

Dnr 13KS/0608

Kommunstyrelsen 2014-01-15 § 2

Överlåtelse av exploateringsavtal Fågelbro Ekbacken

Kommunstyrelsens förslag

Kommunen medger att exploateringsavtal för Fågelbro Ekbacken (del av Fågelbro 1:4 samt hela Fågelbro 1:10 och 1:11) får överlåtas på Fågelbrogolf AB.

Beslutsnivå

Kommunfullmäktige

Ärendebeskrivning

Värmdö kommun har tecknat exploateringsavtal för Fågelbro 1:4, 1:10 och 1:11 med Fågelbro Mark AB. Exploatören har nu överlåtit fastigheterna och exploateringsavtalet till Fågelbrogolf AB. I exploateringsavtalet anges att eventuell överlåtelse ska godkännas av kommunen.

Handlingar i ärendet

Överlåtelse av exploateringsavtal Fågelbro Ekbacken, SBK 2013-11-25

Sändlista

KF



Diarienummer: 13KS/0608

Kommunfullmäktige

Datum: 2013-11-25

Handläggare: Eva Brytting

Samhällsbyggnadskontoret

eva.brytting@varmdo.se

Överlåtelse av exploateringsavtal Fågelbro Ekbacken

Förslag till beslut

Kommunen medger att exploateringsavtal för Fågelbro Ekbacken (del av Fågelbro 1:4 samt hela 1:10 och 1:11) får överlätas på Fågelgolf AB.

Beslutsnivå

Kommunfullmäktige

Sammanfattning

Värmdö Kommun har tecknat exploateringsavtal för Fågelbro 1:4, 1:10 och 1:11 med Fågelbro Mark AB. Exploatören har nu överlåtit fastigheterna och exploateringsavtalet till Fågelgolf AB. I exploateringsavtalet anges att eventuell överlåtelse ska godkännas av kommunen.

Bakgrund

Exploateringsavtalet godkändes av kommunfullmäktige 2007-04-23 och vann laga kraft sedan regeringsrätten 2010-01-27 beslutat att ej medge prövningstillstånd. Detaljplanen för området Fågelbro Ekbacken antogs i KF och vann laga kraft efter beslut i Högsta förvaltningsdomstolen 2011-02-11. Avtalet reglerar kostnadsfördelning och skyldigheter vid exploatering av området.

Ärendebeskrivning

Ekbacken består av fastigheterna Fågelbro 1:10, 1:11 och del av 1:4. Exploatering har inte påbörjats men bolaget har nu träffat överenskommelse med Fågelgolf AB om överlåtelse av marken och exploateringsavtalet. Detta bolag äger redan fastigheterna Fågelbro 1:14, 1:15 och 1:84.

Ekonomiska konsekvenser

En överlåtelse av avtalet kan inte få några konsekvenser för kommunens ekonomi.

Konsekvenser för miljön

En överlåtelse av avtalet kan i sig inte få några konsekvenser för miljön.

Konsekvenser för medborgarna

En överlåtelse av avtalet har i sig inga konsekvenser för medborgarna.

Bedömning

Kommunen har redan godkänt detaljplan och exploateringsavtal för området. En överlåtelse av avtalet till ny motpart innebär ingen förändring i de åtaganden som



reglerats i avtalet.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Överlåtelseavtal	Bilaggs
2	Exploateringsavtal	Bilaggs
3	Detaljplanekarta	Bilaggs

Stellan Folkesson
Kommundirektör

Lars Öberg
Samhällsbyggnadschef

FASTIGHETSÖVERLÅTELSEAVTAL

Fågelbro Mark AB

och

Fågelgolf AB

avseende fastigheterna Värmdö Fågelbro 1:10 och 1:11 samt del av fastigheten Värmdö Fågelbro 1:4

AM

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

RUBRIK	SIDA
1. Bakgrund	3
2. Definitioner	3
3. Överlåtelseförklaring	3
4. Köpeskilling	3
5. Tillträdesdag	4
6. Köpebrev och överlämnande av handlingar	4
7. Säljarens respektive Köparens åtaganden	4
8. Fastighetsbildning	4
9. Fördelning av kostnader och intäkter	5
10. Lagfart m.m.	5
11. Tillträde och åtgärder på Tillträdesdagen	5
12. Undersökning och friskrivning	5
13. Säljarens garantier	6
14. Köparens garantier	6
15. Garantiavvikelse m.m.	6
16. Perioden mellan Avtalsdagen och Tillträdesdagen	7
17. Villkor	7
18. Meddelanden	8
19. Sekretess	8
20. Parternas överenskommelser	8
21. Överlåtelse	9
22. Tvist	9

BILAGOR:

Bilaga 1.2	Fastighetsdelen
Bilaga 1.3	Exploateringsavtalet
Bilaga 7.1	Förteckning över sten och massor som skall borttransporteras
Bilaga 7.4	Överenskommelse om överlåtelse av Exploateringsavtalet
Bilaga 12.1	Information om fastigheten
Bilaga 13.2	Utdrag ur fastighetsregistret
Bilaga 13.4	Arrende

PH
ama
907

Detta fastighetsöverlåtelseavtal ("Avtalet") har ingåtts denna dag mellan:

- (1) Fågelbro Mark AB, 556234-0868, 170 80 Solna ("Säljaren"); och
- (2) Fågelgolf AB, 556923-9436, Box 1421, 111 84 Stockholm ("Köparen").

Säljaren och Köparen benämns individuellt "Part" och gemensamt "Parterna".

1. Bakgrund

- 1.1 Säljaren är ägare till fastigheterna Värmdö Fågelbro 1:4, 1:10 och 1:11.
- 1.2 Säljaren har erbjudit Köparen att förvärva (i) fastigheterna Värmdö Fågelbro 1:10 och 1:11 och (ii) en del av fastigheten Värmdö Fågelbro 1:4 markerad på bifogad karta, Bilaga 1.2 ("Fastighetsdelen"). Värmdö Fågelbro 1:10, 1:11 och Fastighetsdelen benämns härafter gemensamt "Fastigheten". Köparen har accepterat att förvärva Fastigheten på de villkor som anges i detta Avtal.
- 1.3 Säljaren har ingått exploateringsavtal avseende Fastigheten med Värmdö kommun ("Exploateringsavtalet"), Bilaga 1.3. Parterna är överens om att Köparen ska inträda i Exploateringsavtalet i Säljarens ställe, men är medvetna om att Värmdö kommuns samtycke krävs för överlåtelse av Exploateringsavtalet.

2. Definitioner

I detta Avtal skall följande definitioner gälla om det inte är uppenbart att annat avses:

"Avtalet" avser detta fastighetsöverlåtelseavtal med samtliga bilagor;

"Avtalsdagen" avser dagen för undertecknandet av detta Avtal;

"Bankdag" avser dag då banker i Sverige normalt har öppet;

"Exploateringsavtalet" har den betydelse som framgår av punkt 1.3 ovan;

"Fastigheten" har den betydelse som framgår av punkt 1.2 ovan;

"Handpenningen" har den betydelse som framgår av punkt 4.2 nedan;

"Köpeskillingen" är det belopp som Köparen skall betala till Säljaren enligt punkt 4 nedan; och

"Tillträdesdagen" har den betydelse som framgår av punkt 5 nedan.

3. Överlåtelseförklaring

Säljaren överläter härmed Fastigheten till Köparen på de villkor som anges detta Avtal.

4. Köpeskillning

4.1 Köpeskillingen för Fastigheten uppgår till [REDACTED] kronor ("Köpeskillingen").

4.2 Köparen skall på Avtalsdagen till Säljaren betala en handpenning om [REDACTED] kronor ("Handpenningen") genom insättning på NCC Boendes bankkonto i Handelsbanken 6111-321 890 698 så att medlen samma dag kan disponeras av NCC. Om Köparen inte senast ovan nämnda dag erlägger Handpenningen är Avtalet förfallet.

- 4.3 Eventuell ändring av Fastighetens gränser och/eller storlek, som av Lantmäteriet bedöms erforderlig vid avstyckning av Fastighetsdelen, skall inte föranleda någon reglering av Köpeskillingen.
- 4.4 Köparen skall på Tillträdesdagen betala Köpeskillingen till av Säljaren anvisat bankkonto. Handpenningen skall räknas av mot vad Köparen har att erlægga på Tillträdesdagen enligt denna punkt 4.
- 4.5 Om Köparen inte inom föreskriven tid erlägger betalning enligt punkten 4.4 har Säljaren rätt att häva köpet och behålla Handpenningen som skadestånd. För det fall Säljarens skada överstiger Handpenningen är Köparen skyldig att erlægga mellanskillnaden till Säljaren.

5. Tillträdesdag

Köparen skall tillträda Fastigheten 10 Bankdagar efter det att Värmdö kommun gett sitt skriftliga samtycke till överlåtelse av Exploateringsavtalet ("Tillträdesdagen"), varvid äganderätten till Fastigheten övergår till Köparen.

6. Köpebrev och överlämnande av handlingar

- 6.1 På Tillträdesdagen skall Säljaren till Köparen överlämna ett undertecknat köpebrev avseende Fastigheten. Säljarens överlämnande av köpebrev är villkorat av att Köparen till fullo erlagt Köpeskillingen.
- 6.2 Säljaren skall på Tillträdesdagen, eller annan dag som Parterna kommer överens om, till Köparen överlämna de handlingar avseende Fastigheten som kan vara av betydelse för Köparen och som Säljaren innehar såsom avtal, ritningar och kartor.

7. Säljarens respektive Köparens åtaganden

Säljarens åtaganden per Tillträdesdagen (om inte annat uttryckligen anges):

- 7.1 Säljaren skall senast 30 juni 2014 på egen bekostnad borttransportera sten och massor från Fastigheten enligt bifogad förteckning, Bilaga 7.1. För det fall inte borttransport skett vid angivet datum äger Köparen rätt att på Säljarens bekostnad borttransportera dessa stenar och massor.
- 7.2 Säljaren skall hålla Fastigheten fullvärdesförsäkrad till och med Tillträdesdagen.
- 7.3 Säljarens åtaganden i ovan punkterna 7.1-7.2 omfattas inte av nedan garantier (punkten 13) och omfattas därmed inte heller av de ansvarsbegränsningar som följer av stycket rörande garantiavvikelser m.m. (punkten 15).

Köparens åtaganden per Tillträdesdagen:

- 7.4 Köparen inträder i Exploateringsavtalet i Säljarens ställe i huvudsak i enlighet med bifogad överenskommelse, Bilaga 7.4.

8. Fastighetsbildning

Köparen skall snarast möjligt, dock senast inom sex månader från Avtalsdagen, ansöka om fastighetsbildning avseende Fastigheten hos Lantmäteriet och skall stå för samtliga kostnader för lantmäteriförrättningen. Säljaren skall biträda ansökan om så erfordras.

- 9. Fördelning av kostnader och intäkter**
- 9.1** Alla kostnader och utgifter för Fastigheten, såsom skatter, räntor och andra utgifter, skall betalas av Säljaren i den mån de belöper på tiden före Tillträdesdagen och för tiden därefter av Köparen. All avkastning från Fastigheten, inklusive eventuell hyra, skall tillkomma Säljaren i den mån de belöper på tiden före Tillträdesdagen och tillkomma Köparen för tiden därefter.
- 9.2** Säljaren skall upprätta en likvidavräkning per Tillträdesdagen. Likvidavräkningen skall innehålla en fördelning mellan Säljaren och Köparen av de kostnader och intäkter, som belöper på Fastigheten. Saldot enligt likvidavräkningen skall betalas på Tillträdesdagen. Om kostnad eller intäkt som rätteligen skulle ha varit föremål för avräkning uppkommer eller blir känd först efter Tillträdesdagen, skall Parterna inom 10 Bankdagar från uppkomsten eller upptäckten upprätta en kompletterande likvidavräkning, varefter berättigad Part kontant skall erhålla aktuellt belopp från den andra Parten. Berättigad Part skall erhålla sådant belopp från den andra Parten inom 10 Bankdagar från anfordran.
- 9.3** I enlighet med punkten 9.1 ovan skall kostnaden för eventuell fastighetsskatt, som hänför sig till Fastigheten, bäras av Säljaren när den belöper på tiden före Tillträdesdagen och av Köparen när den belöper på tiden från och med Tillträdesdagen. Köparen skall, i enlighet med likvidavräkningen, betala sin del av fastighetsskatten till Säljaren samtidigt som Köpeskillingen erläggs.
- 10. Lagfart m.m.**
- 10.1** I förekommande fall skall Köparen betala samtliga lagfarts- och inteckningskostnader som följer av köpet av Fastigheten.
- 11. Tillträde och åtgärder på Tillträdesdagen**
- 11.1** Om inte Parterna skriftligen kommer överens om annat skall tillträde ske kl. 10.00 på Tillträdesdagen i Köparens lokaler med adress Drottninggatan 50 i Stockholm.
- 11.2** På Tillträdesdagen skall Köparen betala Köpeskillingen (med avdrag för den tidigare erlagda Handpenningen) i enlighet med punkt 4 ovan justerad i enlighet med likvidavräkningen enligt punkt 11.3(a) nedan.
- 11.3** På Tillträdesdagen skall Säljaren:
- (a) till Köparen överlämna en likvidavräkning utvisande fördelningen mellan Säljaren och Köparen av kostnader och intäkter hänförliga till Fastigheten;
 - (b) mot erhållande av Köpeskillingen kvittera Köpeskillingen genom att överlämna ett undertecknat köpebrev till Köparen; och
 - (c) till Köparen överlämna till Fastigheten hörande handlingar, såsom eventuella avtal i original, ritningar och kartor.
- 12. Undersökning och friskrivning**
- 12.1** Köparen har före Avtalsdagen beretts tillfälle av Säljaren att undersöka Fastigheten och har därvid bland annat tagit del av de handlingar och den information som framgår av Bilaga 12.1 eller som annars framgår av detta Avtal. Köparen har även beretts möjlighet att i övrigt undersöka de förhållanden som rör Fastigheten, såsom planbestämmelser, myndighetsbeslut m.m. Vidare har Köparen hos Kommunen och andra myndigheter informerat sig om förhållanden, utbyggnadsplaner m.m. för angränsande områden. Säljarens lämnade

garantier och tillhandahållen information om Fastigheten inskränker inte Köparens undersökningsplikt enligt Jordabalken.

- 12.2** Fastigheten överläts i befintligt skick. Säljaren lämnar inga garantier avseende Fastigheten utöver vad som anges i punkt 13 nedan. Köparen godtar Fastighetens skick, användningsmöjligheter och dispositionsmöjligheter som de är och avstår, med undantag för vad som uttryckligen garanteras i punkt 13 nedan, med bindande verkan från alla anspråk mot Säljaren på grund av fel och/eller brister, av vad slag de än må vara, hänförliga till Fastigheten innefattande, men inte begränsat till, miljömässiga brister, faktiska fel, rådighetsfel, rättsliga fel eller andra fel och brister inklusive s.k. dolda fel.
- 13. Säljarens garantier**
- Säljaren garanterar per Tillträdesdagen (om inte annat uttryckligen anges):
- 13.1** att Säljaren är civilrättslig och lagfaren ägare till Fastigheten;
- 13.2** att Fastigheten inte besväras av andra sökta eller beviljade inteckningar, inskrivningar eller andra belastningar än vad som framgår av bifogat utdrag ur fastighetsregistret, Bilaga 13.2 eller av detta Avtal och häri lämnade upplysningar, hänvisningar eller åberopade handlingar;
- 13.3** att Fastigheten inte är föremål för panträtt;
- 13.4** att det inte finns några hyresavtal eller andra nyttjanderättsavtal avseende Fastigheten utöver vad som anges i Bilaga 13.4;
- 13.5** att Säljaren inte har tillställts några förelägganden eller ålägganden från myndighet eller domstol beträffande Fastigheten;
- 13.6** att anteckningen med inskrivningsdag 11 april 2007 avseende Fastighetsdelen, som framgår av bilaga 13.2, gällande ett föreläggande att ta bort transportvägar och återställa mark, har slutligt åtgärdats och att det inte finns några utestående kostnader eller förpliktelser med anledning av detta som kan komma att belasta Köparen såsom ny ägare till Fastighetsdelen;
- 13.7** att Fastigheten inte är föremål för expropriation eller liknande åtgärd och att, såvitt Säljaren känner till, ingen sådan åtgärd är att förvänta;
- 13.8** att Fastigheten inte är föremål för rättegång, skiljeförfarande eller annan tvist; och
- 13.9** att den av Säljaren tillhandahållna informationen om Fastigheten är väsentligen riktig och rättvisande samt att Säljaren inte medvetet undanhållit någon information om Fastigheten som typiskt sett är av väsentlig betydelse för en köpare vid dennes beslut att ingå ett avtal om förvärv av Fastigheten.
- 14. Köparens garantier**
- 14.1** Köparen garanterar att Köparen per Avtalsdagen inte är medveten om några omständigheter som berättigar Köparen att framställa anspråk mot Säljaren på grund av avtalsbrott eller garantiavvikelse enligt detta Avtal.
- 15. Garantiavvikelse m.m.**
- 15.1** Köparens rätt att framställa anspråk mot Säljaren är begränsad till anspråk på grund av avvikelser från de uttryckliga garantier som lämnats i punkt 13 ovan. Den enda påföljd som Köparen kan göra gällande vid eventuell garantiavvikelse är reduktion av Köpeskillingen med ett belopp motsvarande den faktiska skada, dock inte sådan faktisk skada som varit svår att förutse, som Köparen lider med anledning av garantiavvikelsen. Anspråk får inte göras

PM
amm

gällande om det grundas på sådan information eller sådana omständigheter (i) som Köparen har fått kännedom om eller borde ha upptäckt vid genomförandet av sin undersökning enligt punkt 12 ovan, (ii) som framgår av allmänt tillgängliga registeruppgifter eller (iii) som Köparen av annan anledning hade kännedom om på Avtalsdagen.

- 15.2 Köparen skall skriftligen underrätta Säljaren om eventuella krav med anledning av garantiavvikelse så snart det är möjligt, dock senast inom 20 Bankdagar från den dag Köparen upptäckte garantiavvikelsen, med angivande av grunden för kravet samt vilket belopp som krävs. Under alla omständigheter skall Köparens krav framställas senast inom tolv (12) månader från Tillträdesdagen.
- 15.3 Köparen skall endast kunna kräva ersättning av Säljaren enligt denna punkt 15 om den totala skadan överstiger 500 000 kronor. Vid beräkningen av nämnda tröskelbelopp skall endast enskilda garantiavvikelser överstigande 100 000 kronor beaktas. Om den totala skadan överstiger tröskelbeloppet 500 000 kronor skall dock skadan ersättas från första kronan.
- 15.4 För det fall Säljarens totala ansvar för garantiavvikelser överstiger ett belopp om 5 000 000 kronor har Säljaren ensidig rätt att häva Avtalet med omedelbar verkan, varvid Parternas prestationer går åter utan rätt till ytterligare ersättning för endera Parten. Säljarens hävningsrätt enligt denna punkt 15.4 bortfaller på Köparens begäran, varvid Säljarens totala ansvar för garantiavvikelser under alla omständigheter begränsas till ett belopp om [REDACTED] kronor.
- 15.5 För det fall Köparen inte uppfyller sina skyldigheter enligt Avtalet skall Köparen fullt ut ersätta Säljaren för dennes kostnader, skada och förlust med anledning av avtalsbrottet. Säljaren har även rätt att häva Avtalet vid sådant avtalsbrott varvid Handpenningen är förverkad och tillfaller Säljaren, oavsett vilken skada Säljaren de facto lider på grund av avtalsbrottet. I den mån Säljarens kostnader, skada och förlust på grund av Köparens avtalsbrott överstiger Handpenningen har Säljaren rätt till ytterligare skadestånd från Köparen så att Säljarens skada ersätts fullt ut.
16. **Perioden mellan Avtalsdagen och Tillträdesdagen**
- 16.1 Säljaren skall förvalta Fastigheten på sedvanligt sätt fram till Tillträdesdagen.
- 16.2 Säljaren skall under perioden mellan Avtalsdagen och Tillträdesdagen inte säga upp eller träffa nya avtal avseende Fastigheten eller göra ändringar i eller tillägg till sådana avtal. Säljaren skall inte heller fatta andra viktiga beslut rörande Fastigheten utan Köparens godkännande.
- 16.3 Om Fastigheten förstörts eller på annat sätt allvarligt skadats före Tillträdesdagen skall köpet av Fastigheten ändå fullföljas i enlighet med Avtalet. Köparen har att erlagga Köpeskillingen mot att Köparen inträder i rätten till försäkringsersättning, varvid Säljaren i erforderlig utsträckning skall biträda Köparen gentemot försäkringsbolaget.
17. **Villkor**
- 17.1 Detta Avtals giltighet och bestånd är i sin helhet villkorat av:
- (a) att Värmdö kommun ger sitt skriftliga samtycke till överlåtelse av Exploateringsavtalet; och
- (b) att fastlighetsbildning avseende Fastighetsdelen vinner laga kraft.
- 17.2 Om villkoren i punkten 17.1 ovan inte är uppfyllda senast 31 december 2014 har Säljaren rätt att frånträda Avtalet. Eventuella prestationer som utväxlats mellan Parterna skall i sådant fall återgå och ingen Part skall ha rätt till ersättning från den andra Parten.

17.3 Detta Avtals giltighet och bestånd är i sin helhet villkorat av att den nyttjanderätt, inskriven 19 juni 1946, avseende ett område inom Fastigheten, belastar Fastigheten på ett sådant sätt som Köparen kan godta. Köparens rätt att åberopa villkoret i denna punkt 17.3 upphör den 1 december 2013.

18. Meddelanden

18.1 Om inte annat särskilt anges skall meddelanden enligt detta Avtal ske skriftligen genom bud eller genom rekommenderat brev till nedan angivna adresser.

Meddelande skall anses ha kommit mottagaren tillhanda:

- (a) om avlämnat med bud: vid överlämnandet;
- (b) om avsänt med rekommenderat brev: tre Bankdagar efter avlämnandet för postbefordran; och

Adressändring skall meddelas Part på sätt som föreskrivs i denna punkt 18.

18.2 Meddelanden till Säljaren skall skickas till:

Fågelbro Mark AB
c/o NCC Boende AB
Att: Henrik Hedman
170 80 Solna
Besöksadress: Vallgatan 3, Solna

Meddelanden till Köparen skall skickas till:

Fågelgolf AB
Att: Per Asplund
Box 1421
111 84 Stockholm

19. Sekretess

Parterna förbinder sig att iaktta sekretess beträffande innehållet i Avtalet, de förhandlingar som föregått Avtalet och den information som erhållits i samband med Avtalet. Undantag från sekretessförbindelsen görs för sådan information som måste lämnas eller annars offentliggöras (i) enligt tillämplig lag eller annan författning, föreskrift eller beslut av myndighet, (ii) för att uppfylla åtagande eller skyldighet enligt Avtalet eller (iii) för att uppfylla åtagande eller skyldighet enligt noteringsavtal med börs eller marknadsplats eller finansieringsavtal, dock skall Part i möjligaste mån rådgöra med den andra Parten innan sådan information lämnas eller annars offentliggörs.

20. Parternas överenskommelser

20.1 Säljaren och Köparen är överens om att detta Avtal uttömmande reglerar samtliga villkor för deuna överlåtelse. Ingen av Parterna har rätt att åberopa utfästelser eller åtaganden som inte tas upp i detta Avtal eller bilagor härtill.

20.2 Ändring av eller tillägg till detta Avtal skall, för att vara gällande, göras skriftligen och undertecknas av båda Parter.

21. Överlåtelse

Ingen av Parterna har rätt att överlåta detta Avtal eller sina rättigheter och skyldigheter enligt detta Avtal utan den andra Partens skriftliga samtycke. Säljaren har dock rätt att överlåta Avtalet till annat bolag inom NCC-koncernen.

22. Tvist

22.1 Detta Avtal regleras i sin helhet av svensk rätt.

22.2 Tvister som uppstår i anledning av detta Avtal skall slutligt avgöras genom skiljedom enligt Regler för Förenklat Skiljeförfarande för Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut. Skiljeförfarandet skall äga rum i Stockholm på svenska.

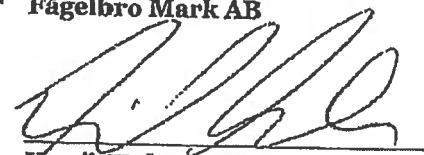
22.3 Sekretess skall gälla för skiljeförfarandet och meddelad dom.

Detta Avtal har upprättats i två likalydande exemplar, varav Parterna tagit var sitt.

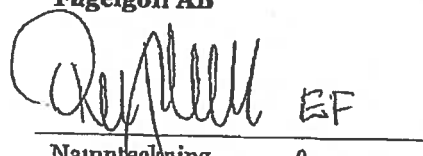
Stockholm 13 november 2013

Stockholm 13 november 2013

am
Fågelbro Mark AB

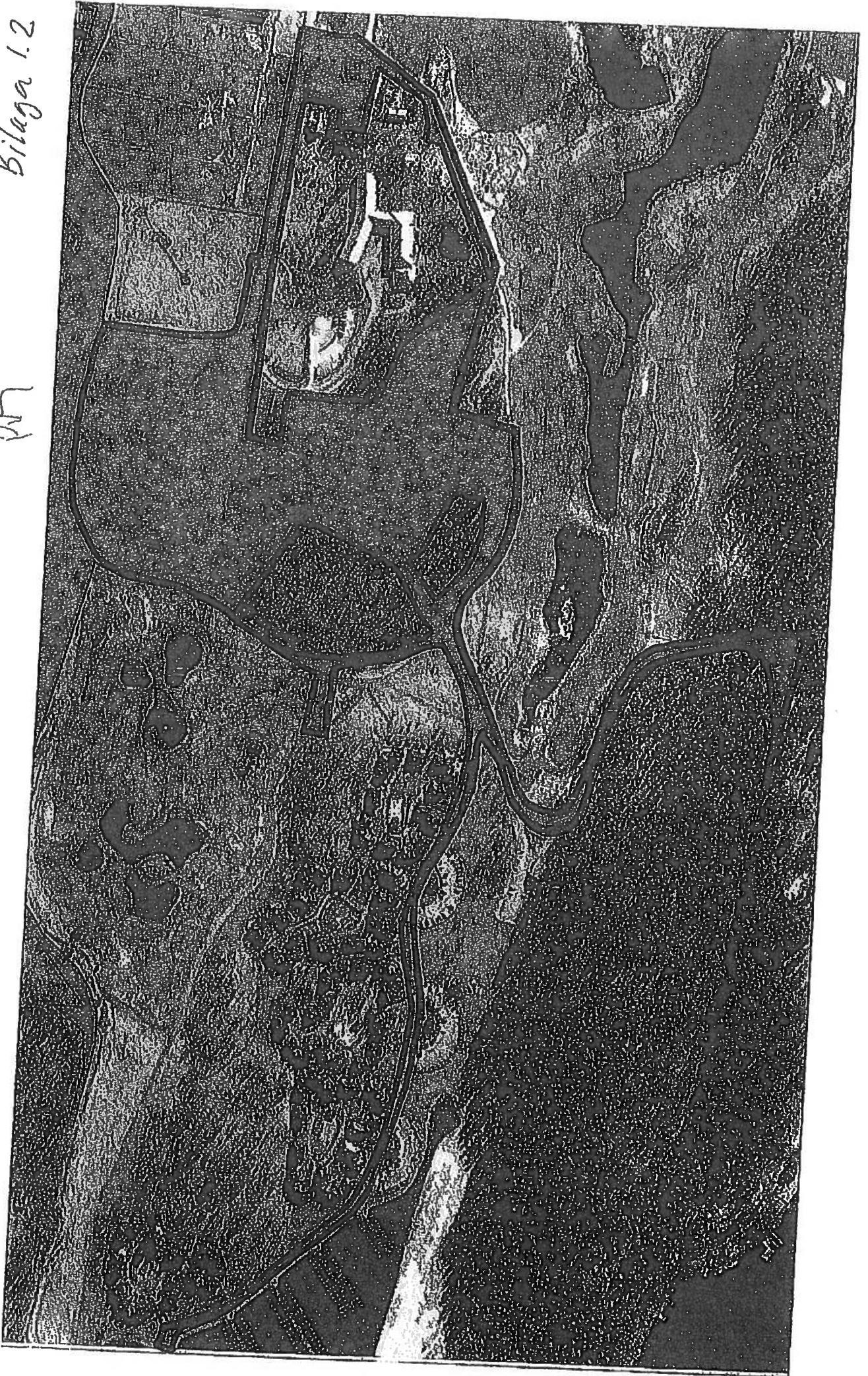

Henrik Hedman, enligt fullmakt

Fågelgolf AB

 EF
Namnteckning
Per Agund
Namnförtydligande

Bilaga 1.2

PM



Mellan **Värmdö kommun** (212000-0035), 134 81 GUSTAVSBERG, nedan kallad kommunen

och

Fågelbro Mark AB (556234-0868), c/o NCC Construction Sverige AB, Region Boende Stockholm, 170 80 SOLNA, nedan kallad exploatören, har träffats följande

EXPLOATERINGSAVTAL

§ 1 Giltighet

Parterna förutsätter

att Värmdö kommunfullmäktige senast 2006-12-31 godkänner detta avtal genom beslut som vinner laga kraft.

att Värmdö kommunfullmäktige senast 2006-12-31 antar förslaget till detaljplan för del av fastigheten Fågelbro 1:4 m fl (Ekbacken) genom beslut som vinner laga kraft.

Om dessa förutsättningar inte uppfylls är detta avtal till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någon av parterna.

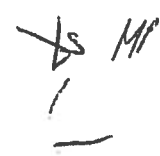
§ 2 Bakgrund

Med anledning av exploatörens hemställan om att upprätta detaljplan för sina fastigheter Fågelbro 1:4, 1:10 och 1:11, tecknade kommunen och exploatören den 19 mars och 15 april 2004 ett ramavtal. Avtalet reglerar parternas åtaganden i samband med prövningen av detaljplan för fastigheterna och vid kommande exploatering av dessa.

Förslag till detaljplan för del av fastigheten Fågelbro 1:4 m fl har varit ute på samråd under våren 2004. Samrådsförslaget omfattade vid denna tidpunkt tre delar, Fågelbrohöjden och småbåtshamn, **Ekbacken** och Förskola. Efter samrådstidens slut har ett flertal möten hållits mellan sakägare, Värmdö kommun och exploatören, som resulterat i att planförslaget har delats upp i två planer. Fågelbrohöjden och förskolan utgör den ena planen och **Ekbacken** den andra. Detaljplanen för Fågelbrohöjden och förskolan är antagen och har vunnit laga kraft. Utbyggnad av vägar och VA har påbörjats efter sommaren 2006.

Det nu aktuella detaljplaneområdet för småhusbebyggelse på fastigheterna Fågelbro 1:4, 1:10 och 1:11 omfattar 20 friliggande villor.

För att reglera ansvarsförhållanden och kostnadsansvar i samband med exploateringen av området träffas detta avtal.



§ 3 Gällande avtal

I och med att detta avtal blir giltigt enligt § 1 upphör tidigare **ramavtal** från 2004 mellan parterna att gälla.

1993 tecknades ett **ramavtal** mellan kommunen och exploatören. Enligt detta avtal skulle exploatören bland annat utan kostnad överlämna då utförda vägar och VA-anläggningar till två samfällighetsföreningar, vilket också har skett. I samband med överlämnandet genomfördes en anläggningsförrättning (Fågelbro ga:5 inrättas) där exploatören gavs rätt att ansluta upp till 60 nya enheter till VA-anläggningen utan kostnad.

VA-avtal rörande Fågelbro-områdets anslutning till det kommunala nätet finns sedan 1999 upprättat mellan Värmdö kommun och Fågelbro Vatten AB. Avtalet reglerar bland annat den regionala anläggningsavgiften för att ansluta fastigheterna som ingår i Fågelbro ga:5. I avtalet regleras också att exploatören har rätt att gentemot kommunen kostnadsfritt ansluta 38 byggrätter till det kommunala nätet. Rätten att ansluta 38 småhus (Fågelbohöjden) utan kostnad gäller till och med 2004-12-31. I gällande exploateringsavtal från 2005 för Fågelbrohöjden är denna rätt förlängd till och med 2008-12-31. För i framtiden eventuellt tillkommande va-anslutningar (t ex Ekbacken) skall vid tidpunkten gällande regional anläggningsavgift erläggas till kommunen.

Mellan exploatören, Fågelbro Vatten AB och Fågelbro VA-samfällighetsförening finns avtal från 1999 (**Överenskommelse rörande VA-anslutning**) som bland annat reglerar den ersättning som exploatören skall betala till Fågelbro VA-samfällighetsförening eller Fågelbro Vatten AB vid anslutning av 38 småhus till kommunens VA-nät. Avtalet reglerar också finansieringen av den regionala anläggningsavgiften i form av ett lån från exploatören till samfällighetsföreningen. Även detta avtal förutsätter att vatten och spillvatten skall vara fysiskt anslutet senast vid utgången av år 2004.

Med anledning av ovanstående kommer exploatören att uppta förhandlingar med Fågelbro VA-samfällighetsförening om förutsättningarna för anslutning av Ekbacken till samfällighetsföreningens VA-nät, vilket i sin tur är anslutet till kommunens VA-nät. Anslutningsfrågan kommer dessutom att behandlas i den anläggningsförrättning som exploatören har för avsikt att ansöka om hos Lantmäteriet.

§ 4 Avtalsområde

Exploateringsområdet överensstämmer med förslag till detaljplan bilaga 1.

§ 5 Detaljplan och övriga handlingar

Som grund för exploateringen ligger förslag till detaljplan upprättat i september 2006. Detta avtal har upprättats i anslutning till planförslaget.

I och med att den nu aktuella detaljplanen antas upphävs de delar av detaljplanen för "Hemlandet" som utgörs av två kvarstående kvarter för hotellägenheter. Därmed är exploatörens åtagande enligt ramavtalet från 1993 uppfyllt i denna del.

→ MD
f

Till avtalet hör följande handlingar:

Bilaga 1 Förslag till detaljplan (endast plankarta och bestämmelser bifogas)
Marköverlåtelse, transformatorstation

§ 6 Marköverlåtelse

Exploatören överlåter härmed följande markområde till Vattenfall Sveanät AB med full äganderätt.

Den del av fastigheten Fågelbro 1:4 som utgör tomt för transformatorstation enligt förslag till detaljplan för del av Fågelbro 1:4 m fl (Ekbacken). Markområdet har markerats med blått på detaljplanekartan, se bilaga 1.

För överlåtet markområde utgår ingen ersättning.

§ 7 Gemensamhetsanläggning

Befintliga vägar inom Fågelbro ingår i gemensamhetsanläggningen Fågelbro ga:6 som förvaltas av Fågelbrovägarnas samfällighetsförening. Likaså VA-nätet ingår i en gemensamhetsanläggning, Fågelbro ga:5, vilken förvaltas av Fågelbro VA-samfällighetsförening.

Överenskommelse om inträde alternativt omprövning av dessa befintliga gemensamhetsanläggningar för VA och vägar kommer att bli nödvändig för att möjliggöra deltagande av de nya fastigheterna.

Gemensamhetsanläggning för vägar och VA m m inom det nya bebyggelseområdet skall bildas. Gemensamhetsanläggningen kommer att förvaltas genom befintliga samfällighetsföreningar, Fågelbrovägarnas samfällighetsförening och/eller Fågelbro VA-samfällighetsförening, alternativt en nybildad förening.

Exploatören ansöker om anläggningsförrättning för att genomföra de i denna paragraf angivna åtgärder. Förrättningskostnaderna bekostas av exploatören.

§ 8 Fastighetsbildning

Exploatören ansöker om och bekostar den fastighetsbildning som erfordras för marköverlåtelsen enligt § 6 ovan.

§ 9 Tillträde

Vattenfall Sveanät AB tillträder det överlåtna markområdet enligt § 6 ovan då detta avtal blivit giltigt enligt § 1 ovan samt då fastighetsbildningen enligt § 8 ovan vunnit laga kraft.

MP
f

§ 10 Gator och VA-anläggning

Exploatören utför och bekostar utbyggnaden av gator och VA-nät i det nya bostadsområdet. Anläggningarna överlämnas efter godkänd slutbesiktning till i området verksam/-ma samfällighetsförening/-ar alternativt nybildad sådan.

Exploatören skall bedriva arbetena så att trafikföringen i området inte onödigtvis försvåras. Om exploatören eller av denne anlitad entreprenör orsakar skador på befintliga anläggningar tillhörande samfällighetsföreningar i området, skall exploatören återställa anläggningarna till så ursprungligt skick som skäligen är möjligt.

Exploatören är driftsansvarig för anläggningar enligt denna paragraf fram till dess respektive anläggning godkänts vid slutbesiktning. Därefter övergår anläggningarna till respektive samfällighetsförening utan ersättning till exploatören.

§ 11 El- och teleanläggningar m m

Exploatören skall svara för samordning och planering av framdragande av el- och teleledningar för områdets försörjning inklusive sådan omläggning av befintliga anläggningar som ej är avsedda att bekostas av leverantören. När det gäller områdets försörjning med TV och data/bredband har exploatören ännu inte beslutat hur och i vilken omfattning detta ska ske.

Eventuella erforderliga omläggningar, påkallade av exploatören, av, vid undertecknande av detta avtal, befintliga el-, tele- eller andra ledningar bekostas av exploatören.

§ 12 Samordning

Exploatören skall svara för samordningen med Vattenfall Sveanät AB, Skanova m fl ledningshavare så att erforderliga ledningsarbeten jämte markarbeten kan bedrivas utan inbördes hinder och kan vara färdigställda vid inflyttning.

§ 13 Bebyggelse på kvartersmark

Exploatören svarar för all bebyggelse och alla anläggningar på kvartersmarken för bostäder inom exploateringsområdet. Utbyggnaden beräknas kunna påbörjas under 2008 under förutsättning att detaljplanen vunnit laga kraft. Inflyttningen skulle i så fall kunna ske med start 2009.

När utbyggnaden är genomförd upprättas en digital karta över hela exploateringsområdet. Det digitala kartmaterialet skall omgående, eller senast inom två år efter att bostäderna tagits i anspråk, överlämnas till kommunen utan ersättning. Kartinnehåll och -kvalitet skall följa rekommendationer för primärkarta i Lantmäteriets HMK, Kartografi. Kartan skall levereras i kommunens lokala koordinatsystem (ST74, RH00) och i ett format (DXF el dyl) som lätt kan inordnas i den kommunala digitala primärkartedatabasen.

to MP
F

§ 14 Uppföljning under projekterings- och byggtiden

I plan- och genomförandebeskrivningarna angivna åtgärder och förslag till åtgärder och därmed förknippade kontrollprogram skall följas. Exploateringsområdet och bostäderna skall planeras efter "Bo Tryggt 01".

Exploatören är skyldig att ta initiativ till kontrollåtgärder som erfordras enligt ovan.

Genomförda kontrollåtgärder skall dokumenteras och delges kommunen fortlöpande. Under byggtiden skall kommunen beredas tillfälle att medverka vid byggmöten och besiktningar.

Exploatören skall kontinuerligt samråda med kommunen under tiden från lagakraftvunnen detaljplan fram till färdigställt exploateringsområde.

§ 15 Avgifter

VA-anläggningsavgift

Exploatören skall till kommunen erlægga vid tidpunkten gällande regionala anläggningsavgifter för anslutning till det kommunala VA-nätet.

Exploateringsavgift

Exploatören skall till kommunen erlægga exploateringsavgift för allmänna anläggningar och administrationskostnader med 300 kronor/m² BTA för bostäder. Arean (BTA) skall beräknas efter beviljat bygglov med slutligt beslut. Avgiften skall betalas senast en månad efter att beviljat bygglov med slutligt beslut har meddelats till exploatören. Kommunen ställer ut faktura.

Bygglov- och planavgift

Exploatören skall i samband med erhållande av bygglov erlægga bygglovavgift enligt kommunens bygglovtaxa. Då exploatören bekostar områdets detaljplaneläggning skall den vid bygglovanmälan utgående planavgiften reduceras till 26 000 kr. Planavgiften erläggs när planen vunnit laga kraft.

§ 16 Gatukostnader

Har exploatören till alla delar fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal skall ägare till fastighet inom exploateringsområdet anses ha erlagt på fastigheten belöpande ersättning för gatukostnad. Vad sålunda angivits gäller dock inte ersättning för förbättring och nyanläggning av gata och/eller annan allmän plats med därtill hörande anordningar, som framdeles kan komma att utföras.

§ 17 Dagvatten och radon

Exploatören skall i samband med byggnation utföra markradonundersökning inom exploateringsområdet.

ts MP
f

Inom exploateringsområdet skall dagvattnet omhändertas lokalt på ett sätt som kan godkännas av kommunen. Projektering av dagvattenhanteringen skall ske i samråd med kommunen innan exploateringsarbetena påbörjas.

§ 18 Uppvärmning

Exploatören förbinder sig att installera vattenburen värme i bostadshusen.

§ 19 Förförsprövning

Kommunen avstår i och med undertecknandet av detta avtal från sin förförsrätt enligt förförslagen då exploatören överlåter fastighet eller del av fastighet inom exploateringsområdet till köpare av en småhusfastighet.

§ 20 Tvist


Tvist angående tolkning och tillämpning av detta avtal skall avgöras genom förhandling mellan parterna. Om detta inte är möjligt skall tvisten avgöras av allmän domstol.


§ 21 Överlåtelse av avtal

Detta avtal får inte utan kommunens skriftliga medgivande överlåtas på annan.

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

¹³
Gustavsberg 2006 - 09 - 16
För Värmdö kommun

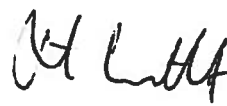

.....
~~Lars Bryntesson~~
Kommunstyrelsens ordförande
Monica Pettersson


.....
Magnus Hedenfalk
Kommundirektör

Stellan Folkesson
Kommundirektör

Solna 2006 - 11 - 21
För Fågelbro Mark AB


.....
Kerstin Gillsbro


.....
Bengt Lundstedt



PLANBESTÄMMLER

Följande gäller från ovanstående med eventuella bestämmelser. Om bestämmelse saknas gäller bestämmelsen från hela planområdet. Endast angiven användning och utförande är tillåtet.

- GRÄNSER**
 - Gräns 3 meter ovanför planområdet
 - Användningsgräns
 - Egendomsgräns
- ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**

Allmänna planer

L-DATA Galla svan tryck i lokalitet

NATUR Naturskydd

Kortvarermark

8 Bestämma 1 och 2-våningar. Största tillåtna bygghöjden för huvudbyggnad respektive utbyggnad är 10,0 respektive 4,0 m. Största tillåtna höjd för huvudbyggnad respektive utbyggnad är 7,5 respektive 3,5 meter. Huvudbyggnad och utbyggnad får byggas samman. Huvudbyggnad respektive utbyggnad ska placeras senast 4,5 respektive 1,0 meter från kantlinje. Byggnaden uppfyller sammanhållning. Transformationsen med högsta tillåtna bygghöjden 2,7 meter.

9
- UTFÖRNING AV ALLMÄNNA PLATSER**

+R,0 Påstämman höjd över nollplanet

-R,0 Höjd med utmärkning på mark är 0,7 meter 1,0 meter ovan mark för två till tre våningar
- UTRYTTANDEGRAD**

8 80% Största bebyggelse i m² ovan mark per fastighet

9 90% Högst antal våningar. Endast en huvudbyggnad per fastighet
- BESKRIVNING AV MARKENS BEBYGGANDE**

8 Mark för två våningar

9 Mark för endast bebyggelse med ett våning

10 Mark ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning

11 Mark ska vara tillgänglig för allmänna utställningslokaler
- MARKENS ANORDNING**

12 Skulpturer ska anordnas i enlighet med planens innehåll

13 Högskulpturer ska anordnas i enlighet med planens innehåll

14 Höjden ska anordnas i enlighet med planens innehåll

15 Höjden ska anordnas i enlighet med planens innehåll

16 Höjden ska anordnas i enlighet med planens innehåll
- PLACERING; UTFÖRNING; UTFÖRANDE**

Utförande

17 Vård för två våningar

18 Styrning av byggnadens utseende enligt högsta antal våningar
- ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

Genomförande

19 Övervakningsmyndigheten för fastheten är den den planens utseende ska vara

20 Övervakningsmyndigheten för fastheten är den den planens utseende ska vara
- ILLUSTRATIONER**

21 Bestämmelser



Detaljplan för DEL AV FÄGELBRO 1:4 MFL Eibacken Västmanlands län Kommun: Västerås Upprättad: 2024-09-01 Reviderad:		1:500 1:1000 1:2000 1:5000 1:10000
[Signature] [Signature]	[Signature] [Signature]	D176

1 FASTIGHETSOMRÅDE 2 STRÄKT 3 BÄCK 4 VÄG 5 NYBYGGNING	6 SVAN 7 FÄGELBRO 8 AVVÄD CÄLLHÖLD 9 POLYKONKRETT 10 BILPARKERING
---	---

0120-P09/2

