

MARKÖVERLÅTELSEAVTAL

Områdesnamn

Följande avtal om exploatering av **Områdesnamn** i Tyresö kommun (Avtalet) har träffats mellan Kommunen och Exploatören:

Kommunen

Tyresö kommun
135 81 Tyresö
Org nr 212000-0092

Exploatören

Sveafastigheter Utveckling AB
Alsnögatan 12
116 41 Stockholm
Org.nr. 559093-4526

BAKGRUND OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

Bakgrund	<p>§ 1</p> <p>Till grund för Avtalet ligger förslag till ny detaljplan för Områdesnamn (Bilaga 1).</p> <p>Detta avtal ersätter till fullo det markanvisningsavtal som tecknades mellan parterna 2018-02-</p>
Förutsättningar	<p>§ 2</p> <p>Parterna förutsätter</p> <p><u>dels</u> att Tyresö kommunfullmäktige (<i>senast 201x-xx-xx</i>) godkänner detta avtal genom beslut som vinner laga kraft,</p> <p><u>dels</u> att Tyresö kommunfullmäktige (<i>senast 201x-xx-xx</i>) antar en detaljplan som i huvudsak överensstämmer med bifogat förslag, Detaljplanen, genom beslut som vinner laga kraft,</p> <p>Om någon av dessa förutsättningar inte uppfylls är detta avtal till alla delar, /med undantag för §x xst/, förfallet utan ersättningsskyldighet för någondera parten.</p>

FASTIGHETSFRÅGOR**Marköverlåtelse****§ 3**

Kommunen överlåter härmed till Exploatören med full äganderätt del av fastigheten Näsby 4:1469, nedan kallad Fastigheten, för en överenskommen preliminär köpeskilling av **BELOPP MED BOKSTÄVER (x.xxx.xxx:-) KRONOR**. Fastighetens omfång har markerats med XX i bifogad karta, se Bilaga X.

Den preliminära köpeskillingen för bostäder är baserad på ett pris i prisläge 2017-12-01 (Värdetidpunkten) om **x xxx** kr per m² BTA ovan mark (B i nedanstående formel) och en beräknad total värdegrundande area om **xx** kvm BTA ovan mark. Ovanstående pris i kr/kvm ska regleras fram till tillträdesdagen i relation till prisförändringarna vid försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden, dock lägst till ovan angivna belopp.

På tillträdesdagen ska slutlig köpeskilling betalas, med ett belopp som motsvarar den totala kvm BTA ovan mark, multiplicerad med ett i enlighet med nedanstående formel indexjusterat pris i kr per kvm (A i nedanstående formel).

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

A = Pris på tillträdesdagen

B = Pris vid värdetidpunkten (**x xxx** 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)

Handpenning

Exploatören skall senast den **xx månad år** erlagga en handpenning om 10 % av köpeskillingen, **BELOPP I BOKSTÄVER (xx:-) kronor**.

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

Resterande del av köpeskillingen med indexuppräknings, enligt ovan, skall erläggas vid tillträdet.

Tilläggsköpeskillning

Kommunen och Exploatören kan komma överens om mindre justeringar i antalet kvm BTA (o). Om då antalet kvm BTA (o) vid bygglovet överstiger ovan angivna antal BTA ska köpeskillning i § 3 ökas respektive minskas med xxx kr per BTA.

Tillträde och köpebrev**§ 4**

Köpeskillningen enligt ovan för det överlåtna området ska erläggas senast 201x-xx-xx. Tillträde sker då köpeskillning erlagts. Har inte exploatören betalat köpeskillningen i rätt tid kan kommunen kräva att marköverlåtelsen enligt § 3 ska återgå. I annat fall har kommunen rätt att erhålla ränta enligt 6 § räntelagen.

Tillträde sker när fastighetsbildningen vunnit laga kraft och Exploatören har erhållit bygglov och har övriga tillstånd, finansiering etc. klart för byggstart. Resterande del av köpeskillningen (d.v.s. utöver handpenningen) enligt § X 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.

När Exploatören erlagt köpeskillningen 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.

Inteckningar**§ 5**

Kommunen garanterar att det överlåtna området inte belastas av penninginteckningar, servitut eller andra rättigheter förutom XXX.

Kostnader och intäkter**§ 6**

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

§ 7

Fastighetsreglering

Kommunen ansöker om och Exploatören bekostar de fastighetsbildningsåtgärder som är erforderliga för genomförandet av de delar kommunen ska vara huvudman för enligt detta avtal, vilka är:

- Fastighetsreglering mellan **Fastighet x:x** och **Fastighet x:x**, enligt § 3 ovan.

Servitut och ledningsrätter

Vid behov

Övrig erforderlig fastighetsbildning och bildande av gemensamhetsanläggningar

Exploatören ansöker om och bekostar de övriga förrättningsåtgärder som är erforderliga för genomförandet av detta avtal såsom:

- Fastighetsbildning av kvartersmark
- Bildande av gemensamhetsanläggning enligt överenskommelse.

Lagfart

§ 8

Exploatören ansvarar för lagfartskostnaden.

Områdets skick

§ 9

Området överlåtes i befintligt skick. På det till Exploatören överlåtna området eventuellt befintliga byggnader och anläggningar ska genom exploatörens försorg och bekostnad rivas och borttagas. Asfaltytor och eventuella föroreningar under dessa ska tas bort innan husen grundläggs.

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 eller brister.

Exploatören är införstådd med att föregående mening är en friskrivning från kommunens ansvar som avses i JB 4:19 avseende så kallade "dolda fel".

BEBYGGELSE OCH ANLÄGGNINGAR INOM KVARTERSMARK**§ 10****Bebyggelse och kvalitetsprogram**

Exploatören ska uppföra xx bostadsrättslägenheter och xx hyresrättslägenheter/samt lokaler/ i flerbostadshus/och småhus/ på totalt xxxx kvm BTA ovan mark. Bebyggelsen och utemiljön ska uppföras i enlighet med bifogad kvalitetsprogram, Bilaga X.

Avvikelser från kvalitetsprogrammet måste skriftligen godkännas av ansvarig projektledare hos kommunen. För uppföljning och godkännande av kvalitetsprogrammet gäller den process som beskrivs i kvalitetsprogrammet.

I händelse av att Exploatören frångår detta så ska Exploatören om kommunen så kräver betala x kr till kommunen i vite.

Exploatören garanterar hyresintäkterna för lokaler i bostadsrättsföreningens byggnader i sju år efter färdigställandet. Exploatören förbinder sig att förvärva bostadsrätter som inte blivit sålda inom sex månader från färdigställandet.

§ 11**Parkering/garage**

Samtliga parkeringar för de boende ska ligga inom kvartersmark. Antalet parkeringsplatser för bostäderna ska vara minst x parkeringsplats per lägenhet.

P-norm

Flerbostadshus:	x
Lokaler	x
Cykel:	x
Bilpool:	x

§ 12**Buller**

Exploatören ska utföra och bekosta bulleråtgärder enligt alt x i bifogad bullerutredning utförd av **analysföretag AB (Bilaga X)**. Bulleråtgärder ska utföras på så sätt att gällande riktvärden inte överskrids. Bulleråtgärder ska vara helt klara innan inflyttning i nya byggnader sker. Det åligger Exploatören att ordna och bekosta uppförande, drift och underhåll av eventuella bullerskydd.

§ 13**Tillgänglighet**

Exploatören ska skriftligt redovisa för hur utformningen av bebyggelsen och kvartersmarken följer kommunens tillgänglighetshandbok, se kommunens hemsida.

- Källsortering mm** § 14
Exploatören förbinder sig att utföra bebyggelsen så att källsortering av avfall blir möjlig. Separat insamling av matavfall ska finnas, samt utrymme som möjliggör separat insamling av förpackningar och tidningar och att källsorteringen ingår i förvaltningen av området.
- Grovavfall ska kunna tas omhand separat. Verksamheter och lägenheter som inryms på samma fastighet ska ha separata avfallsutrymmen.
- Dagvattenhantering** § 15
Dagvattenåtgärder ska utföras och bekostas av Exploatören så att dagvatten kan omhändertas i enlighet med bifogad dagvattenutredning (Bilaga X).
- Dagvattnet från området skall i första hand omhändertas lokalt inom kvartersmark. Finns inte tillräckliga infiltrationsmöjligheter ska dagvattnet fördröjas inom kvartersmark. Samtliga anläggningar för omhändertagande av dagvatten skall utföras och bekostas av Exploatören liksom skötsel av dessa anläggningar.
- Uppvärmning** § 16
Exploatören ska redovisa för hur bebyggelsen förhåller sig till kommunens lokala riktlinjer för byggnadens specifika energianvändning vid markanvisning och exploateringsavtal, se Bilaga X.
- Brandförsvaret** § 17
Det åligger Exploatören att undersöka och efterfölja Södertörns brandförsvarfsförbunds krav på utformning av området. Framkomligheten för räddningstjänstens fordon ska av Exploatören säkerställas inom och till området.

KOMMUNALA ANLÄGGNINGAR, EXPLOATERINGSERSÄTTNINGAR M.M

- Kommunala anläggningar** §18
Inom allmän platsmark
Beskriv projektering, anläggande och skötsel av olika anläggningar.
Kommunen och exploatören ska samordna utbyggnadsarbeten.
- Gatukostnader** § 19
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.

VA-anläggningsavgift § 20
Exploatören ska erlägga anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt vid varje tillfälle gällande VA-taxa. Anslutning sker vid av kommunen anvisad förbindelsepunkt.

Planavgift § 21
För framtagande av detaljplan för **Områdesnamn** har ett planavtal tecknats mellan Kommunen och Exploatören. Planavtalet reglerar kostnaderna för detaljplanens framtagande.

KRAV PÅ EXPLOATÖREN FÖRE OCH UNDER BYGGTIDEN

Tidsplan § 22
Exploatören svarar för att bebyggelsen har påbörjats senast ett år efter det att detaljplanen för **Områdesnamn** vunnit laga kraft. I händelse av att så inte sker ska, om kommunen så kräver, Exploatören betala x kronor till kommunen i vite.

Huvudtidplan, utbyggnadsordning och etappindelning redovisas i Bilaga X.

Exploatören skall vid inflyttningen färdigställt den yttre miljön, så att de boenden får en acceptabel kontakt med gator och park.

Arbetena ska i övrigt bedrivas enligt detaljerade tidsplaner som upprättats av Exploatören i samråd med kommunen.

Samordning § 23
Samordning med kommunen
Kommunens och Exploatörens arbeten ska samordnas. Exploatören ska bilda en egen projektgrupp som ska presenteras för Kommunens projektgrupp så att samordning kan ske. Samordningen ska ske i tid så att entreprenadarbeten på allmänna platsmark respektive kvartersmark inte krockar. En gemensam tidplan för dessa arbeten ska tas fram.

Samordning ska även ske vad gäller projektering och upphandlingsunderlag så att anläggningar på kvartersmark och allmän platsmark är synkroniserade vad avser läge och höjd.

Samordning med andra exploateringar
Det är angeläget att Exploatören även söker samarbete med exploatörer för angränsande exploateringsområden.

Förbesiktning/syn**§ 24**

Innan byggstart ska Exploatören kalla kommunen till förbesiktning/syn av området. Exploatören är ansvarig att förbesiktningen/syn dokumenteras skriftligt.

Uppföljning**§ 25**

Kommunen (genom sin projektledare) och Exploatören ska regelbundet, minst 2 ggr/år, anordna möten där följande behandlas:

- Uppföljning av tidplan.
- Uppföljning av utformning i förhållande till kvalitetsprogram.
- Uppföljning av genomförandet samt detta avtal.
- Övrig samordning och avstämning.

Då Exploatören har uppfyllt samtliga åtaganden i detta Avtal med tillhörande bilagor samt Detaljplanen med tillhörande Kvalitetsprogram ska Exploatören kalla ansvarig projektledare från Kommunen till slutmöte där Exploatören ska redovisa för Kommunens projektledare att samtliga åtaganden är uppfyllda. När Exploatören har uppfyllt samtliga åtaganden ska detta skriftligt godkännas av Kommunens ansvarige projektledare.

Mötena och slutredovisningen ska dokumenteras skriftligt av Exploatören.

**Bygg- och informations-
skyltar****§ 26**

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.

Flyttning av ledningar**§ 27**

Det åligger Exploatören att i samråd med respektive ledningshavare ordna och bekosta nödvändiga flyttningar av befintliga ledningar (för t ex el, tele, fjärrvärme, färsk-, spill- eller dagvatten) inom kvartersmark. Ledningshavaren ska kontaktas i god tid innan ledningarna behöver flyttas.

Vegetation**§ 28****Bevarande av vegetation**Allmän platsmark

Exploatören ansvarar för att gatu-, park- och naturmarksträd samt annan vegetation intill området inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Exploatören skall skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt. Exploatören ansvarar för att Exploatören, eller något företag som Exploatören anlitar, inte på något sätt nyttjar denna mark utan skriftligt tillstånd från

kommunen. Före byggstart ska syn hållas med representant från kommunen där skyddsåtgärder bestäms.

Vid överträdelse skall Exploatören utge vite med xxx 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. Om Exploatören nyttjar mark utan tillstånd skall Exploatören utge vite till kommunen med 1 000 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter.

Kvartersmark

Exploatören åtar sig att bevara de befintliga träd inom området, som angivits med XXX på detaljplanekarta, Bilaga X. Om något eller några av dessa träd, på grund av Exploatören, eller något företag som Exploatören anlitar, allvarligt skadas, avlägsnas eller dör före 200x-xx-xx (*Anm. minst två år efter slutbesiktning av byggnaderna*) skall Exploatören vid vite med xxx kronor per träd plantera motsvarande antal nya relativt fullväxta träd.

Ny vegetation

Ny vegetation utförs i enlighet med kvalitetsprogram, se §10.

Tillfart/störning och tillgänglighet

§ 29

Exploatören ska ersätta kommunen för eventuella skador på det kommunala vägnätet orsakade av tunga transporter till området. Besiktning skall ske före och efter byggnationen, se §24.

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

Källsortering, kretslopp

§ 30

Under byggtiden ska separering av avfall ske.

Buller och vibrationer under byggtiden

§ 31

Används vid behov

Skydd

§ 32

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

Byggetablering/upplag

§ 33

Innan exploatering påbörjas tar Exploatören kontakt med tekniska kontoret för att säkerställa framkomlighet för trafik och

tillgänglighet till allmänna anläggningar samt att tillse att trafiksäkerhet kan upprätthållas.

Innan byggnadsarbeten påbörjas skall Exploatören upprätta en etableringsplan, som skriftligen ska godkännas av kommunen (exploateringsenheten och tekniska kontoret). Denna skall bl.a. behandla eventuellt nyttjande av natur- eller gatumark för uppställning av arbetsbodas, upplag eller dylikt, återställningsarbeten efter nyttjandet, skyddande av träd och natur (se även § 28), stängsel runt byggarbetsplatsen (se även § 32), in- och utfartslösningar för byggtrafik samt eventuella provisoriska lösningar för gång- och cykeltrafik under byggtiden. Uppställning av bodas, upplag och dylikt ska i första hand ske på kvartersmark.

Sker byggetablering på kommunens mark ska exploatören kontakta kommunen och avtal om upplåtelse av mark tecknas med kommunen. Kommunen debiterar enligt taxa.

Upplåtelse av offentlig plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa. Exploatören ansvarar för att söka sådant tillstånd.

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

Skadeståndsansvar

§ 34

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.

ÖVRIGT

Inrapportering av geotekniska utredningar

§ 35

Exploatören skall sända in resultatet av alla geotekniska undersökningar som genomförs inom Planområdet till Kommunen.

Kartunderlag enskilda anläggningar och byggnader

§ 36

Exploatören förbinder sig att senast två månader efter färdigställande av enskilda anläggningar och byggnader inom

kvartersmark skicka in detaljmätning och lägeskontroller omfattande samtliga förekommande detaljer. Exempel på vad som ska redovisas är byggnader (utvändigt), gång- och cykelbanor, trappor, vägkanter, parkeringsplatser, vägräcken, markhöjder, väghöjder, lekplatser, planteringar, träd, parkbänkar, slänter, staket, murar, lyktstolpar, VA, el- eller andra kabelledningar.

Syftet med att leverera dessa inmätningar är att Kommunens primärkarta ska kunna uppdateras.

Anvisningar för hur inmätningarna ska redovisas framgår av Bilaga X.

I det fall detta inte sker har Kommunen rätt att utföra inmätningen på Exploatörens bekostnad.

Stompunkter

§ 37

I de fall som stompunkter förstörs eller måste tas bort i samband med exploateringen är Exploatören skyldig att omgående informera Kommunen. Kommunens samtliga kostnader för nya punkter ska ersättas av Exploatören.

Viten

§ 38

Detta Avtal innehåller föreskrifter om viten i följande paragrafer:

§10 Bebyggelse och anläggningar

§22 Tidsplan

§28 Vegetation

§33 Byggetablering/upplag

Säkerhet

§ 39

Senast dagar före kommunfullmäktiges antagande av Detaljplanen ska Exploatören till Kommunen, som säkerhet till för rätta fullföljandet av Avtalet, överlämna en ovillkorlig, icke tidsbegränsad bankgaranti utställd av svensk systemviktig bank om kronor.

Överlåtelse

§ 40

Detta avtal får inte överlåtas av Exploatören till annan utan kommunens skriftliga godkännande.

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

Vid överlåtelse av Fastigheten och/eller Avtalet till annan kvarstår Exploatören som solidariskt ansvarig med övertagande part gentemot Kommunen för Avtalets rätta fullgörande. Detta gäller även vid överlåtelser i flera led.

Tvist § 41
Tvist rörande tolkning eller tillämpning av detta avtal ska avgöras av svensk allmän domstol.

Ändringar och tillägg § 42
Ändringar och tillägg till detta avtal ska upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

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

Tyresö 20xx- Tyresö kommun:	AB	Ort 20xx- Företag
--------------------------------	----	----------------------

.....

.....

Ovanstående namnteckningar bevitnas:

.....

.....

Borgensförbindelse Undertecknat AB, org nr går härmed i borgen som för egen skuld för Företag AB:s rätta fullgörande av ovanstående exploateringsavtal.

Ort/datum

.....

Firmatecknare

Bilaga 1

Bilaga 2