

MARKANVISNINGSAVTAL Kv. 2 (höghuset) Norra Tyresö Centrum, etapp 1, Tyresö kommun

Följande avtal om försäljning och exploatering av del av fastigheten Tyresö Forellen 4 vid Norra Tyresö Centrum i Tyresö kommun har träffats mellan Kommunen och Exploatören:

Kommunen

Tyresö kommun
135 81 Tyresö
Org nr 212000-0092

Exploatören

Botrygg Förvaltningsfastigheter AB
Box 335, 581 03 Linköping
Org.nr. 556730-2905

Bakgrund

§ 1

Till grund för avtalet ligger att Exploatören vunnit Kommunens markanvisningstävling inom Norra Tyresö centrum, etapp 1. Markanvisningen berör del av den kommunägda fastigheten Forellen 4 inom område, blivande kvarteret 2.

Förutsättning

§ 2

Parterna förutsätter:

dels att Tyresö kommunfullmäktige godkänner detta avtal genom beslut som vinner laga kraft

dels att Tyresö kommunfullmäktige antar en detaljplan för Norra Tyresö Centrum, etapp 1 i huvudsaklig överensstämmelse med exploatörens förslag genom beslut som vinner laga kraft,

dels att Exploatörens styrelse godkänner markanvisningsavtalet, senast den 31 januari 2015.

Om någon av dessa förutsättningar inte uppfyllts är detta avtal till alla delar förfallet utan ersättningsskyldighet för någondera part dock återgår erlagd handpenning med avkastningsränta enligt räntelagen.

Marköverlåtelse

§ 3

Kommunen överlåter härmed till Exploatören med full äganderätt del av fastigheten Forellen 4, nedan kallad Fastigheten. Fastighetens omfång har markerats med blå streckad kantfärg i bifogad karta, se bilaga 2. För en överenskommen köpeskilling av

***Sjuttonmiljonerfemhundrasjuttioåttatusen
(17 578 000:-) kronor***

Exploatören skall senast den 31 januari 2015 erlägga en handpenning om 10 % av köpeskillingen, ***(1 757 800:-) kronor.***

Utbetalning sker till kommunens bankgiro, 5674-3529, ange referens, *handpenning NTC kv2*.

Resterande del av köpeskillingen, **(15 820 200:-) kronor** skall erläggas vid tillträdet varvid beloppet skall uppräknas med konsument-prisindex KPI 80 från basmånad oktober 2014 (*indextal 314,02*) till senast kända månadstal när köpeskillingen erläggs. Köpeskillingen skall dock lägst uppgå till det belopp som anges ovan.

Tillträde, köpebrev och återgångsklausul

§ 4

Tillträde sker när fastighetsbildningen vunnit laga kraft och Exploatören har erhållit bygglov och har övriga tillstånd, finansiering etc. klart för byggstart. Resterande del av köpeskillingen (d.v.s. utöver handpenningen) enligt § 3 ska erläggas kontant på Tillträdesdagen. Om dessa villkor för tillträde inte uppfylls inom 20 månader från dess att §2 är uppfyllt och att det beror på exploatören, skall om Kommunen så kräver, köpet återgå och Kommunen har rätt att behålla erlagd handpenning som skadestånd.

Om tillträde ej skett inom 20 månader enligt ovan och kommunen ej krävt att köpet ska återgå senast inom 1 månad från denna tidpunkt skall tillträde ske senast 30 månader från det att giltighetsvillkoren i § 2 är uppfyllda, dock tidigast vid den senare tidpunkt då fastighetsbildningen vunnit laga kraft

När Exploatören erlagt köpeskillingen överlämnar Kommunen kvitterat köpebrev till Exploatören. Lagfart får inte sökas med endast detta markanvisningsavtal som grund.

Exploatören äger, oavsett ovan nämnda tillträdestidpunkt, rätt att enligt Kommunens anvisningar disponera delar av utbyggnadsområdet för etablering, grundundersökningar och övriga produktionsförberedande åtgärder.

Säkerhet/borgen (fullgörandegaranti)

§ 5

Inför antagandet av detaljplan för Norra Tyresö Centrum, etapp etapp 1, skall Exploatören, som säkerhet till Kommunen för rätta fullföljandet av Avtalet, ställa en ovillkorlig bankgaranti utställd av svensk bank om **(1 757 800) kronor**. Garantin ska gälla till dess att utbyggnaden inom detta avtal har genomförts och godkänts av kommun.

Upplåtelseform

§ 6

Exploatören har via sitt vinnande tävlingsanbud förbundit sig att uppföra bostäderna inom kvarter 2 med hyresrätt, varvid gäller följande:

Om upplåtelseformen skulle ändras från hyresrätt till bostadsrätt eller äganderätt ska en tilläggsköpeskillning utgå om 1000 kr per kvm BTA(o).

Eventuell tilläggsköpeskillning ska justeras enligt konsumentindex KPI 80 med oktober 2014 som basmånad. Köpeskillningen ska dock aldrig sättas lägre än 1000 kr per kvm BTA(o).

Tilläggsköpeskillningen ska betalas den dagen fastigheten överläts till bostadsrättsförening eller då förrättning hos Lantmäteriet gällande bildandet av ägarlägenheter vunnit laga kraft.

Skyldighet att erlägga tilläggsköpeskillning upphör att gälla efter tio år räknat från tillträdesdagen enligt § 4.

Kostnader och intäkter

§ 7

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

Motsvarande gäller för intäkter härrörande från det överlåtna området.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning, servitut mm

§ 8

Exploatören ansöker och bekostar de fastighetsbildnings- och anläggningsförrättningar som är erforderliga för genomförandet av detta Avtal och exploateringen. Ansökan lämnas in till Lantmäteriet senast 6 månader efter upprättandet av detta avtal.

Ansökan om att inrätta gemensamhetsanläggning för parkeringsgarage och innergård inom kvarter 5 skall skickas direkt till Lantmäteriet efter lagakraftvunnen detaljplan och markanvisningsavtal.

Tyresö kommunen ansöker och bekostar fastighetsbildningsåtgärder hänförliga till ledningsomläggning

Lagfart

§ 9

Exploatören ansvarar för lagfartskostnaden.

Områdets skick/Rivning

§ 10

Kommunen har låtit utföra rivning av anläggningar tillhörande tidigare skolverksamhet på området.

Om eventuell förorening upptäcks inom Fastigheten skall kommunen ta en del av saneringskostnaden, under förutsättning att kostnaden uppgår till minst 10 % av köpeskillingen enligt §3. Eventuella saneringskostnader under kvalifikationsgränsen får exploatören själv bekosta.

Tyresö kommun tar ej ansvar för Swecos grundläggningsrekommendationer i handlingen geoteknisk utredning, Norra Tyresö Centrum Kvarter 2 och 5, se bilaga 6F i tävlingsprogrammet.
Byggherren väljer själv lämplig teknik för grundläggning.

Bebyggelse, vite

§ 11

Bebyggelsen skall uppföras i enlighet med bifogade bearbetningsanteckningar (Bilaga 3) och i övrigt enligt anbudsförslag med kompletteringar och tävlingsprogrammet enligt bifogad förteckning (Bilaga 4).

Ett detaljerat kvalitetsprogram skall tas fram till detaljplanens granskningsskede. Programmet styr hur bebyggelsen kommer att utföras. Exploatören bekostar kvalitetsprogrammet.

I händelse av att Exploatören frångår sina åtaganden enligt denna paragraf ska Exploatören om Kommunen så kräver betala ett vite upp till (**1 757 800 kronor**) till Kommunen i skadestånd vid anfordran. Storleken på vitet sätts i relation till bristens betydelse för projektet.

Idrottshall

§ 12

Kommunen bekostar och utför åtgärder på befintlig idrottshall, relaterade till brandrisk och dagvattenhantering för att möjliggöra en byggnation av kvarter 2 dikt an befintlig byggnad. Kommunens tilltänkta anpassningsåtgärder för idrottshallen framgår i utlåtandet från Brandkonsulten AB, se tävlingsprogram bilaga 4.

Kommunen varken ansvarar för, eller bekostar åtgärder på idrottshallen hänförliga till grundläggning av kvarter 2.

Tidsplan

§ 13

Arbetena ska i övrigt bedrivas enligt en tidsplan som upprättats av Exploatören i samråd med Kommunen.

Kommunala anläggningar

§ 14

Exploatören skall ombesörja och bekosta eventuellt erforderliga anpassningar av kommunala anläggningar (ej idrottshallen enligt § 12) intill Fastigheten som behövs för utbyggnad av kvartersmarken. Arbeten inom kvartersmark får inte påbörjas utan att Kommunens skriftliga medgivande har inhämtats av Exploatören.

Kommunen skall i anslutning till Fastigheten ordna väg för erforderlig byggtrafik.

Kommunen är huvudman för allmänplats mark och ska färdigställa angränsande gator med tillhörande anläggningar inom Norra Tyresö Centrum, etapp 1.

- Gatukostnadsersättning** § 15
Har Exploatören till alla delar fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, ska Exploatören anses ha erlagt på Fastigheten belöpande ersättning för gatukostnad. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.
- VA-anläggningsavgift** § 16
Exploatören ska erlägga anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt vid varje tillfälle gällande VA-taxa. Anslutning sker vid av Kommunen anvisad förbindelsepunkt.

Varje lägenhet ska ha en individuell mätare för tappvarmvatten.
- Flyttning av ledningar** § 17
Tyresö kommun ombesörjer och bekostar flytt av befintliga ledningar inom Fastigheten.
- Dagvatten** § 18
En dagvattenutredning för Fastigheten ska tas fram. Denna ska överensstämma med ambitionerna som redovisats i tävlingsförslaget.

Fördröjning av dagvatten kommer att bli aktuell inom Fastigheten.

Alla husbyggnader inklusive komplementbyggnader inom Fastigheten skall förses med vegetationstak.
- Bygg- och informations-
skyltar** § 19
Exploatören förbinder sig att utan kostnad för Kommunen kontinuerligt informera allmänheten med skyltar på plats om pågående projektering och byggnadsarbeten och därvid ange Kommunens medverkan i projektet och pågående stadsdelsomvandling, Norra Tyresö Centrum.
- Tillfart/störning** § 20
Tillfart till Fastigheten under byggskedet skall ske enligt anvisning från kommun. Exploatören ska ersätta Kommunen för eventuella skador på det kommunala vägnätet orsakade av tunga transporter till området. Besiktning skall ske före och efter byggnationen.

Exploatören är skyldig att bedriva byggverksamheten så att närboende störs så lite som möjligt. Byggnadsarbetena ska i största möjliga utsträckning begränsas till ordinarie arbetstid.

Parkering/garage

§ 21

Antalet parkeringsplatser inom kvartersmark för kvarteret 5 skall uppfylla kraven i Norra Tyresö Centrums parkeringsstrategi, se tävlingsprogram bilaga 4.

Samtliga p-platser inom Fastigheten ska förläggas i garage under mark. Det underjordiska garaget kommer att förrättas som en gemensamhetsanläggning och utföras gemensamt av exploatörerna inom kvarter 2 och 5. Det gemensamma garaget utgör totalt 120 p-platser, se handling i bilaga 4.

Garageutbyggnaden är en förutsättning för att påbörja byggnation av bostäder inom kvarter 2 och 5.

Investeringskostnaden för garaget fördelas mellan delägarna enligt andelstal i framtida anläggningsförrättning. Andelstalet i gemensamhetsanläggningen ska spegla Fastighetens parkeringsbehov med ledning av parkeringsriktlinjerna. Kvarter 2 förutsätts fördelas ca 40% av det totala antalet parkeringsplatser i garaget.

Innergård (kv5)

§ 22

Eftersom kvarter 2 saknar möjlighet till lek på egen gård skall kvarteret ha del i gården inom kvarter 5. Innergården skall förrättas som en gemensamhetsanläggning i vilken kvarter 2 och 5 har del i. Andelstal sätts efter varje delägars nytta av gården. Andelstal bestäms vid framtida anläggningsförrättning.

Tillgänglighet

§ 23

Exploatören ska vid utformningen av bebyggelsen och kvartersmarken följa föreskrifter och rekommendationer i Kommunens Tillgänglighetshandbok, se kommunens hemsida. Eventuella nödvändiga avsteg av vikt ska godkännas skriftligt av Kommunens projektledare från Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Sopsug

§ 24

Exploatören skall uppföra och bekosta en sopsugsanläggning inom Fastigheten som ska anslutas till en av kommunen anvisad förbindelsepunkt. Kommunen är huvudman för sopsugssystemet. Vid anslutning skall exploatören erlægga en anslutningsavgift enligt gällande taxa.

- Källsortering mm** § 25
Exploatören förbinder sig att utföra bebyggelsen så att källsortering av sopor och avfall blir möjlig. Under byggtiden ska separering av avfall ske.
- Uppvärmning** § 26
Bostäderna ska uppfylla kraven i kommunens lokala riktlinjer för byggnadens specifika energianvändning vid markanvisning och exploateringsavtal, se tävlingsprogrammet bilaga 4.
- Skydd** § 27
Exploatören förbinder sig att under byggtiden på arbetsplatsen ha skydd mot intrång för obehöriga.
- Brandförsvär** § 28
Det åligger Exploatören att undersöka och efterfölja Södertörns brandförsvärsförbunds krav på utformning av utbyggnaden. Framkomligheten för räddningstjänstens fordon ska av Exploatören säkerställas inom och till utbyggnadsområdet.
- Byggetablering/upplag** § 29
Etablering och uppställning av bodar, upplag och liknande ska ske inom angränsad mark ägd av kommun om inte annat avtalas med Kommunen eller annan part.
- Praktikplats** § 30
Exploatören skall under produktionstiden verka för att tillskapa praktikplatser för Tyresö gymnasium. Gymnasiet tar initiativ till att etablera kontakt och tillhandhåller elever med rätt kompetens. Praktikplatserna begränsas till det antal som exploatörens ekonomi och tidplan medger. Exploatören avgör om förutsättningar finns för att ta emot praktikanter och Exploatören avgör själv vilka elever som ska erbjudas praktikplats.
- Skadeståndsansvar** § 31
Exploatören är gentemot Kommunen ansvarig för eventuella skador som uppstår på grund av åtgärder som vidtas eller underlåter att vidtas med avseende på detta avtal av Exploatörens anställda eller av Exploatörens anlitade entreprenörer och leverantörer.
- Överlåtelse** § 32
Detta avtal får inte överlåtas av Exploatören till annan utan Kommunens skriftliga godkännande. Vid sådan medgiven överlåtelse skall Exploatörens kvarstående åtaganden enligt detta Avtal överföras på övertagande part och Exploatören svara solidariskt med denne som för egen skuld gentemot Kommunen för avtalets rätta fullgörande.

HC

Tvist**§ 33**

Tvist rörande tolkning eller tillämpning av detta avtal ska avgöras enligt Svensk lag och av Svensk allmän domstol i Stockholms län.

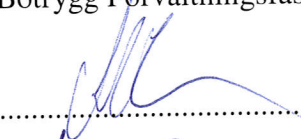
Avtalsexemplar**§ 34**

Detta avtal har upprättats i tre likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt. Ett exemplar har särskilt upprättats för Lantmäteriet, som grund för kommande fastighetsbildning.

Tyresö 2014
Tyresö kommun:

Linköping 2014 12-15
Botrygg Förvaltningsfastigheter AB

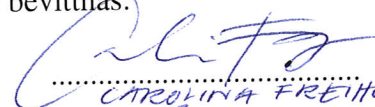
.....


Adam Cocozza

.....

Ovanstående namnteckningar bevittnas:

.....


CAROLINA FREIHOLTZ

.....


SIMON COCOZZA

Bilagor:

- | | |
|----------|-----------------------------|
| Bilaga 1 | Registerbevis |
| Bilaga 2 | Karta över Fastigheten |
| Bilaga 3 | Bearbetningsanteckningar |
| Bilaga 4 | Förteckning över handlingar |

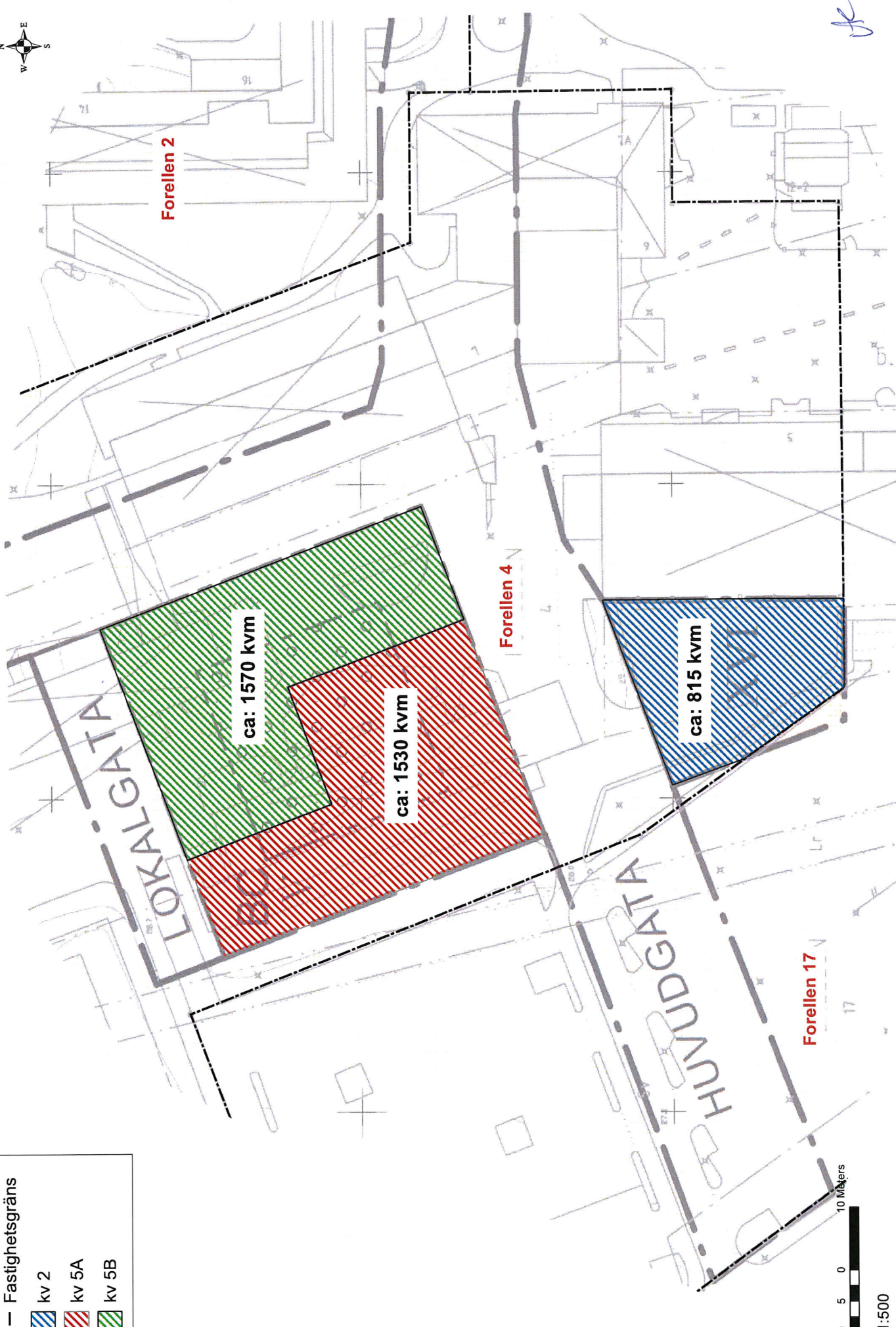
Teckenförklaring

--- Fastighetsgräns

 kv 2

 kv 5A

 kv 5B



Forellen 2

ca: 1570 kvm

ca: 1530 kvm

Forellen 4

ca: 815 kvm

Forellen 17

10 5 0 10 Meters

1:500

Bearbetningsanteckningar – kv2

Exploatören skall:

- Bearbeta fasadmateriäl enligt det underlag som exploatören kompletterat med i utvärderingskedet.
- Studera och bearbeta anslutning till Bollmorahallen.

Exploatören skall ta fram följande utredningar:

- Dagvattenutredning
- Geotekniskutredning
- Vindstudie
- Sol- och skuggstudie
- Arbeta fram ett kvalitetsprogram för kvarteret som baseras på tävlingsbidraget och det övergripande kvalitetsprogrammet för Norra Tyresö Centrum.

Exploatören skall ha en dialog med kommun om:

- Bearbetningen av den ostliga fasaden, för att ge ett mindre massivt intryck.

Förteckning över handlingar – kvarter 2

Handlingar:

Till grund för markanvisningen inom kvarter 2 ligger följande handlingar

1. Markanvisningsavtal ”Norra Tyresö Centrum, etapp 1, kvarter 2” med bilagor 1-4,
2. E-post Tyresö kommun till Botrygg Förvaltningsfastigheter AB angående jämkningsförslag för garage och gård inom kvarter 5, 2014-12-08,
3. E-post Botrygg Förvaltningsfastigheter AB till Tyresö kommun angående komplettering av BTA (o) för kvarter 2, 2014-11-24,
4. E-post Botrygg Förvaltningsfastigheter AB till Tyresö kommun angående fasadmaterial och referenser, 2014-11-05,
5. Botrygg Förvaltningsfastigheter AB:s tävlingsbidrag med följebrev, 2014-10-03,
6. Tyresö kommun, ”Frågor och svar” utlagda på tyreso.se, uppdatering under tävlingsperiod, 2014-06-01 till 2014-10-02,
7. Tyresö kommun, ”Markanvisningstävling centrum etapp 1”, program 2014-06-01 med bilagor **2.1-4, 3A-D, 4.1-3, 5, 6A-I.**

ok