

MARKÖVERLÅTELSEAVTAL

Kryddvägen etapp 1, Tyresö kommun

Följande avtal om försäljning och exploatering av del av fastigheten Tyresö Näsby 4:1469 vid Kryddvägen i Tyresö kommun har träffats mellan Kommunen och Exploatören:

Kommunen

Tyresö kommun
135 81 Tyresö
Org nr 212000-0092

Exploatören

Kryddvägen Bostad AB
Strömfallsvägen 6
135 49 Tyresö
Org nr: 559010-1746

§ 1 Bakgrund

Till grund för avtalet ligger förslag till ny detaljplan för Kryddvägen etapp 1 (bilaga 1), nedan kallat *Detaljplanen*. Marköverlåtelseavtalet berör del av den kommunägda fastigheten Näsby 4:1469.

§ 2 Förutsättning

Parterna förutsätter:

dels att Tyresö kommunfullmäktige godkänner detta avtal genom beslut som vinner laga kraft, dels att Tyresö kommunfullmäktige antar en detaljplan för området som i granskningskedet benämndes detaljplan för Kryddvägen etapp 1, som i huvudsak överensstämmer med *Detaljplanen* genom beslut som vinner laga kraft,

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.

§ 3 Marköverlåtelse

Kommunen överlåter härmed till Exploatören med full äganderätt området av fastigheten Näsby 4:1469 som utgör kvartersmark i *Detaljplanen*, nedan kallad *Fastigheten*, för en överenskommen köpeskilling om: FYRAMILJONERÅTTAHUNDRAFEMTIOENTUSENFEMHUNDRA (4 851 500) kronor.

Köpeskillingen är beräknad utifrån Exploatörens med en exploateringsgrad om 3 130 kvm ljus BTA ovan mark. Parterna kan komma överens om mindre justeringar i antalet ljus BTA ovan mark. För det fallet att antalet kvm ljus BTA ovan mark överstiger ovan angivna antal ska ersättningen ökas med 1550 kr per kvm ljus BTA ovan mark.

Exploatören ska senast inför antagandet av detaljplan och detta avtal erlægga en handpenning på 10 % av FYRAMILJONERÅTTAHUNDRAFEMTIOENTUSENFEMHUNDRA (4 851 500) kronor.

Resterande del av köpeskillingen:
FYRAMILJONERTREHUNDRASEXSTIOSEXTUSENTRIHUNDRAFEMTIO (4 366 350) kronor ska erläggas vid tillträdet (§4).

Köpeskillingen kan komma att justeras i enlighet med § 5.

§ 4 Tillträde, köpebrev och ångerklausul

Tillträde sker när fastighetsbildningen vunnit laga kraft. Resterande del av köpeskillingen (d.v.s. utöver handpenningen) enligt § 3 ska erläggas kontant på tillträdesdagen.

När Exploatören erlagt köpeskillingen överlämnar Kommunen kvitterat köpebrev till Exploatören.

Exploatören äger, oavsett ovan nämnda tillträdestidpunkt, rätt att enligt Kommunens anvisningar disponera delar av utbyggnadsområdet för etablering, grundundersökningar och övriga produktions förberedande åtgärder innan tillträde skett.

§ 5 Hyresrätter

Exploatören förbinder även till att 10 stycken av bostadslägenheter ska förmedlas genom Tyresö Bostäders kö.

Exploatören förbinder sig även till att 10 % av samtliga bostadslägenheter ska upplåtas till kommunen om kommunen inte skriftligt avsäger sig bostadslägenheterna.

Om upplåtelseformen skulle ändras från hyresrätt till bostadsrätt eller äganderätt ska en tilläggsköpeskillning utgå om 1550 kr per kvm ljus BTA ovan mark.

Eventuell tilläggsköpeskillning ska justeras enligt konsumentindex med januari 2016 (313,13) som bas. Tilläggsköpeskillningen ska dock aldrig sättas lägre än 4 851 500 kronor.

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

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

§ 6 Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om fastighetsbildning avseende följande:

- Avstyckning sker av del av Näsby 4:1469 vilken är utlagd som kvartersmark enligt *Detaljplanen*.

Exploatören bekostar ovanstående fastighetsbildningsåtgärd liksom övriga fastighetsbildningsåtgärder som kan komma att erfordras för genomförandet av *Detaljplanen*.

Detta avtal gäller som en överenskommelse om fastighetsbildning.



§ 7 Lagfart

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

§ 8 Områdets skick

Området överlåtes i befintligt skick. Exploatören har haft tillfälle att undersöka området. Exploatören är införstådd med att föregående mening är en friskrivning från kommunens ansvar som avses i JB 4:19 avseende s.k. "dolda fel".

§ 9 Ledningar

Det åligger Exploatören att ordna och bekosta all övrig nödvändig flytt av befintliga ledningar och andra tekniska anläggningar samt nyanläggande av desamma, vilka är nödvändiga för genomförandet av *Detaljplanen* och detta avtal.

§ 10 Bebyggelse och miljö

Exploatören ska uppföra ca 33 hyreslägenheter i flerbostadshus om 3 130 kvm ljus BTA ovan mark.

Bebyggelsen och utemiljön ska uppföras i enlighet med bifogat kvalitetsprogram (bilaga 2). Exploatören förbinder sig att söka bygglov i enlighet med bifogat kvalitetsprogram (bilaga 2).

Avvikelse från kvalitetsprogrammet måste skriftligen godkännas av ansvarig projektledare från Samhällsbyggnadsförvaltningen i Tyresö kommun se § 12.

Kommunen ansvarar för att investeringar, i för projektet nödvändiga, allmänna anläggningar som t ex trafiksäkerhetsåtgärder, gång- och cykelbanan och lekplats.

Parterna ansvarar ömsesidigt för att samordna bebyggelse och kommunala arbeten i genomförandeskedet.

§ 11 Vegetation

Exploatören ansvarar för att gatu-, park- och naturmarksträd samt annan vegetation intill *Fastigheten* inte skadas under den tid exploateringen genomförs, om inte annat överenskommit på grund av tomtens beskaffenhet. En gemensam besiktning utförs inför exploatörens arbeten, exploatören ansvarar för att kalla till besiktning.

Exploatören skall skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa dem med staket. Exploatören ansvarar för att exploatören, eller något företag som exploatören anlitar, inte på något sätt nyttjar denna mark utan skriftligt tillstånd från kommunen.

Bebyggelse på kvartersmark skall anpassas till omgivningen och befintlig vegetation behålls i så stor utsträckning som möjligt.

Ny vegetation

Ny vegetation ska anläggas i enlighet med kvalitetsprogrammet (bilaga 2).

§ 12 Vite och säkerhet/borgen

Ansvarig projektledare från Stadsbyggnadsförvaltningen i Tyresö kommun ska närvara vid samtliga byggsamråd och tillståndsfrågor. Projektledaren ska sedan skriftligen godkänna att Exploatören fullföljt sina åtagande enligt detta avtal inkl. alla bilagor.

I de fall Exploatören inte uppfyller samtliga uppställda krav av betydelse i detta avtal har Kommunen rätt att av Exploatören utkräva ett vite på upp till ÅTTAHUNDRATUSEN (800 000) kronor där storlek på vite relateras till bedömd brist mot angiven nivå i kvalitetsprogrammet (bilaga 2).

Inför undertecknandet av detta Avtal skall Exploatören, som säkerhet till Kommunen för rätta fullföljandet av Avtalet, ställa en bolagsborgen, genom LW Sverige AB, org. nr: 556398-8244. Bolagsborgen ska gälla till dess att utbyggnaden inom detta avtal har genomförts och skriftligen godkänts av kommunens ansvarige projektledare.

§ 13 Kommunala anläggningar

Exploatören skall ombesörja och bekosta eventuellt erforderliga anpassningar av kommunala anläggningar mot *Fastigheten* som behövs för utbyggnad av kvartersmarken.

§ 14 Gatukostnad

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 anordningarna.

§ 15 VA-anläggningsavgift

Exploatören ska erlagga anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt vid varje tillfälle gällande VA-taxa, se kommunens hemsida. Anslutning sker vid av Kommunen anvisad förbindelsepunkt(er).

§ 16 Dagvatten

Dagvattenåtgärder ska utföras av Exploatören så att dagvatten kan omhändertas i enlighet med bifogad dagvattenutredning (bilaga 3).

§ 17 Uppvärmning

Bostäderna ska i största mån uppfylla kraven i kommunens lokala riktlinjer för byggnadens specifika energianvändning (bilaga 4).

Avvikelser från kommunens lokala riktlinjer för byggnadens specifika energianvändning ska redovisas i samband med att kommunen godkänner Exploatörens åtaganden.

§ 18 Bygg- och informationsskyltar

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

§ 19 Tillfart/störning

Tillfart till *Fastigheten* under byggskedet skall ske enligt anvisning från Kommunen. 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.



§ 20 Parkering

Antalet parkeringsplatser ska för lägenheter/bostäder upp till 50 kvm vara minst 0,5. För lägenheter/bostäder över 50 kvm ska antalet parkeringsplatser vara minst 0,8. Parkering ska ske inom *Fastigheten*. Se kvalitetsprogrammet (bilaga 2).

§21 Tillgänglighet

Exploatören förbinder sig att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö inom fastigheten, samt efterstäva att följa de riktlinjer som finns i kommunens tillgänglighetshandbok (tillgänglig på kommunens hemsida).

§ 22 Källsortering

Exploatören förbinder sig att utföra bebyggelsen så att källsortering av sopor och avfall blir möjlig. Under byggtiden ska separering av avfall ske.

§ 23 Buller

Bulleråtgärder för bostäderna ska utföras av Exploatören så att gällande riktvärden inte överskrids och i enlighet med bifogad trafikbullerutredning (bilaga 5).

§ 24 Skydd

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

§ 25 Brandförsvaret

Det åligger Exploatören att undersöka och efterfölja Södertörns brandförsvarfsförbunds krav på utformning av utbyggnaden. Framkomligheten för räddningstjänstens fordon ska av Exploatören säkerställas inom utbyggnadsområdet.

§ 26 Byggetablering/upplag/byggtrafik

Etablering och uppställning av bodar, upplag och liknande ska ske inom området på kvartermark. Sker byggetablering på kommunens mark ska avtal om upplåtelse av mark tecknas med Kommunen.

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

Om Exploatören eller av exploatören anlitad entreprenör nyttjar kommunens mark utan tillstånd utgår vite med 1 000 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter, som exploatören eller dess entreprenörer nyttjar ytor utanför anvisad byggetableringsyta.

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

§ 27 Skadeståndsansvar

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.

§ 28 Överlåtelse

Detta avtal får inte överlåtas av Exploatören till annan utan Kommunens skriftliga godkännande. Överlåtelse av avtalet i dess helhet får dock ske utan överenskommelse till annat bolag inom samma koncern.

Vid 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.

§ 29 Tvist

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

§ 30 Avtalsexemplar

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

Ort och datum:

Tyresö
Ort och datum: 2016 06 22

För Tyresö kommun:

För Kryddvägen Bostad AB:

.....

Sara Kopparberg



.....

Fredrik Saweståhl

Magnus Letarp
.....

Ovanstående namnteckningar bevittnas:

.....

.....

.....

.....

Borgen:

För Kryddvägen Bostad AB:s rätta fullgörande av detta Avtal går undertecknande, LW Sverige AB, org. nr: 556345-6416, i borgen som för egen skuld och med solidariskt ansvar med Kryddvägen Bostad AB gentemot Tyresö Kommun.

Tyresö 2016 - 06 22
LW Sverige AB



Magnus Lehter

Bilagor:

Bilaga 1 - Detaljplan, Kryddvägen etapp 1.

Bilaga 2 - Kvalitetsprogram

Bilaga 3 - Dagvattenutredning

Bilaga 4 - Lokala riktlinjer för byggnadens specifika energianvändning jan -13

Bilaga 5 - Trafikbullerutredning