



Handläggare
Moa Öhman
Kansli- och utvecklingsavdelningen

Diarienummer

Godkännande av markanvisningsavtal avseende överlåtelse och utbyggnad i fabriksstaden och överenskommelse avseende överlåtelse av fastigheten Ösby 1:40

Förslag till beslut

1. Markanvisningsavtalet mellan Värmdö kommun och Fastighets AB Josefina avseende överlåtelse och utbyggnad inom del av Gustavsberg 1:64, 1:315 och 1:317 godkänns.
2. Överenskommelse mellan Värmdö kommun och KB Josefina Ö avseende överlåtelse av fastigheten Ösby 1:40 godkänns.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsen

Sammanfattning

KB Josefina Ö äger fastigheten Ösby 1:40, vilken är belägen i Gustavsbergs centrum och i dag nyttjas för lokaler. Kommunen planerar en omvandling runt centrum och avser förvärva fastigheten för att möjliggöra en utveckling av området.

Utbyggnaden av fabriksstaden kommer att påbörjas inom kort. Inom området ska kommunen förvärva mark för bostäder upplåtna med hyresrätt. Stena-sfären där såväl KB Josefina Ö som Fastighets AB Josefina ingår, ska enligt villkor i förslag till markanvisningsavtal erhålla markanvisning för två kvarter inom detta område, under förutsättning att kommunen kan förvärva fastigheten i Gustavsbergs Centrum.

Förslaget till markanvisningsavtal reglerar förutsättningarna för överlåtelse och utbyggnad av de två bostadskvarteren inom fabriksstaden och överenskommelsen för Ösby 1:40 reglerar principerna för framtida överlåtelse av fastigheten till kommunen.

Bakgrund

Kommunens ambition med utvecklingen av Gustavsberg är att skapa ett attraktivt sammanhållet bostads- och arbetsplatsområde med hög kvalitet i Stockholmsregionen. Området skall också inrymma service och verksamheter. Detaljplanen för fabriksstaden innebär en omvandling av fabriksområdet till ett attraktivt bostadsområde av hög kvalitet omfattande totalt ca 1400 lägenheter i både om- och nybyggnad. Genom förvärv av ett antal fastigheter inom detaljplaneområdet kan kommunen garantera att 20 procent av de tillkommande bostäderna i området ska utgöras av hyresrätter. Kommunen avser inte att bygga dessa själva.

Parallellt med att genomförande av fabriksstaden pågår så utreds också förutsättningarna att utveckla centrum i Gustavsberg där Stena sfärens fastighet Ösby 1:40 är belägen.

Ärendebeskrivning

Detaljplanen för fabriksstaden vann laga kraft 2013-07-25. I och med detta går projektet in i en genomförandefas och utbyggnaden av bostäder och anläggningar kommer att påbörjas inom kort. Exploateringsavtal med Villeroy & Boch och Landvik & Dahl reglerar förutsättningarna för kommunens förvärv av totalt fem kvarter i området för byggnation av bostäder. Genom förslag till markanvisingsavtal mellan kommunen och Stena sfären (Fastighets AB Josefina) regleras överlåtelse och utbyggnad av två av de totalt fem kvarter som kommunen förvärvat. Avtalen reglerar bland annat beräkning av ersättning för område A, tomträttsavgäld för område B och hur kommunen och bolaget avser att gemensamt verka för utbyggnaden av området. Stena Fastigheter-koncernen avser att uppföra ca 200 hyreslägenheter. Områdena omfattar byggrätt om 9 000 kvm BTA och 5 800 kvm BTA.

En förutsättning för att Stena Fastigheter-koncernen anvisas två kvarter i fabriksområdet är att kommunen kan förvärva fastigheten Ösby 1:40 i Gustavsbergs centrum, vilken ägs av bolaget. Genom att förvärva fastigheten underlättas den framtida utvecklingen av Gustavsbergs Centrum där ett detaljplanearbete pågår. Fastigheten består av butiks- och banklokaler i en våning. Byggnaden är uppförd 1967. Det finns inget akut underhållsbehov och fastigheten är i gott skick. Fastigheten har värderats. För närvarande finns en vakant lokal på 264 kvm av totalt 1421 kvm. Den genomsnittliga hyran är 1901 kr/kvm. En besiktning av fastigheten har gjorts.

Ekonomiska konsekvenser

Ersättningen för område A, inom fabriksstaden beräknas så att den motsvarar kommunens kostnad för förvärvet och överlåtelsen har därför inga ekonomiska konsekvenser för kommunen. Bolaget åtar sig den skyldighet tidigare fastighetsägare har att betala gatukostnad inom Fabriksstaden samt kostnad för gemensamma anläggningar inom centrala Gustavsberg. Motsvarande avdrag görs på köpeskillingen. Den totala köpeskillingen uppgår till 17 mnkr.

Tomträttsavgälden beräknas efter 170 kr/kvm ljus BTA för område B vilket motsvarar marknadsvärdet. Så länge bostäderna upplåts med hyresrätt sätts avgälden ner och beräknas ge en årlig intäkt till kommunen på 522 000 kr. Enligt förslag till överenskommelse förvärvat kommunen fastigheten i centrum för 24,2 miljoner. En

värdering av fastighetens marknadsvärde är gjord genom en marknadsanpassad flerårig avkastningskalkyl. Värderingen uppgår till 22 miljoner kronor. Osäkerheten i kalkylen kan sägas påverka marknadsvärdet +/- 10 procent. Den överenskomna köpeskillingen ligger inom detta spann. Hyresintäkten på fastigheten i centrum är i dagsläget ca 2 miljoner kronor per år.

Konsekvenser för miljön

Bolaget förbinder sig genom markanvisningsavtalet att följa upprättat miljöprogram för Gustavsberg där bland annat krav ställs på att byggnadernas energianvändning ska vara högst 66 Kwh/kvm.

Konsekvenser för medborgarna

Överlåtelsen innebär att hyresbostäder kan byggas vilket är en tillgång för medborgarna.

Bedömning

Anvisningen avseende två kvarter i fabriksstaden ger goda möjligheter att utveckla de i enighet med intentionerna om en variationsrik miljö vad gäller såväl gestaltning som upplåtelseform. Genom anvisningen kan utbyggnaden av hyresrätter i området påbörjas i ett tidigt skede och samordnas med närliggande bebyggelse och utbyggnad av infrastruktur. Område möjliggör ca 200 nya hyresrätter i området vilket också anses utgöra en lämplig förvaltningsenhet. Det kan bidra till god service till hyresgästerna. Avtalet reglerar även kommunens och bolagets gemensamma arbete vad gäller såväl projektering som vid själva utbyggnaden. Genom anvisningen ges även möjlighet för kommunen att förvärva fastigheten i centrum, vilket är strategiskt med utgångspunkt i det arbete som pågår för att utveckla Gustavsberg.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom Gustavsbergsprojektet.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1.	Markanvisningsavtal 2013-12-20, med bilagor	Bilaggs
2.	Överenskommelse 2013-12-20, med bilagor	Bilaggs
3.	Värdeutlåtande avseende fastigheten Ösby 1:40	Bilaggs

Stellan Folkesson
Kommundirektör

Maria Larsson Ajne
Kansli- och utvecklingschef

Mellan Värmdö kommun, org nr 212000-0035, 134 81 Gustavsberg, ("Kommunen"), och Fastighets AB Josefina, org nr 556038-0528, Box 31157, 400 32 Göteborg, ("Bolaget"), har träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

avseende överlåtelse och utbyggnad av två kvartersområden inom detaljplan för Fabriksstaden i Gustavsberg, Värmdö kommun.

§ 1. BAKGRUND

En ny detaljplan för fabriksområdet i Gustavsberg benämnd Fabriksstaden antogs av Värmdö kommunfullmäktige 2011-12-14 och beslutet vann laga kraft 2013-07-25. Detaljplanen innebär en omvandling av fabriksområdet till ett attraktivt bostadsområde av hög kvalitet omfattande totalt ca 1400 lägenheter i både om- och nybyggnad. Detaljplanen benämns nedan "Detaljplanen".

Kommunens ambition med utveckling av Centrala Gustavsberg är att skapa ett attraktivt sammanhållet bostads- och arbetsplatsområde med hög kvalitet i Stockholmsregionen. Området skall också inrymma service och verksamheter.

Syftet med detta avtal är att reglera förutsättningarna för överlåtelse och utbyggnad av två bostadskvarter inom Detaljplanen.

§ 2. GILTIGHET

Detta avtal är giltigt mellan parterna endast under förutsättning att

- Värmdö kommunstyrelse godkänner avtalet senast 2014-03-31.
- Bolagets styrelse godkänner avtalet senast 2014-03-31

Om ovan angiven förutsättning inte uppfylls är detta avtal förfallet i sin helhet utan ersättningsskyldighet för någondera parten.

§ 3. MARKOMRÅDEN

Detta avtal omfattar två markområden inom Detaljplanen, vilka har markerats med **A** respektive **B** på bifogat utdrag av plankartan, **bilaga 1 respektive 2**.

Område A ("Område A") utgör del av fastigheterna Gustavsberg 1:64, 1:315 och 1:317 och ska förvärfvas av Kommunen från Landvik & Dahl Fastighets AB enligt exploateringsavtal. Området är planlagt för bostäder med en byggrätt om 9 000 kvm bruttoarea (BTA)

Område B ("Område B") omfattar del av fastigheten Gustavsberg 1:52 och ska förvärfvas av Kommunen från Villeroy & Boch Gustavsberg AB enligt exploateringsavtal. Området är planlagt för bostäder med en byggrätt om 5 800 kvm BTA.

§ 4. MARKÖVERLÅTELSE

Parterna är ense om att Kommunen till Bolaget skall överlåta Område A. Parterna ska gemensamt verka för att Bolaget inom området kan uppföra bostadsbebyggelse för hyresrätt om ca 120 lägenheter. Ersättning för överlåtelsen av Område A skall beräknas efter 3 389 kr/kvm ljus BTA byggrätt enligt Detaljplanen. Överlåtelsen ska avse färdig tomtmark för bebyggelse inklusive kostnad för gemensamma anläggningar jämte gatukostnadsersättning.

Särskilt köpeavtal ska träffas mellan parterna för marköverlåtelsen, se § 20. I köpeavtalet skall köpeskillingen uppgå till 17 000 000 kronor (1 889 kr/kvm ljus BTA). Kostnaden för de gemensamma anläggningarna om totalt 9 000 000 kronor (1 000 kr/kvm ljus BTA) respektive gatukostnadsersättningen om totalt 4 500 000 kronor (500 kr/kvm ljus BTA) ligger utanför köpeskillingen och skall erläggas löpande i takt med att de förfaller till betalning.

Område A skall överlåtas fri från markföreningar så att området kan nyttjas enligt Detaljplanens bestämmelser. Parterna kan överenskomma om nedsättning av köpeskillning med hänsyn till markföreningar. Område A skall vidare överlåtas fritt från penninginteckningar, servitut och andra belastningar eller rättigheter.

Bolaget har rätt att i köpeavtalet sätta annat bolag inom Josefina-koncernen som köpare i sitt ställe.

§ 5. TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE

Kommunen skall till Bolaget upplåta Område B med tomträtt. Syftet med upplåtelsen är att Bolaget inom området skall uppföra bostadsbebyggelse för hyresrätt om ca 80 lägenheter. I tomträttsavtal skall avgälden för fri upplåtelseform beräknas efter 170 kr/kvm ljus BTA. Tomträttsavgälden skall i sidosavtal sättas ned till 90 kr/kvm ljus BTA så länge bostäderna upplåts med hyresrätt.

Tomträttsavtal skall träffas mellan parterna enligt § 19. Tomträttsupplåtelsen skall inledningsvis vara avgäldsfri. Bolaget har rätt att sätta annat bolag inom Josefina-koncernen som tomträttshavare i sitt ställe.

§ 6. FASTIGHETSILDNING

Kommunen skall, utan kostnad för Bolaget, ansöka om de fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för genomförande av överlåtelsen respektive upplåtelsen enligt § 4 och § 5 ovan.

Bolaget skall på egen bekostnad medverka till inrättande av sådana servitut, ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar etc som kan krävas enligt Detaljplanen avseende markområdena för genomförande av Detaljplanen och säkerställande av lämplig fastighetsindelning.

§ 7. ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmänna anläggningar inom detaljplaneområdet såsom lokalgator, parker etc. Markområdenas andel av kostnaderna för dessa anläggningar skall såvitt avser Område A, erläggas löpande i enlighet med vad som stadgas i § 4 ovan och såvitt avser Område B ingår det i tomträttsavgälden enligt § 5.

§ 8. KVARTERSANLÄGGNINGAR

Samtliga byggnader och anläggningar inom kvartersmark, inom Område A respektive B, enligt Detaljplanen utförs och bekostas av Bolaget. Bolaget ansvarar för och bekostar även anslutning av dessa byggnader och anläggningar till allmän platsmark, exempelvis åtgärder vid entréer och infart till respektive område. Bolaget ansvarar för att nämnda kvartersmark bebyggs i enlighet med planbestämmelser och planbeskrivning.

§ 9. VA-ANLÄGGNINGAR OCH DAGVATTEN

Kommunen ansvarar för utbyggnaden av allmänna vatten- och spillvattenledningar för anslutning av fastigheter inom planområdet till det allmänna VA-systemet. Kommunen ansvarar även för utbyggnad av nät för omhändertagande av dagvatten inom planområdet. För utjämning av dagvattenflöde kommer ett magasin anläggas centralt i Fabriksparken. Kommunen ska vara huvudman för dagvattensystem inklusive dagvattenmagasinet.

Dagvatten ska omhändertas lokalt inom kvartersmark där så är möjligt med bräddning till kommunalt dagvattennät. Bolaget förbinder sig att följa Kommunens dagvattenpolicy vid utbyggnad inom kvartersmark.

Bolaget ska till kommunen erlægga va-anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande va-taxa.

§ 10. GATUKOSTNADER

I överlåtelsen och tomträttsupplåtelsen enligt § 4 och § 5 ingår på respektive markområde belöpande gatukostnadsersättning enligt Detaljplanen. Detta gäller inte ersättning för förbättring eller nyanläggning av gata och annan allmän plats med tillhörande anordningar i anslutning till Område A, som kan komma att krävas i framtiden efter det att Detaljplanen genomförts.

§ 11. BYGGLOVSAVGIFT

Bolaget skall i samband med att bygglov erhålles erlægga bygglovavgift enligt Kommunens bygglovtaxa. Planavgift enligt bygglovtaxa skall inte utgå.

§ 12. ANSLUTNINGSAVGIFTER

Samtliga avgifter för anslutning av vatten, avlopp, dagvatten, fjärrvärme, el och tele etc för markområdena skall betalas av Bolaget enligt gällande taxa vid anslutningstillfället.

§ 13. GESTALTNINGSANVISNINGAR

Parterna förbinder sig att följa de gestaltningsanvisningar som utgör del av planhandlingarna i samband med utbyggnad inom områdena, **bilaga 3**. Enligt gestaltningsanvisningar och Detaljplanen får bostadsgårdar inte stängslas in.

Parterna är ense om att Bolaget ska för utbyggnad av respektive kvarter välja arkitekt i samråd med Kommunen. Bolaget ska genomföra parallella skisser för kvarteren med minst två arkitektkontor för val av arkitekt. De parallella uppdragen ska bl a belysa gestaltning, flexibilitet för lägenheter samt lägenhetsfördelning.

§ 14. MILJÖPROGRAM

Bolaget förbinder sig att följa av Kommunen upprättat miljöprogram för planering och utbyggnad inom Fabriksstaden. Miljöprogrammet redovisas i **bilaga 4**.

Fjärrvärme finns inom planområdet och Kommunen rekommenderar anslutning till fjärrvärmenätet för miljövänlig uppvärmning.

Den planerade bebyggelsen ska utföras klimateffektiv. Detta innebär att energianvändningen ska hållas så låg som möjlig. Bolaget ska vid projektering och utbyggnad av nya bostäder inom Område A och B säkerställa att byggnadernas energianvändning ska vara högst 66 Kwh/kvm Atemp.

Bolaget ska inom de nya fastigheterna anordna utrymme för avfallsåtervinning i olika fraktioner.

§ 15. PARKERING

Bolaget förbinder sig att följa kommunens parkeringsnorm vid utbyggnad inom markområdena. Parkeringsnorm för boendeparkering inom Fabriksstaden är 8 parkeringsplatser per 1 000 kvm BTA. För Område B kan parkering ske inom gemensamt garage i källarvåning i dels gamla fabriken och dels inom intilliggande kvarter. Bolaget förbinder sig att delta i sådan gemensamhetsanläggning eller motsvarande för att säkerställa parkeringsbehovet för Område B. Kostnaderna för gemensamhetsanläggningen ska fördelas enligt överenskommelse medlemmarna emellan eller enligt förrättningsbeslut. Parterna kan även överenskomma om annan lösning för uppfyllande av parkeringsnormen. Parterna ska aktivt verka för att parkeringsplatser utnyttjas på ett effektivt sätt.

§ 16. ETABLERINGSPLAN

Utbyggnad inom området Fabriksstaden kommer att pågå under en lång tidsperiod. Parterna är ense om att det är viktigt att vid inflyttning så långt som möjligt erbjuda boende en god färdig boendemiljö. I god tid innan exploateringsarbeten påbörjas inom kvartersmark ska Bolaget därför upprätta skedesplaner inklusive etableringsplan för etappvis utbyggnad. Skedesplaner ska redovisa hur utbyggnaden inom kvartersmark fortskrider och bland annat

visa etablering, skyddsåtgärder, transportvägar, vägar för kör- och gångtrafik, områden med byggverksamhet samt färdigställda ytor. Planerna ska skriftligen godkännas av Kommunen innan utbyggnaden påbörjas. Har Kommunen, utan godtagbart skäl, underlåtit att skriftligen godkänna en plan inom tre veckor efter att den kommit Kommunen tillhanda får utbyggnaden påbörjas utan sådant godkännande.

§ 17. KOMMUNIKATIONSÅD

För information och marknadsföring av centrala Gustavsberg har ett kommunikationsråd inrättats. Rådet leds av Kommunen med medverkan från fastighetsägare, exploatörer m fl inom centrala Gustavsberg. Bolaget förbinder sig att delta i kommunikationsrådets arbete och i gemensam marknadsföring samt vid eget marknadsföringsarbete relatera till kommunikatio för centrala Gustavsberg. Bolaget ska i detta arbete stå för kostnader för egen tid och del av gemensam informationsskylt för Fabriksstaden.

§ 18. TIDSPLAN / UTBYGGNADSORDNING

Preliminär tidsplan för utbyggnad av nya bostäder inom markområdena samt utbyggnad av kommunala allmänna anläggningar inom detaljplaneområdet redovisas i **bilaga 5**. Parterna förbinder sig att planera för utbyggnad enligt denna tidsplan och att samordna utbyggnad av bostäder och allmänna anläggningar för att åstadkomma en effektiv utbyggnadsprocess.

§ 19. KÖPE- OCH TOMTRÄTTSAVTAL

Parterna ska efter det att Kommunen har förvärvat Område A träffa köpeavtal avseende överlåtelse av området enligt § 4. Såväl Kommunens som Bolagets förvärv skall ske genom förvärv av samtliga aktier i bolaget Kummeln 4 AB, 556832-3512. Kummeln 4 AB skall vara ett nybildat bolag utan några andra tillgångar än Område A.

Tomträttsupplåtelse av Område B enligt § 5 ska ske i samband med att Bolaget träffar köpeavtal avseende Område A. Upplåtelsen ska avse en första upplåtelseperiod om 60 år och de följande om 40 år. Avgäldsregleringsperioderna skall vara 10 år med början då bygglov beviljats på Område B. I övrigt ska avtalet innehålla sedvanliga villkor.

Det är parternas avsikt att köpeavtalet för Område A och tomträttsupplåtelsen avseende Område B ska undertecknas samtidigt och inom två månader efter det att Värmdö kommunstyrelse har godkänt innehållet i detta avtal i enlighet med § 2 ovan.

Bolaget har rätt att i respektive avtal sätta annat bolag inom Josefina-koncernen i sitt ställe.

§ 20. VILLKOR

Detta avtal förutsätter att Kommunen förvärvar respektive område. Om nämnda förvärv inte kan genomföras upphör detta avtal att gälla utan ersättningskyldighet för någondera parten.

Detta avtal förutsätter vidare att Kommunen kan förvärva fastigheten Ösby 1:40 i Gustavsbergs centrum. Om överenskommelse om sådant förvärv inte kan träffas faller detta avtal utan ersättningskyldighet för någondera parten.

§ 21. EXKLUSIVITET

Parterna förbinder sig att inte, så länge detta avtal är gällande mellan parterna, initiera eller inleda diskussioner eller förhandlingar med tredje man avseende Område A och/eller B utöver vad som framgår av detta avtal.

§ 22. ÖVERLÅTELSE

Detta avtal får inte överlåtas på annan utan skriftligt godkännande av Värmdö kommunstyrelse. Bolaget har dock rätt att överlåta avtalet till annat bolag inom Josefina- eller Stena-koncernen utan sådant godkännande.

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

§ 23. TVIST

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

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

Gustavsberg den
Värmdö kommun

.....

.....

Bevittnas

.....

.....

Fastighets AB Josefina

.....

Claes-Göran Lyrhem

.....

Christel Armstrong Darvik

Bevittnas

.....

.....

BILAGOR

- 1 Område A
- 2 Område B
- 3 Gestaltungsanvisningar
- 4 Miljöprogram
- 5 Tidsplan

KONCEPT 2013-10-10 rev 12-20/Lindahl

Mellan Värmdö kommun, org nr 212000-0035, 134 81 Gustavsberg, ("**Kommunen**"), och KB Josefina Ö, org nr 969660-4991, c/o Fastighets AB Josefina, Box 31157, 400 32 Göteborg, ("**Bolaget**"), har träffats följande

ÖVERENSKOMMELSE

avseende överlåtelse av fastigheten Ösby 1:40 respektive en del av fastigheten Ösby 1:1 ("**Fastighetsdelen**"), gemensamt kallade "**Fastigheten**" i Gustavsberg här i kommunen.

§ 1. BAKGRUND

Bolaget äger fastigheten Ösby 1:40 vilken ligger i Gustavsbergs centrum och nyttjas för lokaler. Kommunen planerar en omvandling runt centrum vilket bl a innebär att del av Fastigheten kan komma läggas ut som allmän platsmark. Bolaget äger därtill Fastighetsdelen vilken genom fastighetsreglering ska komma att utgöra en del av Ösby 1:40. Ansökan härom har lämnats in till fastighetsbildningsmyndigheten, **Bilaga 1**. Fastigheten har markerats på bilagd karta, **Bilaga 2**.

En ny detaljplan för området Fabriksstaden i Gustavsberg vann laga kraft 2013-07-25. Inom detta område ska Kommunen enligt exploateringsavtal förvärva mark för bostäder upplåtna med hyresrätt. Stena Fastigheter-koncernen ska enligt villkor i separat markanvisningsavtal, **Bilaga 3** erhålla markanvisning för två kvarter benämnda A respektive B inom detta område. Område A omfattar byggrätt om 9 000 kvm BTA och område B omfattar byggrätt om 5 800 kvm BTA .

Syftet med detta avtal är att reglera principerna för framtida överlåtelse av Fastigheten till Kommunen.

§ 2. GILTIGHET

Detta avtal är giltigt mellan parterna endast under förutsättning att

- Värmdö kommunstyrelse godkänner avtalet senast 2014-03-31.
- Bolagets styrelse godkänner avtalet senast 2014-03-31

Om ovan angiven förutsättning inte uppfylls är detta avtal förfallet i sin helhet utan ersättningskyldighet för någondera parten.

§ 3. ÖVERLÅTELSE

Bolaget ska till Kommunen överlåta Fastigheten för en överenskommen köpeskillning om (24 200 000) kronor. Eventuella överlåtelseersättningar eller andra kostnader för pågående fastighetsbildningsärende rörande Fastighetsdelen ingår i köpeskillingen.

Sedvanligt köpeavtal enligt § 6 ska träffas mellan parterna för genomförande av överlåtelsen.

§ 4. ÖVRIGA VILLKOR

Fastigheten ska överlåtas fri från penninginteckningar.

Bolaget garanterar att Fastigheten inte är belastad med andra inteckningar, nyttjanderätter, servitut eller dylikt än de som framgår av bifogade utdrag ur fastighetsregistret, **Bilaga 4**.

Med undantag för det ovan stadgade är Fastigheten belastad med lokalhyresavtal, **Bilaga 5**, vilka Kommunen har tagit del av i dess helhet.

§ 5. MERVÄRDESSKATT

Parterna ska vid överlåtelsen gemensamt ansöka om att den frivilliga skattskyldigheten för mervärdesskatt ska upphöra. Eventuell investeringsmoms som förfaller till betalning med anledning av upphörandet av den frivilliga skattskyldigheten ska betalas av Kommunen.

§ 6. SAMRÅD

Parterna ska innan tillträde till Fastigheten samråda rörande uppsägning och avtalsförlängning för gällande hyresavtal för att minimera Kommunens kostnader vid friställande av lokaler som krävs för genomförande av ny detaljplan. Bolaget förbinder sig att ej hyra ut lokaler inom Fastigheten utan att hyresgäst avsäger sig besittningsskydd.

§ 7. KÖPEAVTAL

Köpeavtal för Fastigheten ska undertecknas vid samma tidpunkt som köpeavtal för förvärv av markområde benämnt A respektive upplåtelse av tomträtt till markområde benämnt B, enligt bifogat markanvisningsavtal som träffats mellan parterna. Kommunens tillträde till Fastigheten ska ske vid samma tidpunkt som Bolaget tillträder markområde A.

§ 8. ANSLUTNINGSAVGIFTER

Bolaget garanterar att samtliga avgifter för anslutning fjärrvärme, el och tele etc. inom Fastigheten har betalats.

§ 9. MARKFÖRORENINGAR

Kommunen har genomfört en besiktning av Fastigheten, **Bilaga 6**. Kommunen friskriver Bolaget från ansvar för fel av vad slag det vara må såsom faktiska och rättsliga fel, rådighetsfel, s.k. dolda fel samt ansvar enligt miljöbalken för brister i miljöhänsen såsom, men inte begränsat till, ansvar för efterbehandling av Fastigheten och avstår således från alla framtida anspråk i dessa delar. Parterna är därmed överens om att Kommunen inte ska kunna rikta några som helst krav enligt jordabalken, köplagen eller någon annan lag, allmänna avtalsrättsliga principer eller i övrigt mot Bolaget i anledning av överlåtelsen av Fastigheten.

KONCEPT 2013-10-10 rev 12-20/Lindhahl

Med undantag för det ovan stadgade åtar sig Bolaget att bekosta eventuell sanering av markföreningar inom Fastigheten upp till ett belopp om 150.000 kronor.

§ 10. AVTALETS UPPHÖRANDE

Detta avtal upphör att gälla i sin helhet, utan ersättningsskyldighet för någondera parten, om köpavtal respektive tomträttsavtal enligt bifogat markanvisningsavtal för område A och B inte tecknats senast 2014-06-30.

§ 11. TVIST

Tvist rörande tolkning eller tillämpning av detta avtal skall avgöras av svensk allmän domstol.

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

Värmdö den

För Värmdö kommun

För KB Josefina Ö gnm komplementären
Fastighets AB Josefina

.....

.....
Christel Armstrong Darvik

.....

.....
Claes-Göran Lyrhem

BILAGOR:

Bilaga 1	Ansökan till Lantmäteriet
Bilaga 2	Karta
Bilaga 3	Markanvisningsavtal
Bilaga 4	Fastighetsutdrag
Bilaga 5	Hyreavtal
Bilaga 6	Besiktningsprotokoll

Diarienummer

