandet av erbjudandet om Blockhyresavtalet lämna besked till Fastighetsägaren om Erbjudandet accepteras eller förkastas.

Om Kommunen lämnat besked om att Kommunen inte vill förhyra en eller flera Bostäder i återstående Byggnadsetapper inom sex månader efter det att Erbjudandet har mottagits av Kommunen, faller Kommunens rätt att hyra de Bostäder som Kommunen har tackat nej till. Kommunen har då inte rätt att få hyra ytterligare Bostäder i Byggnadsetapp 3 som kompensation för den händelse att Kommunen tackat nej till att hyra Bostäder i Byggnadsetapp 2. Samma sak ska gälla om Kommunen inte återkommer med besked inom sex månader från det att Erbjudandet har mottagits av Kommunen. Kommunen har då inte rätt att hyra någon av de Bostäder som omfattas av Erbjudandet.

MA
NO

Kommunen har en skyldighet och en rättighet att tillträda de Bostäder som Kommunen har accepterat att förhyra senast en månad efter dagen för godkända slutbesiktningar i entreprenadförhållandet mellan Fastighetsägaren och dennes entreprenör. Hyra utgår fr o m tillträdesdagen som infaller en månad räknat från dagen för godkänd slutbesiktning. Hyra utgår oaktat om Kommunen har tillträtt eller ej.

Parterna är medvetna om Hyreslagens (12 kap jordabalken) tvingande bestämmelser som anger att ett blockhyresavtal måste innehålla minst tre stycken bostadslägenheter. Fastighetsägaren har den slutliga bestämmanderätten att besluta om hur många Bostäder som ska ingå i varje Blockhyresavtal inom ramen för principen om hälftenfördelningen.

Fastighetsägaren ska sända Erbjudandet med rekommenderat brev till Kommunen. Ovan i denna punkt angivna fristen för Kommunen att anta Erbjudandet räknas fr.o.m. dagen för kommunens mottagande av Erbjudandet.

§ 6 EVENTUELLA MENINGSSKILJAKTIGHETER MELLAN PARTERNA AVSENDE AVTALET OCH TVIST

Parterna ska i första hand försöka lösa eventuella meningsskiljaktigheter avseende tolkning eller tillämpning av Avtalet genom förhandling. Om detta inte visar sig vara en framkomlig väg ska tvist med anledning av detta Avtal slutligt avgöras genom skiljedom enligt Skiljedomsregler för Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut. Skiljenämnden ska bestå av tre skiljemän. Skiljeförfarandets säte ska vara i Stockholm.

§ 7 ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

Kommunen har rätt att överlåta Avtalet på Kommunens helägda dotterbolag VärmdöBostäder AB som då övertar Kommunens samtliga rättigheter och skyldigheter enligt Avtalet. Därutöver får Avtalet eller del därav inte utan Kommunens eller Fastighetsägarens skriftliga medgivande överlåtas på annan.

Vid sådan överlåtelse svarar Kommunen solidariskt för VärmdöBostäder AB:s samtliga skyldigheter enligt Avtalet.

Avtalet är upprättat i två likalydande exemplar varav Parterna tagit var sitt.

Datum ..16 juni 2009.....


Eknö Hemmar Samfällighetsförening

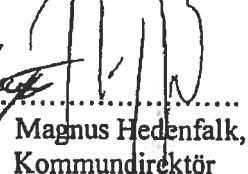


Peje Emilsson,
ordförande

Datum ..9.3/6.09.....

Värmdö Kommun


Lars-Erik Alversjö,
Kommunstyrelsens
ordförande


Magnus Hedenfalk,
Kommundirektör

Avtal om blockuthyrning på Sandfältet

1. PARTERNA

Mellan undertecknade parter Eknö Hemman Samfällighetsförening, org.nr. 716417-3416, nedan kallad "Hyresvärden" och Värmdö kommun, org.nr 212000-0035, nedan kallad "Hyresgästen" har följande blockhyresavtal, nedan kallat "Blockhyresavtalet" ingåtts.

2. BAKGRUND

Parterna har i exploateringsavtal Sandhamn 2009 bland annat reglerat att Kommunen ska ha rätt att förhyra bostäder i nyproducerade hus samt därtill hörande mark, nedan kallade "Lägenheterna", på del av fastigheten Eknö S:11, nedan kallad "Fastigheten", enligt blockhyresavtal. Kommunen ska i sin tur upplåta dessa Lägenheter till främst fysiska personer enligt villkoren i punkten 3.3 nedan i detta Blockhyresavtal. Parterna har vidare träffat ett avtal om erbjudande om förhyrning där Hyresvärdens erbjudande till Kommunen om att få hyra Lägenheterna regleras.

3. HYRESOBJEKTEN

- 3.1 Genom Blockhyresavtalet förhyr Hyresgästen i Byggnadsetapp 1 tolv stycken Lägenheter med en sammanlagd area om ca 700 kvm.
- 3.2 Lägenheternas skick och standard ska motsvara normal standard i Värmdö Bostäder AB nyproduktion av bostäder.
- 3.3 A. Lägenheterna ska i första hand hyras av personer som är folkbokförda och har sin permanenta bostad i en sådan Lägenhet hela året och som arbetar på Sandhamn och/eller kringliggande öar minst 9 månader om året.

B. I andra hand ska Lägenheterna hyras av yrkesverksamma personer som är folkbokförda på Sandhamn eller omkringliggande öar hela året och som har sin permanenta bostad i en sådan Lägenhet minst 9 månader om året.

C. I tredje hand ska de Lägenheter som inte hyrs ut för permanent boende enligt A och B ovan tillfälligt få hyras ut vecko- eller månadsvis till personer/företag som Hyresvärden rimligtvis kan godta.

D. I fjärde hand kan Hyresgästen undantagsvis, efter skriftligt tillstånd från Hyresvärden, få rätt att upplåta Lägenheterna till företag som bedriver verksamhet på Sandhamn för upplåtelse till anställda i dessa företag förutsatt att sådana anställda arbetar på Sandhamn.

M. D. M. S. G.

Hyresgästen förbinder sig i sin uthyrningsverksamhet att alltid prioritera de personkategorier som nämns ovan i punkterna A och B före de kategorier som nämns i punkterna C och D.

Hyresgästen är medveten om att det är av synnerligen vikt för Hyresvärden att endast de personer/företag som uppfyller villkoren i denna punkt 3.3 får hyra Lägenheterna i andra hand av Hyresgästen.

Hyresgästen förbinder sig att aktivt tillse att andrahandshyresavtalen bringas att upphöra avseende de personer/företag som inte längre uppfyller villkoren i denna punkt 3.3.

Ovan nämnda förutsättningar i denna punkt 3.3 ska även uttryckligen anges i Hyresgästens andrahandshyresavtal.

4. HYRESTID, TILLTRÄDE OCH UPPSÄGNING

- 4.1 Hyresgästen har rättighet och är skyldig att tillträda de 12 Lägenheter som anges i detta Blockhyresavtal senast en månad efter dagen för godkända slutbesiktningar i entreprenadförhållandet mellan Hyresvärden och dennes entreprenör, nedan "Tillträdesdagen". Hyra för dessa Lägenheter utgår fr.o.m. Tillträdesdagen. Hyra utgår oaktat om Hyresgästen har tillträtt dessa Lägenheter eller ej.

Hyrestiden i Blockhyresavtalet gäller från och med Tillträdesdagen och 15 år framåt i tiden.

Exempel: Om godkänd slutbesiktning enligt ovan sker den 15 maj 2010 så är Tillträdesdagen den 15 juni 2010 (om inte parterna har avtalat om tidigare tillträdesdag) och hyrestiden upphör i sådant fall den 15 juni 2025.

Uppsägning av detta Blockhyresavtal ska ske skriftligen minst 2 år före den avtalade hyrestidens utgång. Vid utebliven uppsägning förlängs hyrestiden i Blockhyresavtalet med 5 år för varje gång.

5. HYRA

- 5.1 Arshyran för Byggnadsetapp 1 om 12 Lägenheter med sammanlagd area om cirka 700 kvm är 980 kr/kvm vilket motsvarar 686 000 kr per år i hyra exklusive nedan angivna hyrestillägg. Hyran, som utgör varmhyra, ska betalas utan anmodan i förskott senast sista vardagen före varje kvartal. Hyresgästen ska erlägga hyra och hyrestillägg enligt detta Blockhyresavtal från och med tillträdesdagen som infaller en månad efter godkänd slutbesiktning enligt ovan av Lägenheterna. Hyresgästen ska erlägga hyra och kostnader oavsett om tillträde har skett eller ej.

- 5.2 Vid försenad hyresbetalning ska Hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m.m. Ersättning för påminnelse utgår med belopp som vid varje tillfälle gäller enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

5.3 Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller nyttjanderätten till Lägenheterna till följd av att Hyresvärden låter utföra underhåll eller annat arbete på Fastigheten såsom arbete med att uppföra nya hus på Fastigheten, förutom i de fall då Hyresgästen är ersättningsskyldig gentemot någon eller flera av andrahandshyresgästerna på samma hinder eller men i nyttjanderätten eller på samma arbeten.

6. HYRESTILLÄGG

6.1 Sjuttio procent av den i punkt 5.1 ovan angivna årshyran utgör bashyra, nedan "Bashyran". Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till årshyran utgå med en viss procent av Bashyran enligt nedanstående grunder.

Bashyran är anpassat till indextalet för oktober 2008, vilket är 305,65. Indextalet för oktober 2008 utgör bastalet.

Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, ska tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen ska tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid förändringar av hyran beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad.

Hyran ska dock aldrig sättas lägre än årshyran. Förändringar i hyran sker alltid fr.o.m. 1 januari året efter det att oktoberindex föranlett omräkning.

6.2 Hyresgästen ska som tillägg till hyran och samtidigt med denna till Hyresvärden erlägga ersättning för den på Lägenheterna belöpande andelen av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för Fastigheten.

6.3 Hyresvärden tillhandahåller el och kallvatten till Lägenheterna året runt. Hyresgästen ska svara för samtliga kostnader för Lägenheternas försörjning av hushållsel och vatten. Parterna ska tillse att individuell mätning sker av el- och vattenförbrukningen för varje lägenhet.

6.4 Skulle efter avtalets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för Lägenheterna på grund av

- a. införande eller höjning av särskild för varje Lägenhet utgående skatt, avgift eller pålaga varom riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta,
- b. generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på varje Lägenhet som Hyresvärden åläggs att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet ska Hyresgästen bekosta dessa kostnadsökningar. Parterna ska verka för att komma överens om sådana ombyggnadsåtgärder inom ramen för sådana myndighetsbeslut.

7. SKÖTSEL OCH DRIFT

- 7.1 Hyresvärdens ombesörjer och bekostar all erforderlig inre skötsel, underhåll, reparationer och utbyte av inventarierna i Lägenheterna. Åtagandet omfattar således såväl ytskikt på golv, väggar och tak som till av Hyresvärdens tillhörande inredning såsom vattenledningar, elledningar, ventilation, köksfläktar, spisar, WC-stolar, handfat, badkar, vattenkranar, innerdörrar, ytter och innerfönster, lås, dörrhandtag, utbyte av filter och armaturer i Lägenheterna samt Lägenheternas entrédörrar etc. Denna uppräknig är inte uttömmande utan endast exemplifierande.

Hyresvärdens underhållsskyldighet omfattar även samtliga tätskikt i Lägenheternas våtutrymmen.

Hyresvärdens ombesörjer och bekostar även all övrig skötsel, underhåll, reparationer och utbyte avseende yttre underhåll av Lägenheterna inklusive OVK-besiktningar samt rensning av kanaler och filter avseende anordningar utanför Lägenheterna.

- 7.2 Hyresvärdens upplåter varje Lägenhet med en grundstandard avseende planteringar etc på den mark som ingår i varje Lägenhet. Hyresgästen är skyldig att på egen bekostnad ombesörja all skötsel av planteringar, växter m.m samt snöröjning och sandning avseende den mark som ingår i Lägenheterna.

Hyresgästen svarar för sopabonnemang.

- 7.3 Hyresgästen är skyldig att

- a. tillse att verksamheten inte strider mot någon vid var tid gällande lagstiftning eller myndighets föreskrift och uppfyller de normer som gäller för aktuell verksamhet.
- b. inte bedriva verksamhet på mark utanför Lägenheterna.

- 7.4 Hyresgästen ska tillse att de personer/företag som hyr Lägenheterna i förekommande fall i sin tur agerar i enlighet med Hyresgästens åtaganden.

- 7.5 Hyresgästen äger inte rätt att utan Hyresvärdens skriftliga godkännande utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar i Lägenheterna. Hyresgästen får inte utföra nyinstallationer avseende för Lägenheternas funktion viktiga installationer såsom VA-, el-ventilationssystem etc. tillhöriga Hyresvärdens utan dennes skriftliga godkännande.

- 7.6 Om Hyresgästen utan erforderligt bygglov vidtar ändringar i Lägenheterna och Hyresvärdens till följd härav enligt reglerna i PBL tvingas utge byggnadsavgift eller tilläggsavgift ska Hyresgästen till Hyresvärdens utge motsvarande belopp.

8. HYRESGÄSTENS ANSVAR

- 8.1 Hyresgästen är ansvarig för all skada som Hyresgästen eller de personer/företag som förhyr Lägenheterna uppsåtligt eller av vårdslöshet genom anbringande av

egendom, bristande tillsyn eller underhåll förorsakar Hyresvärden eller tredje man. För det fall någon av Lägenheterna skadas p g a brand ska reglerna i 12 kap jordabalken (Hyreslagen) äga tillämpning.

9. AVFLYTTNING

- 9.1 Senast på dagen för hyresförhållandet upphörande ska Hyresgästen bortforsla sin egendom och återställa Lägenheterna i godtagbart skick.

10. ÖVERLÅTELSE, INSKRIVNING OCH PANTSÄTTNING

- 10.1 Detta Blockhyresavtal får inte överlåtas till annan än till Hyresgästens helägda dotterbolag VärmdöBostäder AB.

- 10.2 Hyresrätten till Lägenheterna får inte pantsättas eller inskrivas.

11. FORCE MAJEURE

- 11.1 Hyresvärden fritager sig från skyldighet att fullgöra sin del av Blockhyresavtalet och från skyldighet att erlagga skadestånd om hans åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.

12. SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

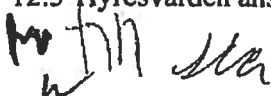
- 12.1 Parterna är under hyrestiden bundna av de avtalade villkoren i detta Blockhyresavtal. 12 kapitlet jordabalken kallas nedan "Hyreslagen". Hyresgästen har inte rätt att säga upp Blockhyresavtalet i förtid enligt 5 § Hyreslagen.
- 12.2 Hyresgästen har inte rätt att med åberopande av reglerna i 54 § och 55 c § Hyreslagen under hyrestiden begära ändring av hyresvillkoren.
- 12.3 Parterna är överens om att Hyresgästen inte ska ha rätt till ett sk hyresgästinflytande enligt reglerna i Hyreslagen (12 kapitlet 18 d-18 h §§ jordabalken) vid ombyggnationer.

Parterna är överens om att eventuella förhandlingsöverenskommelser med Hyresgästföreningen inte ska gälla för detta Blockhyresavtal.

- 12.4 Samtliga ändringar och tillägg till detta Blockhyresavtal ska vara skriftliga och undertecknade av både Hyresvärden och Hyresgästen för att gälla.

Detta Blockhyresavtal har upprättats i två likalydande exemplar varav Hyresvärden och Hyresgästen har tagit var sitt.

- 12.5 Hyresvärden ansvarar för att hålla sedvanlig fastighetsförsäkring.



13. ÖVRIGT

13.1 Hyresvärden ansvarar för och bekostar allmänbelysningen i det aktuella området.

14. TVIST

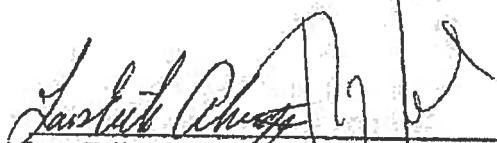
14.1 Partena ska i första hand försöka lösa eventuella meningsskiljaktigheter avseende tolkning eller tillämpning av detta Blockhyresavtal genom förhandling.

Om detta inte visar sig vara en framkomlig väg ska tvist med anledning av detta Blockhyresavtal (utom i de fall eventuella tvingande regler i Jordabalken stadgar annat) slutligt avgöras genom skiljedom enligt Skiljedomregler för Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut. Skiljenämnden ska bestående av tre skiljemän. Skiljeförfarandets säte ska vara i Stockholm.

Stockholm 2009-06-16
Eknö Hemman Samfällighetsförening


Peje Emilsson, ordförande

Stockholm 2009-06-09
Värmdö Kommun


Lars-Erik Alversjö, Magnus Hedenfalk,
Kommunstyrelsens Kommundirektör
ordförande

Dnr 08STN/0090

Kommunfullmäktige 2009-06-17 § 180

Exploateringsavtal mm hörande till tre detaljplaner för Sandhamn

Kommunfullmäktiges beslut

1. Värmdö kommun tillstyrker exploateringsavtal mellan Eknö Hemman Samfällighetsförening, Kungliga Svenska Segelsällskapet och Värmdö kommun samt avtal i punkt 2 och 3 under förutsättning att en hyresnivå garanteras som är i nivå med hyrorna i Stavnäs Gärde i Värmdö Bostäder bestånd och som inkluderar uppvärmning, Hyresbostäderna ska uppfylla en standard som är normal i kommunens hyresbestånd.
2. Godkänna avtal om blockhyrning av hyreslägenheter på sandfältet, mellan Eknö Hemman samfällighetsförening och Värmdö kommun.
3. Godkänna avtal om erbjudande om förhyrning, mellan Eknö Hemman Samfällighetsförening och Värmdö kommun
4. Godkänna avtal om anläggningsarrende för sogård m.m. inom Eknö s:10
5. Godkänna landfästeavtal för Sandbryggan, inom Eknö s:10
6. Kommunen ska biträda Värmdö Bostäder när det gäller att utveckla hyresrätter i skärgården
7. Förvaltningen uppdras att verkställa uppsägning av avtal om arrende av mark för sogård tecknat med Eknö Hemman 1982-08-13 och nyttjanderättsavtal gällande drift av sogård m.m. tecknat med AB Sandhamn 1991-02-21.
8. Förvaltningen uppdras att säkerställa att återstående byggnadsetapper har samma principer för hyressättning som etapp 1.
9. Förvaltningen uppdras att komma överens med Eknö Hemman och KSSS om en gemensam utvärdering av hela projektet år 2012.
10. I fråga om avtal om Blockuthyrning skall införas i avtalet att i punkt 5.1 hyran ska vara inklusive värme.
11. I fråga om index i punkt 6.1 i avtal om blockuthyrning skall indexhöjningen klargöras, samt avtalet ska i sin helhet kontrolleras av förvaltningen.
12. Kommunfullmäktige antar följande uttalande:

Värmdö kommuns utgångspunkt är att bygga ny sogård samt besökstoalletter med en förbättrad funktion för Sandhamnsbor och besökanden. Miljön inom och kring gården ska bli bättre.

Innan sogården är projekterad är det svårt att i detalj redovisa hur gården ska utformas. I samband med detaljplaneringen har skisser upprättats som kommer att ligga till grund för projekteringen. Det

ska bli en anläggning med flertalet funktioner under tak. Nuvarande siklinjer ska så långt möjligt bibehållas.

Sopgården ska innehålla uppställningsplats under tak för komprimatorer, containrar och kärl för återvinning. Syftet är att minimera buller. Sopgården ska omgärdas med plank eller byggnader samt port. Soporna ska hanteras så att ingen fara för människors hälsa eller miljön uppstår. I projekteringen ska lösningar väljas som innebär att problem med lukt och buller minimeras. Kylning och bullerdämpning ska inte medföra ökad omgivningspåverkan. Sopor som kräver kylning ska kylas.

I angränsning till sopgården ska kommunen uppföra och driva toaletter för besökande. Två toaletter ska vara handikappanpassade och en öppen året runt. Toaletter och duschar planeras i bodarna norr om sopgården.

I samband med byggandet av sopgård och försäljningsbodas ska tillses att frågan om AB Sandhamn Solhems entré löses.

Efter att sopgården färdigställts kommer driften att skötas av en entreprenör, som har ansvar för transporter till och från gården m.m.

Ärendebeskrivning

I exploateringsavtal regleras fördelning av ansvar och kostnader för genomförande av tre parallella detaljplaner för Sandhamn. Planerna avser ny bostadsbebyggelse på Sandfältet, ny sopgård och serviceanläggningar m.m. på Sandhamns östra hamnplan samt ny gästhamn och bostäder mm på Telegrafholmen och Lökholmen. Till exploateringsavtalet kopplas särskilda avtal för hyresbostäder på Sandfältet samt för markåtkomst mm för den nya sopgården. Avtalspartner är Eknö Hemmans Samfällighetsförening, Kungliga Svenska Segelsällskapet och kommunen.

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens beslut 2009-06-03, § 148

Samhällstekniska nämndens beslut 2009-06-01, § 112

Kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut 2009-05-18, § 127

Exploateringsavtal mm hörande till tre detaljplaner för Sandhamn, SBK 2009-05-04

Yrkanden

Peter Frej (M), Lars Bryntesson (S), Peter Bondesson (FP), Yvonne Blombäck (MP), Stefan Dozzi (KD), Lars Alenfalk (C) och Bertil Krakenberger (V) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag. De yrkar vidare att kommunfullmäktige antar ett särskilt uttalande om sopgård, toaletter, mm.

Propositioner

Ordföranden ställer proposition kommunfullmäktige beslutar enligt kommunstyrelsens förslag med komplettering enligt yrkandet från Frej m.fl. och finner att kommunfullmäktige beslutar enligt förslaget.

Reservationer och protokollsanteckningar

S-gruppen lämnar följande protokollsanteckning:

”Detta ärende har beretts sedan mitten av förra mandatperioden. Det planarbete som initierades av den dåvarande blocköverskridande koalitionen hade till syfte att skapa långsiktigt bättre förutsättningar för ett levande Sandhamn året runt, bl.a. genom byggnation av hyresbostäder och iordningställande av lokal infrastruktur. Därefter har arbetet pågått med stor intensitet och många inblandade parter, inte minst inom det lokala föreningslivet på Sandhamn.

Den lösning som nu föreligger stämmer väl överens med de ursprungliga intentionerna, även om vissa detaljer inte är exakt vad vi hade hoppats på. Vi hade exempelvis helst sett ett större antal hyresbostäder för att möjliggöra boende för fler personer med ’normala’ inkomster. Vi anser dock att helheten är såpass bra, och projektet så viktigt för Sandhamns framtid, att vi till fullo ställer oss bakom dagens beslut.”

Sändlista

SBK

EXPLOATERINGSAVTAL SANDHAMN 2009

PARTER:

Värmdö kommun, /212000-0035/, nedan kallad Kommunen,
Eknö Hemman Samfällighetsförening, /716417-3416/, nedan kallad EHS,
Kungliga Svenska Segel Sällskapet, /802002-9495/, nedan kallad KSSS,
nedan gemensamt Parterna.

§ 1 BAKGRUND

Parterna har med stöd av Sandhamnsområdets intresseförening, Sandhamns Företagarförening, Sandhamns samfällighetsförening, Trouvilles Fastighetsägareförening och Sandhamns Fastighetsägareförening, i en avsiktsförklaring uttalat en gemensam syn på utvecklingen av Sandhamn. I denna avsiktsförklaring, den 11 mars 2005, framhålls:

"För att åstadkomma ett levande samhälle året runt i skärgården behövs insatser för boende, arbetsplatser, kommunikationer och offentlig service. Exempel på inriktning av det gemensamma arbetet

- *bevara och trygga den traditionella kulturmiljön*
- *förbättrad servicegrad genom nya affärsutbud,*
- *bättre renhållning/sophämtning,*
- *båtplatser för tillägg korttid för besök i livsmedelsbutik, restauranger mm,*
- *effektivare tilläggsplatser för turbåtar,*
- *byggnation av hyreslägenheter för permanentboende, men där även bostadsrätter kan prövas,*
- *förbättrad kapacitet på reningsverket,*
- *ökad service för båtägare,*
- *skapa miljöer och aktiviteter som är tillgängliga och attraktiva under vinterhalvåret,*
- *gestaltning och arkitektur ska anpassas till kulturmiljön".*

Efter avsiktsförklaringen har Parterna i maj 2006 träffat ett avtal om detaljplanearbete i tre etapper, där EHS svarar för de två första etapperna och KSSS för den tredje etappen. Den första etappen avser detaljplan för nya bostäder i småhus på EHS mark på Sandfältet, Sandhamn. Den andra etappen avser serviceanläggningar i hamnområdet och en ny sogård. Den tredje etappen avser ny gästhamn och bostäder m.m. på Telegrafholmen och Lökholmen. Genomförandet av samtliga etapper krävs för att förstärka Sandhamns attraktionskraft och för att trygga möjligheten att bevara ett livskraftigt samhälle året runt.

*M
20 w* *DM* *sea*

§ 2 DETALJPLAN OCH ÖVRIGA HANDLINGAR

Som grund för exploateringen enligt detta exploateringsavtal ligger tre förslag till detaljplan

- A. Nya bostäder i småhus på Sandön. Del av Eknö S:11 m fl, upprättat i juni 2006, reviderad i april 2009, se bilaga 1A.
- B. Sandhamns östra hamnplan. Del av Eknö S:10 och 1:525 m fl, upprättat i mars 2008, reviderad i april 2009, se bilaga 1 B.
- C. Lökholmen och Telegrafholmen. Eknö 1:31 m.fl., upprättat i december 2008, reviderad i april 2009, se bilaga 1 C.

Detta exploateringsavtal har upprättats i överensstämmelse med föreslagna detaljplaner enligt ovan. Avtalet reglerar genomförandet av detaljplanerna A-C. Planen för Sandfältet (detaljplan A) har efter utställningen 2006 justerats i april månad 2009 vad avser byggrätt och antal lägenheter.

Exploateringsområdena utgörs av och kallas i detta avtal Sandfältet (detaljplan A), Hamnen (detaljplan B) respektive Lökholmen/Telegrafholmen (detaljplan C). Varje exploateringsområde framgår av respektive plankarta, detaljplan A-C.

Till avtalet hör följande handlingar:

- | | |
|------------|--|
| Bilaga 1 A | Förslag till detaljplan A i separat handling (endast plankarta och bestämmelser bifogas) |
| Bilaga 1 B | Förslag till detaljplan B i separat handling (endast plankarta och bestämmelser bifogas) |
| Bilaga 1 C | Förslag till detaljplan C i separat handling (endast plankarta och bestämmelser bifogas) |
| Bilaga 2 | Ritningsbilaga avseende de vägar som ska anläggas |
| Bilaga 3 | Avtal om anläggningsarrende för sogård mm inom Eknö s:10 |
| Bilaga 4 | Avtal om landfäste för Sandbryggan på Sandön |
| Bilaga 5 | Avtal om anläggningsarrende avseende mark för uppförande av servicehus och toaletter |
| Bilaga 6 | Avtal om erbjudande om förhyrning |
| Bilaga 7 | Avtal om blockuthyrning på Sandfältet |
| Bilaga 8 | Tidplan |

Handwritten signatures and initials:
No w JAC

§ 3 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Detta exploateringsavtal är villkorat av

- att Värmdö kommunfullmäktige senast den 31 december 2009 godkänner detta exploateringsavtal genom beslut som vinner laga kraft,
- att Värmdö kommunfullmäktige senast den 31 december 2009 samtidigt i tre separata beslut antar ovan nämnda tre förslag till detaljplaner A, B och C.

Om något av besluten avseende antagande av detaljplanerna inte vinner laga kraft ska detta exploateringsavtal gälla i tillämpliga delar avseende de detaljplaner som har vunnit laga kraft.

Detta exploateringsavtal med tillhörande bilagor och avtal faller om båda eller någon av ovan angivna att-satser inte uppfylls, eller om det kan konstateras att inget av de ovan angivna besluten om detaljplan har vunnit laga kraft. För det fall detta exploateringsavtal med tillhörande bilagor och avtal faller på dessa grunder eller på att beslut om antagande av detaljplan inte vinner laga kraft har ingendera av parterna några krav på varandra av vad slag det vara må, med koppling till detta exploateringsavtal och de avtal som nämns i § 1.

Endera av EHS respektive KSSS svarar endast för de åtaganden och förpliktelser som uttryckligen anges i detta exploateringsavtal. Exempelvis, i sådant fall där det anges att KSSS ska utföra och bekosta något kan aldrig EHS hållas ansvarigt för dessa förpliktelser.

EHS och KSSS förbinder sig gentemot varandra att lojalt verka för och vidta samtliga rimliga åtgärder för att samtliga i § 2 ovan angivna detaljplaner slutligt ska vinna laga kraft. EHS och KSSS ska vidare lojalt gentemot varandra verka för att laga kraftvunna eller dylikt mellan EHS och KSSS som berör utvecklingsarbetet beträffande Sandhamndetaljplaner genomförs.

För det fall någon av i §2 angivna förslag till detaljplan inte vinner laga kraft ska EHS respektive KSSS bistå varandra för genomförande av detaljplan som vunnit laga kraft. Utöver vad som reglerats i detta exploateringsavtal finns inga andra överenskommelser, förbindelser eller andra avtal som rör Parterna och exploateringsförslagen.

Parterna har kännedom om att det finns äldre avtal som delvis berör frågor som nu avtalas i detta exploateringsavtal. Parterna är överens om att dessa avtal ska till alla delar anses upphävda Parterna emellan.

§ 4 ALLMÄNNA OCH GEMENSAMMA ANLÄGGNINGAR

A. Anläggningar som är knutna till detaljplan A, Sandfältet

A1. Nyanläggning och omläggning av befintliga VA-ledningar

I den mån kommunala eller enskilda VA-ledningar enligt Kommunens bedömning behöver anläggas eller läggas om inom exploateringsområdet ska EHS projektera, utföra och bekosta detta. Se vidare § 7.

Kommunen tillhandahåller på egen bekostnad befintliga ledningskartor inom exploateringsområdet. Utanför exploateringsområdet ansöker och bekostar Kommunen ledningsrätt för kommunala VA-ledningar. Inom exploateringsområdet ansöker och bekostar EHS ledningsrätt för nyanlagda ledningar.

A2. Anläggning av vägar

EHS ska bekosta, projektera och anlägga vägar enligt detaljplan A i skick och standard i enlighet med anslutande vägar. EHS ansvar är begränsat till de vägar som skrafferats i bilaga 2. Efter färdigställande ska vägarna antingen överlämnas till samfällighetsförening eller till sk delägarförvaltning.

B. Anläggningar som är knutna till detaljplan B, Hamnen

B1. Nyanläggning och omläggning av befintliga VA-ledningar

I den mån kommunala VA-ledningar enligt Kommunens bedömning behöver anläggas eller läggas om inom exploateringsområdet ska EHS projektera, utföra och bekosta detta.

Kommunen tillhandahåller på egen bekostnad befintliga ledningskartor inom exploateringsområdet. EHS ansöker och bekostar ledningsrätt för kommunala VA-ledningar inom exploateringsområdet.

All ledningsdragning inom sognården, se nedan punkt B 3, utförs och bekostas av Kommunen.

B 2. Småbåtsbrygga och vinteruppläggningsplats för båtar

EHS ska i strandpartiet öster om Sandbryggan anlägga och bekosta ny småbåtsbrygga för att tillgodose behov av båtplatser som uppkommer på grund av den nya småhusbebyggelsen på Sandfältet enligt detaljplan A.

EHS ska verka för att tillhandahålla plats för vinteruppläggning av småbåtar på lämplig plats med avseende på miljö med anpassning till efterfrågan och behov.

B 3. Sognård samt toaletter för tillfälliga besökare, i anslutning till Sandbryggan

Kommunen ska på ofri grund uppföra och bekosta en ny sognård och toaletter för tillfälliga besökare. Minst en av toaletterna ska vara öppen året runt. Anläggningen ska ägas, drivas och underhållas av Kommunen.

Genom separat avtal om anläggningsarrende för en tid av 25 år ska EHS till Kommunen upplåta ca 860 m² mark inom Eknö S:10 för sognården, toaletter för tillfälliga besökare och för Sandbryggan som Kommunen använder för soptransporter, se bilaga 3. Kommunen ska fortsätta driva nu befintlig sognård på Sandön tills den nya sognården tagits i bruk.

EHS och Kommunen har träffat avtal om Sandbryggans landfäste, se bilaga 4

B 4. Servicehus med toaletter för tillfälliga besökare i gästhamnen

KSSS ska uppföra servicehus med toaletter och duschar för gästhamnen på Sandön. Anläggningen ska projekteras, utföras och bekostas genom KSSS försorg. Mellan EHS i

egenskap av markägare och KSSS har upprättats arrendeavtal på marknadsmässiga villkor enligt bilaga 5.

B 5. Cykeluppställningsplatser

EHS ska uppföra och bekosta cykeluppställningsplats på lämpligt ställe.

C Anläggningar som är knutna till detaljplan C, Lökholmen/Telegrafholmen

C 1. Nyanläggning av VA-ledningar

KSSS ska för den nya bebyggelsen på Lökholmen och Telegrafholmen på egen bekostnad ansluta sitt dricksvattennät till en av Kommunen anvisad anslutningspunkt på Sandön. KSSS ska för samma bebyggelse på egen bekostnad ansluta sitt avloppsnät till en av Kommunen anvisad anslutningspunkt vid Telegrafholmens reningsverk.

KSSS ansvarar för att erforderliga tillstånd för att anlägga ledningarna erhålls samt att framledes driva och underhålla dessa.

Kommunen tillhandahåller till KSSS utan kostnad befintliga ritningar för VA-ledningar på Sandön. Kommunen ansvarar dock inte för dess riktighet avseende omfattning eller fysiskt läge. I den mån kommunala ledningar enligt Kommunens bedömning behöver anläggas eller flyttas bekostas detta av exploitören.

C 2. Gästhamn för det rörliga friluftslivet

KSSS ska bekosta, anlägga, äga och låta driva gästhamn för det rörliga friluftslivet, med ca 200-250 platser samt vandrarhem och besökstoletter på Telegrafholmen och Lökholmen. Gästhamnen ska hållas öppen även för andra än KSSS medlemmar.

C 3. Uppsamlingsplatser för hämtning av sopor, Lökholmen/Telegrafholmen

Uppsamlingsplatser för transport till mottagningsstation på fastlandet för gästhamnen och bebyggelsen på Lökholmen/Telegrafholmen ska anläggas på Telegrafholmen och/eller Lökholmen. Anläggningarna ska bekostas, projekteras och utföras av KSSS. Efter att de godkänts av Kommunen ska KSSS svara för drift, reparation, underhåll, skötsel och utbyte.

C 4. Båtbottentvätt och mottagning av slam från fritidsbåtar

Inom planområdet ska utrymme reserveras för båtbottentvätt och mottagning av slam från fritidsbåtar. Anläggningarna ska bekostas, projekteras och utföras genom KSSS försorg. Efter att de godkänts av Kommunen ska KSSS låta driva anläggningarna samt svara för reparation, underhåll, skötsel och utbyte.

Handwritten signature and initials:
No DH SA

C 5. Allmän plats på Telegrafholmen och Lökholmen

För mark på Telegrafholmen och Lökholmen, som i detaljplanen betecknats som Allmän plats/Naturområde och Allmän plats/Park, ska fastighetsägaren KSSS vara huvudman. KSSS ska på egen bekostnad tillse att marken sköts och hålls tillgänglig för allmänheten i enlighet med detaljplanens gestaltungsprogram. Kommunen svarar för tillsyn av skötsel och tillsyn av allmänhetens tillgänglighet.

Gemensamma bestämmelser för anläggningarna A 1 och B 1

För kommunala ledningar och anläggningar enligt ovan gäller att de ska utföras i överensstämmelse med:

1. detta exploateringsavtal
2. bilagor till exploateringsavtalet
3. Kommunens tekniska handbok
4. bygghandlingar
5. bygg/anläggnings AMA
6. övriga handlingar som berörda parter är överens om

Förekommer i handlingar mot varandra stridande uppgifter eller föreskrifter ska de samskilt gälla i ovanstående ordning.

§ 5 LEDNINGSRÄTT, ANLÄGGNINGSFÖRRÄTTNING

EHS ska ansöka om och bekosta ledningsrättsförrättning för att säkra VA-ledningarna inom exploateringsområde A och B, dock ej inom sogården. EHS ska ansöka om och bekosta anläggningsförrättning för vägar och allmän plats/naturmark inom exploateringsområde A. Se vidare § 7.

§ 6 EL- OCH TELEANLÄGGNINGAR, SAMORDNING

EHS ska svara för och bekosta samordning och planering av framdragande av erforderliga el-, tele-, TV- och dataledningar inom detaljplaneområde A.

Eventuella erforderliga omläggningar av befintliga el-, tele- eller andra ledningar ska bekostas av EHS respektive KSSS inom respektive exploateringsområde.

§ 7 VA-ANSLUTNING SAMT VA-AVGIFT

Sandfältet

VA-anslutning sker genom att Kommunen anvisar anslutningspunkt i anslutning till detaljplaneområde A för den nya bebyggelsen.

EHS anlägger ett eget distributionsnät som EHS sköter driften av.

EHS ska till kommunen erlägga VA-anläggningsavgift enligt vid varje tillfälle gällande regional avgiftsnivå. Vid varje Byggnadsetapp erläggs VA-avgift i samband med byggnadsanmälan för den aktuella Byggnadsetappen, se definition av Byggnadsetapp i bilaga 6, § 1 avtal om erbjudande om förhyring.

Hamnen

För berörda fastigheter inom detaljplaneområde B, som ingår i VA-verksamhetsområde, tillhandahåller Kommunen, om erforderligt, förbindelsepunkt. Berörda abonnenter bekostar erforderliga ledningar inom sina områden.

Abonnenter erlägger VA-avgift enligt vid varje tillfälle gällande VA-taxa.

För tillkommande byggnad inom Eknö S:10 där VA-avgift redan är erlagd utgår endast lägenhetsavgift vid bygganmälan

Lökholmen/Telegrafholmen

KSSS erhåller anslutningspunkt för vatten på Sandön och för avlopp vid Telegrafholmens reningsverk. KSSS anlägger, driver och bekostar näten.

KSSS ska till kommunen erlägga VA-anläggningsavgift enligt vid varje tillfälle gällande regional avgiftsnivå. Vid eventuell etapputbyggnad erläggs avgift i samband med bygganmälan..

§ 8 BEBYGGELSE PÅ KVARTERSMARK

EHS respektive KSSS ska på egen bekostnad svara för all bebyggelse och anläggningar på kvartersmark inom Detaljplanerna.

När byggnader och andra anläggningar är utförda ska EHS respektive KSSS på egen bekostnad upprätta en digital karta över respektive exploateringsområde. Det digitala kartmaterialet ska omgående, eller senast inom ett år efter att bostäderna och anläggningarna färdigställts, överlämnas till Kommunen utan ersättning. Kartinnehåll och -kvalitet ska följa rekommendationer för primärkarta i Lantmäteriets HMK, Kartografi. Kartan ska levereras i av Kommunen anvisat referenssystem som lätt kan inordnas i den kommunala digitala primärkartedatabasen.

§ 9 EXPLOATERINGSAVGIFT

EHS respektive KSSS ska till Kommunen betala en exploateringsavgift, nedan "Exploateringsavgiften", avseende medfinansiering av Kommunens tillkommande kostnader för infrastruktur och för hantering av plan- och exploateringsfrågorna.

Exploateringsavgiften beräknas enligt följande.

Med Byggrätt avses genom bygglov tillkommen byggrätt för respektive markägare.

Med m² BTA avses areor ovan mark samt ljusa ytor i souterrängplan.

- | | |
|---|----------------------------|
| - Byggrätt för bostäder upplåtna med äganderätt på Sandfältet | 1450 kr/m ² BTA |
| - Byggrätt för bostäder upplåtna med hyresrätt på Sandfältet | 145 kr/m ² BTA |
| - Byggrätt för nytillkommande lokaler i Hamnen | 145 kr/m ² BTA |
| - Byggrätter för bostadsrätter på Telegrafholmen | 1450 kr/m ² BTA |
| - Byggrätter för lokaler m.m på Telegrafholmen och Lökholmen | 145 kr/m ² BTA |

Handwritten signature and initials

EHS respektive KSSS ska erlägga 300.000 kr vardera som en del av Exploateringsavgiften inom tre månader efter det att detaljplan A respektive C vunnit laga kraft.

Återstående del av exploateringsavgiften ska betalas senast tre månader efter inlämnad byggnmälan eller motsvarande för respektive Byggnadsetapp. Faktura ställs ut av Kommunen. EHS respektive KSSS förbinder sig att till Kommunen överlämna sifferunderlag för beräkning av Exploateringsavgiftens storlek senast inom en månad efter bygglov.

Exploateringsavgiften ska indexregleras månadsvis enligt KPI, med juni 2009 som bas.

Bygglovavgift

EHS respektive KSSS ska till Kommunen erlägga bygglovavgift enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

Planavgift

Genom fullgörandet av detta avtal anses EHS respektive KSSS ha erlagt den på dem ankommande planavgiften. Ingen ytterligare planavgift ska debiteras i samband med bygglov.

§ 10 DAGVATTEN OCH RADON

EHS respektive och KSSS ska i samband med byggnation på egen bekostnad utföra markradonundersökning inom respektive exploateringsområde.

EHS respektive KSSS ska inom respektive exploateringsområde på egen bekostnad tillse att dagvattnet omhändertas lokalt på ett sätt som kan godkännas av Kommunen. Projektering av dagvattenhanteringen ska ske i samråd med Kommunen innan arbetena påbörjas.

§ 11 UPPLÅTELSEFORMER

Detaljplan A

Planen ger utrymme för EHS att uppföra 42 stycken bostäder på Sandhamn, nedan "Bostäderna". I enlighet med 2006 års avsiktsförklaring ska minst hälften av dessa upplåtas med hyresrätt.

EHS och Kommunen har kommit överens om att Kommunen har företrädesrätt att hyra varannan Bostad som EHS färdigställer i olika Byggnadsetapper, nedan "Lägenheterna". Parterna har närmare reglerat villkoren härför i ett separat avtal kallat "Avtal om erbjudande om förhyring", se bilaga 6 och i ett avtal om blockuthyrning, nedan "blockuthyrningsavtalet, se bilaga 7.

I varje blockhyresavtal ska bland annat framgå vilka Kommunen i sin tur har rätt att upplåta Lägenheterna till. Kommunen äger rätt att upplåta Lägenheterna i andra hand.

M
DD *u* *fec*

A. Lägenheterna ska i första hand hyras av personer som är folkbokförda och har sin permanenta bostad i en sådan Lägenhet hela året och som arbetar på Sandhamn och/eller kringliggande öar minst 9 månader om året.

B. I andra hand ska Lägenheterna hyras av yrkesverksamma personer som är folkbokförda på Sandhamn eller omringliggande öar hela året och som har sin permanenta bostad i en sådan Lägenhet minst 9 månader om året.

C. I tredje hand ska de Lägenheter som inte hyrs ut för permanent boende enligt A och B ovan tillfälligt få hyras ut vecko- eller månadsvis till personer/företag som EHS rimligtvis kan godta.

D. I fjärde hand kan Kommunen undantagsvis, efter skriftligt tillstånd från EHS, få rätt att upplåta Lägenheterna till företag som bedriver verksamhet på Sandhamn för upplåtelse till anställda i dessa företag förutsatt att sådana anställda arbetar på Sandhamn.

I blockhyresavtalet benämns EHS som "Hyresvärden" och Kommunen som "Hyresgästen".

Detaljplan C

Bostäderna på Telegrafholmen får upplåtas med bostadsrätt.

Vandrarhem, bryggor, servicehus och övriga anläggningar inom planområde på Telegrafholmen och Lökholmen ska ägas av KSSS.

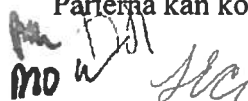
§ 12 FÖRVÄRVSPRÖVNING

Kommunen avstår på förhand i och med undertecknande av detta exploateringsavtal från sin förköpsrätt enligt förköpslagen vid varje tillfälle då EHS överlåter fastighet eller del av fastighet inom detaljplan A till köpare av bostadsfastighet. Kommunen avstår även på förhand från sin rätt att begära prövning i hyresnämnden enligt lagen om förvärv av hyresfastighet m.m. i vart och ett av de fall EHS överlåter fastighet eller del av fastighet inom detaljplan A och B. Dessa förhandsbesked gäller dock inte fastigheter med Kommunen eller Kommunens bolag som hyresgäst.

Kommunen avstår på förhand i och med undertecknande av detta exploateringsavtal från sin förköpsrätt enligt förköpslagen vid varje tillfälle då KSSS till bostadsrättsförening överlåter fastighet för bostäder på Telegrafholmen.

§ 13 GEMENSAM UTVÄRDERING

Parterna är överens om att göra en utvärdering av erfarenheterna från detta exploateringsavtals tillämpning. Envar av Parterna har rätt att tidigast inom tre år efter att detta exploateringsavtal börjat gälla kalla övriga parter till gemensam utvärdering. Parterna kan komma överens om att utvärderingen ska göras vid annan tidpunkt.



§ 14 TVIST

Tvist angående tolkning och tillämpning av detta avtal ska avgöras genom förhandling mellan Parterna. Om detta inte är möjligt ska tvisten hänskjutas till avgörande av skiljenämnd bestående av tre skiljemän enligt skiljedomsreglerna för Stockholms handelskammars skiljedomsinstitut.

§ 15 ÖVERLÅTELSE AV AVTALET


Detta exploateringsavtal eller del därav får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlåtas på annan. Parterna har dock förutsatt att EHS under exploateringsprocessen för genomförandet måste få överlåta hela eller delar av Sandfältet/exploateringsområdet till av EHS kontrollerat bolag och/eller stiftelse. Vid överlåtelsen ska tydliggöras fördelningen av ansvaret för olika åtaganden.

EHS och Kommunen är positivt inställda till att diskutera en lösning innebärande att av EHS och Kommunen gemensamt ägt aktiebolag ta över allt ansvar för exploateringen enligt ovan på Sandhamn gällande de förpliktelser som ankommer på EHS och Kommunen. Enas EHS och Kommunen om detta ersätter sådan överenskommelse EHS:s respektive Kommunens förpliktelser i samtliga delar som berör EHS och Kommunen som parter i detta exploateringsavtal.

Detta avtal är upprättat i tre likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Datum 16 juni 2009

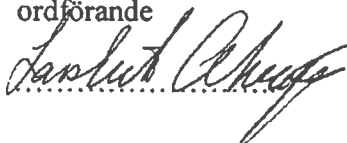
För EHS


Peje Emilsson, ordförande

Datum 23/6-09

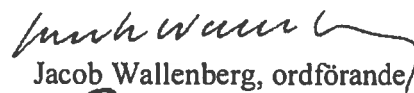
För Kommunen

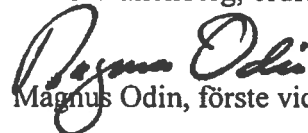
Lars-Erik Alversjö
Kommunstyrelsens
ordförande



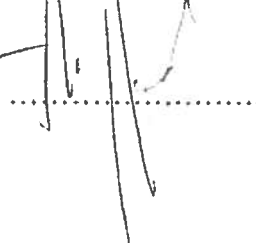
Datum 16 juni 2009

För KSSS


Jacob Wallenberg, ordförande


Magnus Odin, förste vice ordförande

Magnus Hedenfalk
Kommundirektör



Plats och tid: Skogsbovägen 15,

Beslutande: Malin Åberg Aas, ordförande
Magnus Norberg, 1:e vice ordförande
Magnus Danielsson, 2:e vice ordförande

Övriga deltagande: Björn Blomkvist, VD

Paragrafer: 78

Underskrifter:

VD

Ordförande

Vice Ordförande

2:e Vice Ordförande

Beslut

§78

Kommunstyrelsen föreslår att ansvar för etapp 1, Sandhamn, överförs från Värmdö kommun till VärmdöBostäder AB. I enlighet med tidigare av kommunfullmäktige antaget exploateringsavtal. Styrelsens presidium beslutar godkänna överföringen.



