

MARKÖVERLÅTELSEAVTAL

Basilikagränd, Tyresö kommun

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

Kommunen

Tyresö kommun
135 81 Tyresö
Org nr 212000-0092

Exploatören

Blåbärriset 28 Ekonomisk Förening
c/o Reinova Properties AB
Bangårdsgatan 13
753 20 Uppsala
Org.nr: 769628-9839

Kommunen och Exploatören benämns nedan gemensamt som parterna.

Bakgrund och förutsättningar

§ 1 Bakgrund

Till grund för avtalet ligger förslag till ny detaljplan för Bostäder vid Basilikagränd, se bilaga 1, samt markanvisningsavtal för Basilikagränd tecknat mellan parterna 2015-07-22.

Detta avtal ersätter ovan nämnda markanvisningsavtal i samtliga delar och markanvisningsavtalet ska anses förfallet i och med tecknandet av detta avtal.

§ 2 Förutsättningar

Parterna förutsätter:

dels att Tyresö kommunfullmäktige (*senast 2017-05-28*) godkänner detta avtal genom beslut som vinner laga kraft,
dels att Tyresö kommunfullmäktige (*senast 2017-05-28*) antar en detaljplan, som i huvudsak överensstämmer med bifogat förslag, genom beslut som vinner laga kraft,
dels att Exploatören överlämnar ett bevis som intygar att de som undertecknar detta avtal för Exploatörens räkning är berättigade att göra det, se bilaga 2.

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

Marköverlåtelse, fastighetsbildning och tillträde

§ 3 Marköverlåtelse

Kommunen överlåter härmed till Exploatören med full äganderätt den del av fastigheten Näsby 4:1469 som i detaljplanen för Bostäder vid Basilikagränd utlagts som kvartersmark och som markeras med röd begränsningslinje i bifogad karta, se bilaga 3.

Till Exploatören ska också överlåtas del av Basilikan 1 som ska fastighetsregleras till Näsby 4:1469 i enlighet med överenskommelse mellan Kommunen och Tyresö Bostäder AB undertecknad 2017-01-10. Aktuellt område är markerat med röd skraffering på karta, se bilaga 4.

De två markområdena benämns härnäst i detta avtal som "Fastigheten".

§ 4 Köpeskilling, betalningstidpunkt och köpebrev

Som ersättning för Fastigheten ska Exploatören betala en överenskommen köpeskilling av:

FJORTONMILJONERSJUTTIOFEMTUSENTVÅHUNDRANIO (14 075 209:-) kronor.

Ersättningen är beräknad på en exploateringsgrad om totalt **2810 kvm BTA** ovan mark.

Parterna kan komma överens om mindre justeringar i antalet kvm BTA. För det fall att antalet kvm BTA ovan mark vid ansökan om bygglov understiger/överstiger ovan angivna antal kvm BTA ska ersättningen ökas/minskas med 5009 kr per kvm BTA ovan mark.

Exploatören har tidigare erlagt en handpenning om 10 % av köpeskillingen, totalt **enmiljonfyrahundrasjutusenfemhundraatjugo (1 407 521:-) kronor.**

Resterande del av köpeskillingen, tolvmiljoner **(12 667 688:-) kronor**, ska erläggas vid tillträde till Fastigheten enligt § 5, varvid beloppet ska uppräknas med konsumentprisindex (totalindex) från basmånad mars 2015 (313,19) till senast kända månadstal när köpeskillingen erläggs. Köpeskillingen ska dock lägst uppgå till det belopp som anges ovan.

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

§ 5 Tillträde

Tillträde till Fastigheten sker när fastighetsbildningen vunnit laga kraft och Exploatören har erhållit bygglov samt har finansiering klar för byggstart.

Om dessa villkor för tillträde inte uppfylls inom 20 månader från dess att § 2 är uppfyllt och det beror på Exploatören ska, om Kommunen så kräver, köpet återgå och Kommunen har rätt att behålla erlagt köpeskilling som skadestånd samt anvisa marken till annan byggherre.

Exploatören äger, oavsett ovan nämnda tillträdestidpunkt, rätt att enligt Kommunens

anvisningar disponera delar av utbyggnadsområdet för etablering, grundundersökningar och övriga produktionsförberedande åtgärder innan tillträde skett.

§ 6 Kostnader och intäkter

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

Motsvarande gäller för intäkter härrörande till Fastigheten.

§ 7 Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om och bekostar fastighetsreglering för att överföra del av Basilikan 1 till Fastigheten i enlighet med tecknad överenskommelse med Tyresö Bostäder AB.

Exploatören ansöker om och bekostar övriga fastighetsbildnings- och anläggningsförrättningar som erfordras för genomförandet av detta avtal och exploateringen inom Fastigheten.

§ 8 Lagfart

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

§ 9 Områdets skick

Fastigheten överläts i befintligt skick. Om eventuell förorening upptäcks inom Fastigheten ska 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.

Utformning, parkering och tillgänglighet

§ 10 Bebyggelse och utemiljö

Exploatören ska uppföra ca 20 stycken radhus samt tillfartsgata och övriga tillhörande anläggningar (parkering, miljöhus etc.) på kvartermark i enlighet med bifogat kvalitetsprogram, se bilaga 5.

§ 11 Parkering

Antalet parkeringsplatser för bil inom Fastigheten ska vara 1,0- 1,5 per lägenhet/bostad (inkl. gästplatser).

Två parkeringsplatser ska finnas för bilpool i enlighet med kvalitetsprogrammet.

Exploatören ska, intill bostadshusen, anlägga väderskyddade cykelparkeringar motsvarande 2 platser/lägenhet (för lägenheter med ett rum) med bra låsmöjligheter. För större lägenheter

ökar antalet cykelparkeringsplatser med 1 plats/rum.

§ 12 Tillgänglighet

Exploatören ska vid utformningen av bebyggelsen och kvartersmarken följa föreskrifter och rekommendationer i Kommunens Tillgänglighetshandbok (*antagen av kommunfullmäktige 2012-11-15*). Eventuella nödvändiga avsteg av vikt ska godkännas skriftligt av Kommunens projektledare från stadsbyggnadsförvaltningen.

Kommunala anläggningar och gatukostnader

§ 13 Kommunala anläggningar

Inga kommunala anläggningar planeras inom Fastigheten.

§ 14 Gatukostnader

Har Exploatören till alla delar fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, ska Exploatören anses ha erlagt på området belöpande ersättning för gatukostnad. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

Tekniska frågor

§ 15 VA-anläggningsavgift

Exploatören ska erlägga anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt vid varje tillfälle gällande VA-taxa. Anslutning sker vid av Kommunen anvisad förbindelsepunkt.

Exploatören ansvarar för och anlägger ledningar på kvartersmark från anvisad förbindelsepunkt.

Varje lägenhet ska ha en individuell mätare för tappvarmvatten.

§ 16 Ledningar

Exploatören ordnar och bekostar nyanläggande av samtliga ledningar och tekniska anläggningar som behövs för den nya bebyggelsen inom Fastigheten.

§ 17 Avfallshantering

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

§ 18 Uppvärmning

Bostäderna ska uppfylla kraven i Kommunens lokala riktlinjer för byggnadens specifika energianvändning vid markanvisning och exploateringsavtal, se bilaga 7.

M

Eventuella mindre avvikelser från kommunens lokala riktlinjer för byggnadens specifika energianvändning ska redovisas i samband med att Kommunen godkänner Exploatörens åtaganden.

§ 19 Dagvatten

En dagvattenutredning (*DHI, dec 2016*) för Fastigheten har tagits fram av på uppdrag av Exploatören i samråd med Kommunen, se bilaga 6. Dagvattenutredningen ska följas i största möjliga mån. De åtgärder för dagvattenhantering som föreslagits i dagvattenutredningen och som Exploatören förbinder sig att utföra inom Fastigheten beskrivs närmare i kvalitetsprogrammet, se bilaga 5.

Gröna tak ska utföras i enlighet med beskrivning i kvalitetsprogram.

Information och skydd under byggtiden m.m.

§ 20 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.

§ 21 Tillfart/störning

Tillfart till Fastigheten under byggskedet ska ske enligt anvisning från Kommunen. Exploatören ska ersätta Kommunen för eventuella skador på det kommunala vägnätet orsakade av tunga transporter till området. Besiktning ska ske före och efter byggnationen.

Exploatören förbinder sig att bedriva byggverksamheten på ett sådant sätt att närboende störs så lite som möjligt. Byggnadsarbetena ska i största möjliga utsträckning begränsas till ordinarie arbetstid.

§ 22 Skydd

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

§ 23 Vegetation

Exploatören ansvarar för att gatu-, park- och naturmarksträd samt annan vegetation intill området inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Exploatören ska skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa dem med ett stabilt två meter högt staket. Exploatören ansvarar för att Exploatören, eller något företag som Exploatören anlitar, inte på något sätt nyttjar denna mark utan skriftligt tillstånd från Kommunen.

Vid överträdelse ska Exploatören utge vite med 50 000 kronor per skadat träd, (gäller när stammens diameter > 10 cm mätt 1 m ovan mark). Vid annan skada ansvarar Exploatören för att reparera skadan, eller för att bekosta Kommunens reparation av skadan.

§ 24 Brandförsvar

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

§ 25 Byggetablering/upplag

Etablering och uppställning av bodar, upplag och liknande ska ske på kvarterersmark inom Fastigheten. 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 taxa.

Om Exploatören eller av Exploatören anlitad entreprenör nyttjar Kommunens mark utan tillstånd utgår vite med 1000 kr per påbörjad vecka och kvadratmeter, som Exploatören eller dess entreprenörer nyttjar ytan.

Innan byggnadsarbeten påbörjas ska Exploatören upprätta en etableringsplan, som skriftligen ska godkännas av Kommunen (mark- och exploateringsenheten). Denna ska bl.a. behandla eventuellt nyttjande av natur, park- eller gatumark för uppställning av arbetsbodas, upplag eller dylikt, återställningsarbeten efter nyttjandet, skyddande av träd och natur, stängsel runt byggarbetsplatsen, in- och utfartslösningar för byggtrafik samt eventuella provisoriska lösningar för gång- och cykeltrafik under byggtiden.

Exploatören ansvarar för att söka schakttillstånd samt trafikanordningsplan vid behov.

Uppföljning, säkerhet, överlåtelse m.m.

§ 26 Uppföljning och vite

Ansvarig projektledare från stadsbyggnadsförvaltningen i Tyresö kommun ska närvara vid samtliga byggsamråd gällande tillståndsfrågor. Handlingar som visar att Exploatören fullföljt kvalitetsprogrammet ska i god tid innan slutbesiktningen tillställas Kommunen. Projektledaren ska sedan skriftligen godkänna att Exploatören fullföljt sina åtaganden enligt detta avtal med bilagor.

I händelse av att Exploatören frångår sina åtaganden enligt detta avtal med bilagor ska Exploatören om Kommunen så kräver betala ett vite upp till **(1 407 521:-) kronor** till Kommunen.

§ 27 Säkerhet/borgen

Senast inför antagandet av detaljplanen och godkännandet av detta avtal enligt § 2, ska Exploatören, som säkerhet till Kommunen för det rätta fullgörandet av detta avtal, ställa en säkerhet som kommunen kan godkänna. Sådan säkerhet ska utgöras av ett belopp om **(1 407 521:-) kronor** som deponeras på av kommunen anvisat konto.

11

Säkerheten får inte vara begränsad i tid, annat än att den gäller tills Exploatörens samtliga åtaganden enligt detta avtal har uppfyllts.

När kommunens ansvarige projektledare enligt § 26 skriftligen godkänt att Exploatören uppfyllt samtliga åtaganden i detta avtal med bilagor skall det deponerade beloppet återbetalas till Exploatören.

§ 28 Skadeståndsansvar

Exploatören är gentemot Kommunen ansvarig för åtgärder som med avseende på detta avtal vidtages eller underlåtes av Exploatörens anställda samt av Exploatörens anlitade entreprenörer och leverantörer.

§ 29 Överlåtelse

Detta avtal får inte överlåtas av Exploatören till annan utan Kommunens skriftliga godkännande. Vid sådan medgiven överlåtelse ska 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.

§ 30 Tvist

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

§ 31 Avtalsexemplar

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

Tyresö 2017-
För Tyresö kommun:

Stockholm 2017-01-23
För Blåbärsriiset 28 Ekonomisk Förening

.....
Fredrik Saweståhl


.....
Mikael Risén

.....
Sara Kopparberg

.....

Ovanstående namnteckningar bevittnas:

.....

.....

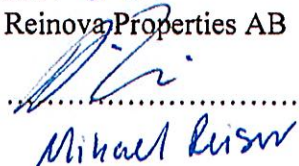
.....

.....

Borgen

För Blåbärriset 28 Ekonomisk Förenings rätta fullgörande av detta avtal går undertecknande, Reinova Properties AB, org.nr: 556703-2296, i borgen så som för egen skuld och med solidariskt ansvar med Blåbärriset 28 Ekonomisk Förening gentemot Tyresö kommun.

2017-01-23
Reinova Properties AB


.....
Michael Risén

Bilagor:

Bilaga 1	Förslag till ny detaljplan för Bostäder vid Basilikagränd
Bilaga 2	Registreringsbevis
Bilaga 3	Del av Näsby 4:1469
Bilaga 4	Del av Basilikan 1
Bilaga 5	Kvalitetsprogram
Bilaga 6	Dagvattenutredning (DHI, dec 2016)
Bilaga 7	Lokala riktlinjer för byggnadens specifika energianvändning vid markanvisning och exploateringsavtal