

Marköverlåtelseavtal
Tyresö Granängen Förvaltning AB
– Del av Bollmora 1:94



Följande avtal om marköverlåtelse på del av fastigheten Bollmora 1:94 har träffats mellan Tyresö kommun (Kommunen) och Tyresö Granängen Förvaltning AB (Exploatören)

Kommunen

Tyresö kommun
135 81 Tyresö
Org nr:212000-0092

Exploatören

Tyresö Granängen Förvaltning AB
Boråsvägen 15
523 37 Ulricehamn
Org nr: 559036-4823

§ 1 Bakgrund

Till grund för detta avtal ligger förslag till ny detaljplan för Bostadsbebyggelse vid Granängsvägen (bilaga 1), nedan kallat Detaljplanen.

§ 2 Förutsättningar

Parterna förutsätter:

dels att Tyresö kommunfullmäktige senast 2017-12-31 godkänner detta avtal genom beslut som sedan vinner laga kraft,
dels att Tyresö kommunfullmäktige senast 2017-12-31 antar en detaljplan som i huvudsak överensstämmer med bilaga 1 genom beslut som sedan vinner laga kraft.

Om någon av dessa förutsättningar inte uppfylls är detta avtal till alla delar, förfallet utan ersättningsskyldighet för någondera parten.

§ 3 Marköverlåtelse

Kommunen överlåter härmed till Exploatören med äganderätt det område av fastigheten Bollmora 1:94 som utgörs av kvartersmark i Detaljplanen för en total överenskommen preliminär köpeskillning om:

36 830 000 (trettiosex miljoner åttahundratrettio tusen) KRONOR, nedan kallat köpeskillingen

Köpeskillingen för bostäder är baserad på ett pris i prisläge 2016-04-19 (Värdetidpunkten) om 5 800 kr per m² ljus BTA (B i nedanstående formel) och en beräknad total värdegrundande area om 6350 m² ljus BTA.

LS

Ovanstående pris i kr/m² ska regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till prisförändringarna vid försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden.

På tillträdesdagen ska slutlig köpeskilling betalas med ett belopp som motsvarar den totala värdegrundande bruttoarean, m² ljus BTA, som medges enligt lagakraftvunnen Detaljplan multiplicerad med ett i enlighet med nedanstående formel indexjusterat pris i kr per m² (A i nedanstående formel).

$$A = B + 20\%*(C-D)$$

A= Pris på tillträdesdagen

B = Pris vid värdetidpunkten (5 800 kr)

C = senaste månatliga genomsnittspriset på bostadsrätter i Tyresö kommun uttryckt i kr/m² lägenhetsarea på tillträdesdagen (avläses ur prisuppgifter från svensk mäklarstatistik)

D = månatliga genomsnittspriset på bostadsrätter i Tyresö kommun uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid värdetidpunkten (avläses ur prisuppgifter från svensk mäklarstatistik)

Om den totala värdegrundande bruttoarean i bygglovhandlingen överstiger 6350 m² ska tilläggsköpeskilling erläggas med den framräknat kvadratmeterpris enligt ovan.

Handpenning

Vid Exploatörens undertecknade av detta avtal erlägger Exploatören en handpenning om 3 683 000kr (10 % av köpeskillingen), vilket avräknas från den slutliga köpeskillingen.

Inbetalning sker till kommunens bankgiro, 5674-3529, ange referens, *handpenning Granängsvägen*.

§ 4 Betalning & tillträde

Exploatören tillträder Fastigheten samma dag som fastighetsbildning enligt § 6 nedan vunnit laga kraft.

Exploatören ska senast på tillträdesdagen betala köpeskilling i enlighet med § 3 ovan mot att Kommunen utfärdar kvitterat köpebrev.

✓

För upprättande av detaljplanen har ett eget planavtal träffats.

§ 5 Återgång

Kommunen kan begära att marken återgår om Exploatören två år efter tillträdesdagen inte har påbörjat bostadsbebyggelsen. Med påbörjad bostadsbebyggelse avses att åtminstone bottenplatta för ett bostadshus är anlagd.

§ 6 Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om den fastighetsbildning som krävs för marköverlåtelsen senast tre veckor efter antagande.

Exploatören ansöker om övriga fastighetsbildningsåtgärder omfattande men ej begränsat till ändring av ledningsrätt.

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

§ 7 Ledningar

Det åligger Exploatören att ordna och bekosta all nödvändig omläggning av befintliga ledningar och andra tekniska anläggningar, vilka är nödvändiga för genomförandet av Detaljplanen och detta avtal, med undantag för flytt av befintlig fjärrvärmeledning.

Ledningshavare ska informeras i god tid och parterna ska samverka kring nya lägen.

Exploatören bekostar nya ledningar på kvartersmark.

Flytt av befintlig fjärrvärmeledning ordnas av Exploatören i avtal med ledningsägaren Vattenfall AB.

Tyresö kommun ersätter Exploatören för flytt av fjärrvärmeledning enligt följande principer:

- Vattenfalls verifierade kostnader för omläggning bekostas av Kommunen.
- Kostnaden för fjärrvärmeservis bekostas av Exploatören.
- Exploatörens kostnad för anläggningsarbeten vid flytt av ledning bekostas av Kommunen med undantag för de arbeten som ändå behöver göras för bostadsbebyggelsen och dess anläggningar. Alla anpassningar av bebyggelse och anläggningar som

måste göras för fjärrvärmeledningens bestånd
bekostas av Exploatören.

- Samtliga priser för anläggningsarbeten ska vara marknadsmässiga och omläggningen ska genomföras så lägsta möjliga kostnad uppstår för Kommunen.

§ 8 Lagfart

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

§ 9 Områdets skick

Området överlåtes i befintligt skick. Exploatören har haft tillfälle att undersöka området.

Exploatören har ingående undersökt området och förklarar sig godtaga dess skick och med bindande verkan avstå från alla anspråk mot kommunen på grund av fel och brister. Exploatören är införstådd med att föregående mening är en friskrivning från kommunens ansvar som avses i JB 4:19 avseende s.k. "dolda fel".

Ingenting tyder på att kvartersmarken inom Detaljplanen skulle vara kraftigt förorenad, ändå förbinder sig Exploatören att utföra inledande schakter med försiktighet för att kunna identifiera eventuella föroreningar. Trots första och andra stycket ovan är parterna överens om att diskussion ska föras mellan parterna i det fall att saneringskostnader för eventuell förorening inom Detaljplanens kvartersmark skulle överstiga 10 % av den slutliga köpeskillingen enligt § 3. Kommunen ska då samråda med Exploatören om en fortsatt arbetsprocess för omhändertagande av föroreningarna samt stå för en del av dessa saneringskostnader.

§ 10 Bebyggelse och utemiljö

Exploatören ska uppföra 79 lägenheter i flerbostadshus om ca 6350 kvm ljus BTA.

Bebyggelsen och utemiljön ska uppföras i enlighet med kvalitetsprogrammet (bilaga 2). Kvalitetsprogram gäller om det inte strider mot lag. Plan och bygglag SFS 2010:900 och BBR 21 har direktiv om tillgänglighet, dagsljus, energi, solvärde vilket kan påverka gestaltningen.

VS

Avvikelse från kvalitetsprogrammet måste skriftligen godkännas av ansvarig projektledare från stadsbyggnadsförvaltningen i Tyresö kommun.

Kommunen ansvarar för att investeringar, i för projektet nödvändiga, allmänna anläggningar som t ex trafiksäkerhetsåtgärder samt gång- och cykelbana på del av Granängsvägen utförs.

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

Exploatören och Kommunen ska vid inflyttningen tillse att det finns en fungerande yttre miljö, så att de boende får en acceptabel kontakt med gator och parker.

§ 11 Vite och Säkerhet

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 en miljon (1 000 000) kronor där storlek på vite relateras till bedömd brist mot angiven nivå i kvalitetsprogrammet.

Om återgång sker enligt § 5 behåller Kommunen 10% av köpeskillingen som vite.

§ 12 Gatukostnader

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

§ 13 V/A-anläggningsavgift

Exploatören ska erlägga anslutningsavgift för vatten och avlopp enligt vid varje tillfälle gällande V/A-taxa. Anslutning sker vid av kommunen anvisad förbindelsepunkt.

§ 14 Dagvatten

Dagvattenåtgärder ska utföras av Exploatören så att dagvatten kan omhändertas i enlighet med bifogad dagvattenutredning (Bilaga 3). Detta innebär bland annat att följande åtgärder ska utföras:

- Avskärmande dike och fördröjningsmagasin

5

Dagvattendiken och anläggningar ska utformas och gestaltas i enlighet med kvalitetsprogrammet (bilaga 2).

Fastigheten ska anslutas till det kommunala dagvattennätet.

§ 15 Uppvärmning

Tyresö kommuns riktlinjer för byggnaders specifika energianvändning vid markanvisning ska, i möjligaste mån, följas. Anslutning till fjärrvärme ska ske i första hand.

§ 16 Vegetation

Bevarande av vegetation

Exploatören ansvarar för att gatu-, park- och naturmarksträd samt annan vegetation intill Fastigheten inte skadas under den tid exploateringen genomförs. En naturinventering har utförts och ligger till grund för projektets trädvitesplan (bilaga 4). Träd i färgen magenta är inte vitesbelagda men plantering i denna zon ska ske enligt kvalitetsprogrammet. Träd i färgen blå ska skyddas genom att följa kommunens anvisningar i kvalitetsprogrammet och återplanteras om de fälls. Träd i färgen grön är vitesbelagda. Exploatören ansvarar för att exploatören, eller något företag som exploatören anlitar, inte på något sätt nyttjar mark utanför fastigheten utan skriftligt tillstånd från kommunen. Före byggstart ska syn hållas med representant från kommunen där skyddsåtgärder bestäms.

Vid överträdelse skall 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.

Ny vegetation

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

§ 17 Skydd av anläggningar och stabilitetsåtgärder

Grundläggningen av den befintliga stödmuren vid kommunens gång- och cykelväg norr om planområdet ska skyddas av exploatören. Sluttningen väster om området ska rensas från lösa block och löst sittande berg och stabilitetsåtgärder ska vidtas för att förebygga risk för blockutfall. Exploatören kallar till och dokumenterar besiktning före och efter.

✓

**§ 18 Bygg- &
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

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 har ansvaret för att besiktning sker och står för kostnaderna för detta.

Exploatören ska följa naturvårdverkets allmänna råd om buller från byggplatser NFS 2004:15.

§ 20 Parkering

Exploatören ska se till att kravet om minst 0,5 parkeringsplats per lägenhet uppfylls inom kvartersmark. Därtill ska två handikapparkeringar anläggas. Till bygglov ska Exploatören ha tecknat avtal om inrättande av bilpool knuten till fastigheten.

§ 21 Tillgänglighet

Tyresö kommuns riktlinjer för tillgänglighet ska, i möjligaste mån, följas. Avvikelser från riktlinjerna ska redovisas.

§ 22 Källsortering

Exploatören förbinder sig att utföra bebyggelsen så att källsortering av sopor och avfall blir möjligt. Bostäderna ska ha möjlighet till källsortering av en fraktion utöver vanligt hushållsavfall.

Under byggtiden ska separering av avfall ske.

§ 23 Buller

Bulleråtgärder för bostäderna ska utföras av Exploatören så att gällande riktvärden inte överskrids.

§ 24 Skydd

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

§ 25 Brandförsvar Det åligger Exploatören att undersöka och efterfölja Södertörns brandförsvarsförbunds krav på utformningen av husen och utemiljön inom kvartersmarken för bostäder.

§ 26 Samordning Kommunen och Exploatören förbinder sig ömsesidigt att

- genomföra exploatering på Fastigheten och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse,
- kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet. Exploatören är skyldig att samordna sina entreprenader med Kommunens olika entreprenörer, övriga byggherrar inom Planområdet och med de ledningsdragande bolagen.

Kommunen och Exploatören skall gemensamt ta fram en huvudtidplan för exploateringen.

§ 27 Genomförande av allmän platsmark Kommunen ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av anläggningar som behövs enligt Detaljplanen.

Exploatören ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheten. Exploatören ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i kommunens mark invid Fastigheten och som är en följd av Exploatörens bygg- och anläggningsarbeten på Fastigheten. Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten ska utföras i samråd med Kommunen och enligt Kommunens standard.

§ 28 Byggetablering/ Upplag / Byggtrafik Exploatören ska i god tid innan byggstart redovisa förslag till Trafikanordningsplan (TA-plan) som redovisar omläggning av trafiken. TA-planen ska godkännas av kommunens trafikenhet och samordnas med Trafikförvaltningen. Exploatören ska säkerställa framkomlighet för samtliga trafikslag, tillgänglighet till allmänna anläggningar samt tillse att trafiksäkerhet kan upprätthållas.

Sker byggetablering på kommunens mark ska avtal om upplåtelse av mark tecknas med kommunen.

Upplåtelse av allmän plats kräver polistillstånd.

Exploatören eller av Exploatören anlitad entreprenör ska vid vite hålla sig inom av kommunen anvisad byggetableringsyta. Vitet skall utgå med 1 000 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter, som Exploatören eller dess entreprenörer nyttjar ytor utanför anvisad byggetableringsyta.

§ 29 Skadestånd

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

§ 30 Överlåtelse

Detta avtal får inte överlåtas av Exploatören till annan utan Kommunens skriftliga godkännande. För att Kommunen ska medge en överlåtelse krävs, men är ej begränsad till, att den överlåtande parten tydligt redovisar för Kommunen att den som överlåtelsen sker till både har goda ekonomiska möjligheter och en dokumenterad erfarenhet av att genomföra projekt av denna omfattning. Överlåtelse av avtalet i dess helhet får dock ske utan överenskommelse till annat bolag inom samma koncern eller till för fastigheten bildad bostadsrättsförening.

Då Exploatören medges överlåtelse av åtaganden enligt detta avtal ska Exploatören svara solidariskt med den övertagande parten gentemot Kommunen för avtalets rätta fullgörande. Detta gäller till och med det datum då den övertagande parten har ställt en bankgaranti, eller annan garanti som först godkänns av kommunen.-Detta gäller även vid överlåtelse i flera led.

Vid överlåtelse av fastighet eller del därav som omfattas av detta avtal ska överlåtaren förbinda den nya ägaren att iakttaga vad som åvilar Exploatören enligt detta avtal, så att detta blir gällande mot varje kommande ägare av planområdet eller del därav.

§ 31 Tvist

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

§ 32 Avtalsexemplar Detta avtal har upprättats i två exemplar varav parterna
erhållit ett vardera.


Ort och datum _____

Ort och datum Ulricehamn 20170913

Tyresö kommun

Tyresö Granängen Förvaltning AB

Namn:

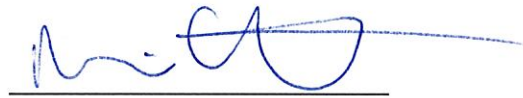


Namn: Viktor Ståhl

Namn:

Namn:

Ovanstående namnteckningar bevitnas:




Maria Gustavsson

Moderbolagsborgen: För Tyresö Granängen Förvaltning ABs rätta fullgörande av
detta Avtal går undertecknade-Familjen Ståhl Invest i
Ulricehamn AB,-556827-1307-,härmed i borgen som för
egen skuld gentemot Tyresö Kommun.

Ort och datum Ulricehamn 20170913

Familjen Ståhl Invest i Ulricehamn AB


.....
Viktor Ståhl

Bilagor:

- Bilaga 1 – Detaljplan för " Bostadsbebyggelse vid Granängsvägen"
- Bilaga 2 – Kvalitetsprogram
- Bilaga 3 – Dagvattenutredning
- Bilaga 4 – Trädvitesplan
- Bilaga 5 – Ijus BTA