

Mellan Värmdö kommun, org nr 212000-0035, "**Kommunen**", Seniorboende Ingarö Kooperativ hyresrättsförening, org nr 769612-2196, "**ISB**", och Vestigia Projektutveckling AB, org nr 556810-8343, "**Vestigia**", har träffats följande

TILLÄGGSAVTAL

till Markanvisningsavtal med tomträttsupplåtelse, "**Avtalet**", avseende genomförande av detaljplan för del av Brunn 1:1, del av Brunn 1:505 samt Brunn 1:739, Vargbacken, "**Detaljplanen**", Ingarö, Värmdö kommun.

§ 1 Bakgrund

Enligt Avtalet ska ISB genom tomträttsavtal ges rätt att upplåta bostäder med kooperativ hyresrätt inom den del av Brunn 1:1, som enligt Detaljplanen får nyttjas för bostadsändamål. Avsikten är att inom området uppföra ett nytt seniorboende.

Vestigia är enligt Avtalet samarbetspartner till ISB och är ansvarig för projektering och utbyggnad av den nya bostadsbebyggelsen.

ISB och Vestigia har i skrivelse till Kommunen meddelat att de, på grund av ändrade förutsättningar för att finansiera byggande av bostäder med kooperativ hyresrätt, bedömer att en andel av de nya bostäderna bör upplåtas med bostadsrätt istället för med kooperativ hyresrätt för att säkerställa genomförande av projektet. Med anledning av detta har detta tilläggsavtal upprättats mellan parterna.

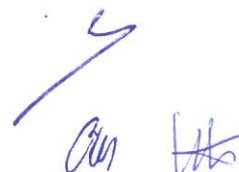
§ 2 Upplåtelseformer

Parterna är ense om att upplåtelse av bostäder inom området preliminärt ska fördelas på följande sätt:

Kooperativ hyresrätt	ca 1/3 av byggrättsarean (ca 5 200 + 260 kvm ljus BTA)
Bostadsrätt	ca 2/3 av byggrättsarean (ca 10 800 kvm ljus BTA)

Den slutliga fördelningen mellan upplåtelseformerna ska bestämmas i samband med att tomträttsupplåtelse sker.

Upplåtelse av kooperativ hyresrätt ska ske antingen genom blockuthyrning av bostadsrättsförening till ISB eller genom att en separat fastighet bildas för bostäder upplåtna med kooperativ hyresrätt med ISB som tomträttshavare.



§ 3 Markägande och tomträttsavtal

Parterna är ense om att § 1.1 i Avtalet ska ha följande ändrade lydelse:

Kommunen är ägare till fastigheten Brunn 1:852 (tidigare del av Brunn 1:1).

Fastighet ska upplåtas med tomträtt till Vestigia eller av Vestigia bildad bostadsrättsförening enligt bilagt formulär till tomträttsavtal. Bilaga 2a. Om två separata fastigheter bildas för bostadsrätts- respektive kooperativ hyresrättsupplåtelse ska tomträtt upplåtas för fastighet för kooperativ hyresrätt till ISB. Respektive tomträtt ska upplåtas enligt motsvarande villkor som i bilagt tomträttsavtal.

Avgälden i tomträttsavtalet ska beräknas efter 140 kr/kvm ljus bruttoarea (BTA) utifrån medgiven byggrätt i detaljplan. Vid två separata upplåtelser ska den totala byggrätten fördelas mellan tomträtterna efter respektive upplåtelseform.

För bostäder upplåtna med kooperativ hyresrätt ska sidoöverenskommelse till tomträttsavtal, enligt bilaga 2b, träffas enligt vilken avgälden sätts ned till 65 kr/kvm ljus BTA för dessa areor och så länge bostäderna upplåts med kooperativ hyresrätt.

Ovannämnda avgälder ska räknas upp med konsumentprisindex (KPI) från 2012-10-01 till upplåtelsedagen.

§ 4 Parternas rollfördelning

Parterna är ense om att § 1.2 i Avtalet ska ha följande ändrade lydelse:

Vestigia eller av Vestigia bildad bostadsrättsförening ska vara tomträttshavare för kvartersmark för bostäder. Om separat fastighet bildas för bostäder upplåtna med kooperativ hyresrätt ska ISB vara tomträttshavare till denna fastighet.

ISB är samarbetspartner till Vestigia. Faktura samt kostnader enligt Avtalet samt detta tilläggsavtal ställs till Vestigia.

Avtal om projektering, entreprenörer mm för byggande träffas särskilt mellan ISB och Vestigia.

§ 5 Tidplan

Parterna är ense om att § 2.1 i Avtalet ska ha följande ändrade lydelse:

Parterna har upprättat en gemensam preliminär tidplan, bilaga 8a, som ska gälla för utbyggnad inom Detaljplanens område.



ISB och Vestigia är medvetna om att kommunen kommer att bygga om lokalgatan, som används som tillfartsväg till området. Samordning ska ske mellan parterna för att underlätta byggtransporter mm.

§ 6 Fastighetsbildning

Parterna är ense om att § 2.6 i Avtalet ska ha följande ändrade lydelse:

Kommunen har ansökt om fastighetsbildning enligt detaljplanen och en fastighet har bildats som omfattar all kvartersmark för bostäder, Brunn 1:852.

Kommunen ansöker om fastighetsbildning om fastigheten ska delas i två fastigheter för olika upplåtelseformer. Förrättningen bekostas av Vestigia.

§ 7 Gemensamhetsanläggning

Parterna är ense om att § 2.8 i Avtalet ska ha följande ändrade lydelse:

En gemensamhetsanläggning har bildats för lokalgata inom allmän plats, Brunn ga:28. Kommunen utför och bekostar ombyggnad av lokalgata.

Andelstal för lokalgatan har fastställts till följande:

Brunn 1:1	0,05
Brunn 1:505	0,05
Brunn 1:739	0,40
Brunn 1:760	0,10
Brunn 1:852	0,40

ISB respektive Vestigia ansvarar för inrättande av eventuella gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark för bostäder.

§ 8 Bilagor

Bilaga 2a och 2b ersätter bilaga 2 enligt Avtalet. Bilaga 8a är en ny bilaga till Avtalet.

§9 Övrigt

I övrigt gäller Avtalet med bilagor med oförändrade villkor.

Detta tilläggsavtal har upprättats i tre likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Värmdö den

Värmdö den

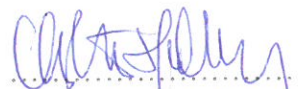
Värmdö kommun

Seniorboende Ingarö Kooperativ
hyresrättsförening



Christer Sæmsson

Kommunstyrelsens ordförande

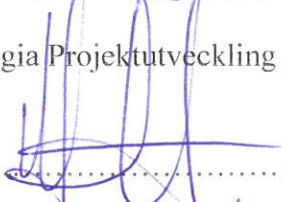


Christer Hedberg

Kommundirektör

~~Danderyd~~ den 7/2 2017

Vestigia Projektutveckling AB



Mikael Elfeldt

Från: **Marcus Hamberg** marcus.hamberg@rwbostad.se 
Ämne: E-post: fullm 002.jpg
Datum: 7 februari 2017 15:58
Till: Michael Casselbrant michael.casselbrant@vestigiafast.se



Mvh

M

FULLMAKT

För Michael Casselbrant att för min och Vestigia Projektutveckling AB:s räkning underteckna

"Tilläggsavtal (Kommunen / ISB / Vestigia) till Markanvisningsavtal med tomträttsupplåtelse avseende genomförande av detaljplan för del av Brunn 1:1, del av Brunn 1:505 samt Brunn 1:739, Vargbacken, "Detaljplanen", Igårö, Värmdö Kommun

Nacka den 7 februari 2017

Förlegen och Vestigia Projektutveckling AB:s räkning



Marcus Hamberg

Cher



Organisationsnummer 556810-8343	
Objektets registreringsdatum 2010-06-07	Nuvarande firmas registreringsdatum 2014-05-07
Dokumentet skapat 2017-02-07 12:24	Sida 1 (2)

Org.nummer: 556810-8343
Firma: Vestigia Projektutveckling AB
Adress: Box 1132
131 26 NACKA STRAND
Säte: Stockholms län, Stockholm kommun
Registreringslän:
Anmärkning:

Detta är ett privat aktiebolag.

BILDAT DATUM

2010-05-31

SAMMANSTÄLLNING AV AKTIEKAPITAL

Aktiekapital: 500.000 SEK
Lägst.....: 500.000 SEK
Högst.....: 2.000.000 SEK

Antal aktier: 5.000
Lägst.....: 5.000
Högst.....: 20.000

STYRELSELEDAMOT, VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

680123-0639 Hamberg, Lars Gunnar Marcus, Smiths väg 4,
132 39 SALTSJÖ-BOO

STYRELSESUPPLEANTER

641224-1090 Hamberg, Sven Erik Gustav, Transtigen 6, 216 19 MALMÖ

REVISOR (ER)

556053-5873 Ernst & Young Aktiebolag, Box 7850, 103 99 STOCKHOLM
Representeras av: 491102-2996

HUVUDANSVARIG REVISOR

491102-2996 Rindstig, Lennart Ingemar, Dalby-ubby 27, 755 91 UPPSALA

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen

Organisationsnummer	
556810-8343	
Objektets registreringsdatum	Nuvarande firmas registreringsdatum
2010-06-07	2014-05-07
Dokumentet skapat	Sida
2017-02-07 12:24	2 (2)

FÖRESKRIFT OM ANTAL STYRELSELEDAMÖTER/STYRELSESUPPLEANTER

Styrelsen skall bestå av lägst 1 och högst 2 ledamöter med lägst 1 och högst 2 suppleanter.

BOLAGSORDNING

Datum för senaste ändringen: 2015-12-16

FÖRBEHÅLL/AVVIKELSER/VILLKOR I BOLAGSORDNINGEN

Hembudsförbehåll

VERKSAMHET

Bolaget ska direkt eller indirekt genom dotterbolag äga, förvalta och driva handel med fast egendom likaså utveckla, bygga och förvalta fastigheter i såväl bostadsägande som hyresform, aktivt utveckla befintliga prospekt och söka markanvisningar och därmed förenlig verksamhet.

RÄKENSKAPSÅR

0101 - 1231

KALLELSE

Kallelse ska ske genom brev med posten, e-post eller fax.

FIRMAHISTORIK

2010-12-13 SW PROjektutveckling AB
2010-08-18 Söderby Fastighetsutveckling AB
2010-06-07 Aktiebolaget Grundstenen 129988

****Registreringsbeviset är utfärdat av Bolagsverket****

Bolagsverket
851 81 Sundsvall
0771-670 670
bolagsverket@bolagsverket.se
www.bolagsverket.se

Mellan Värmdö kommun, org.nr. 212000-0035, nedan kallad Kommunen, och Vestigia Projektutveckling AB, org nr 556810-8343, (*alt nybildad bostadsrättsförening*) nedan kallad Tomträttshavaren, har träffats följande

TOMTRÄTTSAVTAL

§ 1 FASTIGHET

Kommunen upplåter från och med den 2017-xx-01 ("Upplåtelsedagen") till Tomträttshavaren med tomträtt fastigheten Brunn 1:852 i Värmdö kommun i det skick fastigheten har dagen för tomträttshavarens undertecknande av detta avtal.

§ 2 AVGÄLD

Årliga tomträttsavgälden utgör, om ej annat överenskommes eller av domstol bestämmes, **2 276 400 kronor** (*justeras med KPI*). Avgälden betalas kvartalsvis i förskott senast sista vardagen före varje kvartals början.

§ 3 ÄNDAMÅL

Fastigheten får endast nyttjas för bostadsändamål i enlighet med gällande detaljplan och omfattande

Bostäder 16 000 kvm ljus bruttoarea (BTA)

Boendelokaler 260 kvm ljus bruttoarea (BTA)

§ 4 BYGGLOV OCH FASTIGHETENS SKICK

Ritningar med tillhörande beskrivningar till varje byggnadsåtgärd, för vars utförande bygglov erfordras, skall underställas Kommunen för godkännande innan bygglov söks.

Byggnader och övriga på fastigheten uppförda anläggningar skall av tomträttshavaren väl underhållas. Om byggnader eller anläggningar förstörs eller skadas av eld eller på annat sätt, skall de inom av Kommunen bestämd skälig tid ha återuppbyggt eller reparerats. Detta under förutsättning att annan överenskommelse inte har träffats mellan Kommunen och Tomträttshavaren. Byggnad eller anläggning får inte utan Kommunens medgivande rivas.

Även obebyggd del av fastigheten skall hållas i vårdat skick.

§ 5 ÄNDRING AV UTNYTTJANDE

Ändring av det i § 3 bestämda utnyttjandet får inte ske utan Kommunens skriftliga medgivande. Innan sådan ändring sker skall, om Kommunen så finner påkallat, tilläggsavtal träffas angående den avgäld och de övriga villkor som skall gälla vid det ändrade utnyttjandet.

§ 6 VATTEN, AVLOPP OCH GATUKOSTNADER

Fastighetens andel av anläggningskostnader för gemensamhetsanläggning för gata, Entreprenadvägen, ingår i tomträttsavgälden. Anläggningsavgiften för vatten och avlopp skall erläggas av Tomträttshavaren enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa.

§ 7 UPPLÅTELSE

Tomträttshavaren får utan Kommunens medgivande upplåta panträtt och nyttjanderätt i tomträtten. Servitut eller annan särskild rättighet får däremot inte upplåtas utan sådant skriftligt medgivande.

§ 8 ÄNDRING AV AVGÄLD

För avgäldsreglering gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tio år, varvid den första perioden räknas från Upplåtelsedagen.

§ 9 UPSÄGNING AV AVTALET

Enligt lag äger endast Kommunen rätt att säga upp tomträttsavtalet vid utgång av vissa tidsperioder. Den första perioden skall omfatta sextio (60) år räknat från Upplåtelsedagen och de därpå följande perioderna skall omfatta fyrtyo (40) år.

§ 10 LÖSEN AV BYGGNAD MM

Om tomträtten på grund av uppsägning enligt § 9 upphör, är Kommunen skyldig att lösa byggnader och annan egendom som utgör tillbehör till tomträtten. Löseskillingen skall utgå i pengar och motsvara byggnaders och övriga anläggningars marknadsvärde vid lösentillfället.

Detta värde skall beräknas på sådant sätt att från fastighetens totala marknadsvärde avdrages markens marknadsvärde varvid restbeloppet skall utgöra byggnadsvärdet. Det totala marknadsvärdet och markvärdet skall bedömas av utomstående värderingsman.

I övrigt gäller beträffande lösen vad som stadgas i lag.

§ 11 KOSTNADER, FÖRPLIKTELSE M. M.

Det åligger Tomträttshavaren att svara för och fullgöra alla kostnader och förpliktelser som kan komma att belasta fastigheten och tomträtten under upplåtelseiden.

§ 12 INSKRIVNING, ÖVERLÅTELSE

Kommunen skall för Tomträttshavarens räkning på sätt som anges i jordabalken söka inskrivning av tomträtten. Samtliga kostnader för inskrivningen erlägges av Tomträttshavaren.

Vid överlåtelse av tomträtten åligger det Tomträttshavaren att omedelbart meddela kommunen om överlåtelsen.

§ 13 LEDNINGAR M. M.

Tomträttshavaren medger att Kommunen, eller annan som har Kommunens tillstånd, får anlägga, bibehålla och underhålla vatten- och avlopps-, fjärrvärme-, el- och teleledning i eller över fastigheten med erforderliga stolpar och andra anordningar, som hör till ledningarna. Detta gäller även infästningsanordningar på byggnad där någon olägenhet för Tomträttshavaren ej uppstår.

Tomträttshavaren är skyldig att utan ersättning tåla intrång och nyttjande enligt denna paragraf. Tomträttshavaren är dock berättigad till ersättning för skada på byggnad eller annan anläggning på fastigheten.

§ 14 GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Värmdö Brunn GA:28 avseende tillfartsväg/gata. Tomträtten ska överta fastighetens andel i GA:28. Kommunen ansvarar för och bekostar samtliga åtgärder för sådan överföring av andel.

§ 15 MILJÖSTÖRANDE NYTTJANDE

Tomträttshavaren ansvarar för att nyttjandet av fastigheten ej är miljöstörande. Tomträttshavaren svarar för de kostnader, som kan påfordras enligt gällande hälso- och miljöskyddslagstiftning eller dylikt. Om sådana åtgärder inte vidtages har Kommunen rätt att utföra dessa på Tomträttshavarens bekostnad.

§ 16 KONTROLL

För kontroll av detta avtals tillämpning är Tomträttshavaren skyldig att lämna Kommunen erforderliga upplysningar och tillfälle till besiktning.

§ 17 ÖVRIGT

I övrigt gäller vad i jordabalken eller eljest i lag stadgas om tomträtt.

.....

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

Värmdö den

.....den

För VÄRMDÖ KOMMUN

För TOMTRÄTTSHAVAREN

.....

.....

Kommunstyrelsens ordförande

.....

.....

Kommundirektör

Kommunens namnteckningar bevitnas:

Tomträttshavarens namnteckning/ar bevitnas:

.....

.....

.....

.....



Mellan Värmdö kommun, nedan kallad Kommunen, och XXXXXXXXXX, nedan kallad Tomträttshavaren, har träffats följande

ÖVERENSKOMMELSE

till tomträttsavtal för fastigheten Brunn 1:852 i Värmdö kommun

§ 1 AVGÄLD

I tomträttsavtalet har den årliga avgälden bestämts till 2 276 400 kronor (*justeras med KPI*) för den första avgäldsperioden. Denna avgäld är baserad på värdet av marken vid fri upplåtelseform för bostäderna.

Tomträttshavaren avser att upplåta ca 5 460 kvm ljus BTA av bostäderna inom fastigheten med kooperativ hyresrätt genom blockuthyrning till Seniorboende Ingarö Kooperativa hyresrättsförening. För denna andel av totala bygggrätten för bostäder som upplåts med kooperativ hyresrätt ska, under den första avgäldsperioden och så länge denna blockuthyrning består, avgälden beräknas efter 65 kr/kvm ljus BTA (*justeras med KPI*).

Den totala årliga avgälden ska då vara 1 866 900 kronor per år (*justeras med KPI*).

Avgälden ska för andelen med kooperativ hyresrätt nedsättas till noll (0) kr/kvm BTA från Upplåtelsedagen enligt tomträttsavtalet fram till 18 månader från Upplåtelsedagen. Avgälden ska under denna period utgöra 1 512 000 kronor per år (*justeras med KPI*).

§ 2 UPPHÖRANDE AV BLOCKUTHYRNING

Om blockuthyrning till Seniorboende Ingarö Kooperativ hyresrättsförening upphör ska nedsättning av avgälden enligt § 1 upphöra och denna överenskommelse sluta att gälla. Tomträttsavgäld ska då utgå enligt tomträttsavtalet.

§ 4 INSKRIVNING

Denna överenskommelse får inte inskrivas.

.....

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

Värmdö den

.....den

För VÄRMDÖ KOMMUN

För TOMTRÄTTSHAVAREN

.....

.....

Kommunstyrelsens ordförande

.....

.....

Kommundirektör

