

Mellan Tyresö kommun, org nr 212000-0092, 135 81 Tyresö, **Kommunen**, och Wallenstam Fastigheter 114 AB, org nr 556975-5571, Wallenstam nr 34 Bostadsrättsförening, org nr 769632-1723, och Wallenstam Fastigheter 140 AB, org nr 559018-4353, c/o Wallenstam AB 401 84 GÖTEBORG, **Exploatören**, har denna dag träffats följande

AVTAL

avseende överlåtelse av mark och exploatering

inom del av fastigheterna Tyresö 1:472, 1:473, 1:477, 1:478, 1:787 och 1:544 vid Prästgårdsvägen och Apelvägen i Tyresö kommun.

§ 1 Bakgrund

Detta avtal avser exploatering för bostäder, centrum och vårdboende inom fastigheterna Tyresö 1:472, 1:473, 1:477, 1:478, 1:787 samt 1:544. Kommunen är ägare till samtliga fastigheter.

Till grund för detta avtal ligger förslag till detaljplan för Apelvägen, Tyresö 1:472, 1:473, 1:540 m.fl i Tyresö kommun, antagandehandling, nedan kallat Detaljplanen, Bilaga 1 (planbeskrivning bilägges ej).

§ 2 Marköverlåtelser och fastighetsbildning mm

2.1 Marköverlåtelser

Kommunen ska överlåta samtlig kvartersmark för bostäder mm inom norra delen av Detaljplanen, nedan kallad Fastigheterna. Området omfattar delar av följande fastigheter:

| <u>Fastighet</u> | <u>Areal ca kvm</u> |
|------------------|---------------------|
| Tyresö 1:472 | 4 371 |
| Tyresö 1:473 | 2 286 |
| Tyresö 1:477 | 2 251 |
| Tyresö 1:478 | 2 339 |
| Tyresö 1:787 | 2 737 |
| Tyresö 1:544 | 83 |
| <u>Summa</u> | 14 067 |

Kvartersmarken ska överlåtas genom tre separata köpeavtal för tre olika lotter enligt nedanstående. Köpeavtal ska tecknas med respektive bolag enligt ovan inom Wallenstam-koncernen senast då detaljplanen har vunnit laga kraft i huvudsak enligt bifogade köpeavtal, Bilaga 2a - c. Lotterna har markerats på bilagd karta, Bilaga 3. Avgränsning mellan lott A och B är preliminär och parterna kan komma överens om en justering av denna gräns innan köpeavtal tecknas.

Lott A

Lott A utgör delar av fastigheterna Tyresö 1:472, 1:478 och 1:787, omfattande totalt ca 2 772 kvm. Denna lott ska överlåtas till Wallenstam nr 34 Bostadsrättsförening, org nr 769632-1723.

Köpeskillingen i köpeavtal ska beräknas efter 6 500 kr per m² ljus BTA vid upplåtelseform bostadsrätt i flerbostadshus i prisläge januari 2016. Köpeskillingen ska justeras till tidpunkten för överlåtelsen enligt nedan. Köpeskillingen för lott A har preliminärt beräknats till TJUGOEN MILJONERTVÅHUNDRAFEMTIOFEMTUSEN (21 255 000) KRONOR utifrån en bedömd byggrätt om 3 270 kvm ljus BTA.

Lott B

Lott B utgör delar av fastigheterna Tyresö 1:472, 1:473, 1:477, 1:787 och 1:544 omfattande totalt ca 7 372 kvm. Denna lott ska överlåtas till Wallenstam Fastigheter 114 AB, org nr 556975-5571.

Köpeskillingen i köpeavtal ska beräknas efter 2 200 kr per m² ljus BTA för bostäder och lokaler vid upplåtelseform hyresrätt i flerbostadshus i prisläge januari 2016. Köpeskillingen ska justeras till tidpunkten för överlåtelsen enligt nedan. Köpeskillingen för Lott B har preliminärt beräknats till TJUGOMILJONERTJUGOFYRATUSENFYRAHUNDRA (20 024 400) KRONOR utifrån en bedömd byggrätt om 9 102 kvm ljus BTA.

Lott C

Lott C utgörs av delar av fastigheterna Tyresö 1:477, 1:478 och 1:787, omfattande totalt ca 3923 kvm. Denna lott ska överlåtas till Wallenstam Fastigheter 140 AB, org nr 559018-4353.

Köpeskillingen ska beräknas efter 2 200 kr per m² ljus BTA för byggrätter för vårdboende i prisläge januari 2016. Köpeskillingen ska justeras till tidpunkten för överlåtelsen enligt nedan. Köpeskillingen för Lott C har preliminärt beräknats till NIOMILJONERTREHUNDRATRETTIONIOTUSEN (9 339 000) KRONOR utifrån en bedömd byggrätt på 4 245 kvm ljus BTA.

I köpeskillingen för lott A - C enligt ovan ingår gatukostnadsersättning med 1 100 kr/kvm BTA enligt § 5.

2.2 Handpenning

Vid tecknade av köpeavtal enligt § 2.1, 2:a stycket, ska Exploatören betala en handpenning om 10 % av köpeskillingen för respektive lott.

2.3 Justering av byggrättens areor

Om antalet kvm ljus BTA i ansökan om bygglov överstiger ovan angivna antal med mer än 50 kvm ljus BTA för respektive lott ska ersättningen regleras i enlighet med ovan angivna markpriser per kvm ljus BTA.

Köpeskillingen ska dock som lägst uppgå till det belopp som anges ovan för respektive lott.

2.4 Indexreglering

Köpeskillingen för Lott A ska räknas upp med Mäklarstatistik för Tyresö kommun från januari månad 2016 (värdetidpunkten) till senast kända månadstal när köpeavtal tecknas. Köpeskillingen ska beräknas enligt nedan.

För byggrätt för bostäder med fri upplåtelseform ska ovanstående pris i kr/m² ljus BTA regleras fram till tillträdesdagen i relation till prisförändringar vid försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden. På tillträdesdagen ska slutlig köpeskillning för bostäder betalas med ett belopp som motsvarar den totala värdegrundande bruttoarean, m² ljus BTA 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, kr/m² ljus BTA

B = pris vid värdetidpunkten (januari 2016), kr/m² ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/m² bruksarea inom Tyresö kommun som vid tecknade av köpeavtal kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Tyresö kommun enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² bruksarea vid värdetidpunkten (januari 2016).

Om ovanstående formel enligt Kommunens uppfattning inte är användbar på grund av förändringar av eller upphörande av Mäklarstatistikens redovisningsmetoder eller källor, ska reglering ske med stöd av konsumentprisindex (KPI) eller det index som kan komma att ersätta detta. Köpeskillingen ska dock justeras med stöd av ovanstående formel fram till den tidpunkt statistiken förändras/upphör och med KPI för tiden därefter till och med tillträdesdagen.

Köpeskillingen för Lott B respektive Lott C ska räknas upp enligt följande. För bostäder upplåtna med hyresrätt respektive för vårdboende ska köpeskillingen räknas upp till tillträdesdagen med förändringen av konsumentprisindex (KPI) med januari 2016 som basmånad.

Köpeskillingen ska dock lägst uppgå till de belopp som redovisas ovan för respektive lott.

2.5 Tilläggsköpeskillning

Exploatören avser att inom Lott B uppföra ca 117 bostadslägenheter samt ett gruppboende om sex lägenheter med upplåtelseformen hyresrätt. Om upplåtelseformen för hela eller delar av denna lott ändras till bostadsrätt eller ägarlägenheter inom 10 år från tillträdesdagen ska Exploatören erlagga en tilläggsköpeskillning om 4 300 kr/kvm ljus BTA för bostäder. Parterna ska träffa en separat överenskommelse angående denna tilläggsköpeskillning enligt bilaga, bilaga 4, senast samma dag som köpeavtal för lott B tecknas mellan parterna.

2.6 Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Kommunen ska ansöka om bildande av tre fastigheter enligt köpeavtal för Lott A – C med i huvudsak det läge och de gränser som anges på Bilaga 3. Exploatören ska ansöka om övriga förrättningsåtgärder som erfordras för genomförande av detaljplanen och detta avtal.

Exploatören ska bekosta all fastighetsbildning enligt första stycket samt de förrättningar som

krävs för gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter. Exploatören ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

Kommunen ansöker och bekostar fastighetsbildningsåtgärder hänförliga till ledningsomläggning.

2.7 Nyttjanderätt

Exploatören äger rätt att före tillträde, enligt Kommunens godkännande och anvisningar, nyttja Fastigheterna för grundundersökningar och övriga produktionsförberedande åtgärder.

2.8 Fastigheternas skick och markföroreningar

Området överlåtes i befintligt skick. Exploatören har ingående undersökt området och förklarar sig godta 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". Denna punkt ska också föras in i köpeavtal för respektive lott.

§ 3 Bebyggelse och utemiljö mm

3.1 Bebyggelse

Exploatören ska inom Fastigheten uppföra

- Bostadslägenheter i flerbostadshus preliminärt fördelat på ca 117 lägenheter om ca 8452 kvm ljus BTA med upplåtelseform hyresrätt och ca 49 lägenheter om ca 3 270 kvm ljus BTA med fri upplåtelseform
- Lokaler om ca 650 kvm ljus BTA vilka i första hand ska erbjudas till Kommunen för förhyrning för någon publik verksamhet såsom bibliotek el dyl,
- Vårdboende med ca 60 vårdplatser om ca 4 245 kvm ljus BTA

Exploatören avser att upplåta lägenheterna inom Lott A med bostadsrätt. Om det, vid försäljning av lägenheterna inom Lott A, skulle visa sig att marknadsläget är sådant att det inte finns ekonomiska förutsättningar att upplåta lägenheterna med bostadsrätt så får Exploatören, efter samråd med Kommunen, istället upplåta dessa med hyresrätt. En ändring av upplåtelseformen ska inte föranleda ändring av köpeskillingen enligt § 2.1.

Exploatören ska genom blockförhyrning till kommunen upplåta 10 % av antalet lägenheter upplåtna med hyresrätt inom detta projekt. Exploatören har rätt att istället tillgodose kravet genom upplåtelse av lägenheter i projekten Trädgårdssporten och Allén vid Tyresö centrum. Om lägenheter inom lott A kommer att upplåtas med hyresrätt istället för bostadsrätt ska 10% av dessa lägenheter också erbjudas kommunen för förhyrning.

3.2 Gruppboende

Exploatören ska inom bebyggelsen inom Lott B uppföra ett gruppboende omfattande 6 lägenheter samt gemensamma ytor om totalt ca 600 kvm BOA.

3.3 Kvalitetsprogram

Exploatören förbinder sig att uppföra bebyggelse och utemiljö i enlighet med upprättat

Kvalitetsprogram för Fastigheterna, se Bilaga 5.

Avvikelser från kvalitetsprogrammet måste skriftligen godkännas av ansvariga projektledare från stadsbyggnadsförvaltningen i Tyresö kommun. Om Exploatören inte uppfyller kvalitetsprogrammet och sådan avvikelse inte har godkänts av ansvarig projektledning ska vite betalas enligt § 6.2

3.4 Parkering/garage

Samtliga parkeringar för boende och besökande ska ligga inom kvartersmark. Antalet parkeringsplatser för bostäder ska minst motsvara 0,55 bilplatser per lägenhet. Exploatören ska för vårdboende anordna minst 12 bilplatser.

Parkeringsstal för lokaler ska vara 15 parkeringsplatser/1000 kvm BTA.

Parkering kan lösas gemensamt för de olika lotterna och parkeringsplatser för respektive lott ska då säkerställas genom servitut eller gemensamhetsanläggning.

Exploatören ska även tillse att kravet på 2,5 cykelparkeringsplatser/lägenhet uppfylls. Av dessa ska 1,5 platser per lägenhet vara inomhus eller väderskyddade och med lås. Detta gäller inte för vårdboende.

3.5 Buller

Exploatören ska utföra och bekosta bulleråtgärder i bifogad bullerutredning utförd av AH Akustik AB, Bilaga 6.

Bullerskyddsåtgärder ska utföras på så sätt att Detaljplanens bestämmelser rörande skydd mot buller kan uppfyllas. Bullerskyddsåtgärderna ska vara helt klara innan inflyttning i nya byggnader sker. Det åligger Exploatören att ordna och bekosta uppförande, drift och underhåll av bullerskydd.

3.6 Dagvatten

Dagvattenåtgärder ska utföras av Exploatören så att dagvatten kan omhändertas i enlighet med bifogad dagvattenutredning, Bilaga 7.

Dagvattenlösningen kan ändras efter samråd och godkännande från Kommunen.

Fastigheten ska anslutas till det kommunala dagvattennätet. Innan anslutning till kommunala dagvattennätet ska dagvatten inom Fastigheterna infiltreras och fördröjas

3.7 Tillgänglighet

Exploatören ska senast innan bygglovansökan lämnas till kommunen skriftligen till Kommunen redovisa hur utformningen av bebyggelse och kvartersmark följer kommunens tillgänglighetshandbok i tillämpliga delar, se kommunens hemsida.

3.8 Avfallshantering

Exploatören förbinder sig att utföra bebyggelsen så att källsortering av avfall blir möjlig. Utöver vanligt hushållsavfall ska separat insamling av matavfall finnas. Därutöver ska finnas utrymme som möjliggör separat insamling av förpackningar och tidningar. Källsorteringen ska ingå i förvaltning av området.

Verksamheter och lägenheter som inryms inom samma fastighet ska ha separata avfallsutrymmen.

Under byggtiden ska byggavfall källsorteras.

3.9 Uppvärmning

Exploatören ska redovisa för hur bebyggelsen förhåller sig till kommunens lokala riktlinjer för byggnadens specifika energianvändning vid markanvisning och exploateringsavtal, dat 2011-05-17 rev 2013-01-18.

3.10 Sprinkleranläggning

I de fall sprinkleranläggning ska utföras inom Fastigheten hänvisas Exploatören till att kontakta Kommunens VA-avdelning. Kommunens VA-avdelning beslutar om möjlighet att erhålla sprinklerservis samt vilka dimensioneringsförutsättningar som gäller. Om separat anläggning för sprinkler måste utföras bekostas denna av Exploatören.

3.11 Brandförsvar

Det åligger Exploatören att undersöka och efterfölja Södertörns brandförsvarsförbunds krav på utformning av hus och utemiljö inom kvartersmark. Exploatören ansvarar för att säkerställa framkomligheten för räddningstjänstens fordon inom samt till utbyggnadsområdet.

§ 4 Genomförande av exploatering

4.1 Tidsplan

Genomförande av utbyggnad inom Fastigheterna och intilliggande allmän plats i enlighet med detaljplanen och detta avtal ska följa bifogad preliminär tidsplan som upprättats i samråd mellan Exploatören och Kommunen. Bilaga 8.

Exploatören får påbörja bebyggelsen på kvartersmark efter att Kommunen färdigställt utbyggnaden av VA-ledningar och groventreprenad av lokalgator. Kommunen kan medge tidigare påbörjan av bebyggelse på kvartersmark om detta bedöms som möjligt av kommunen med hänsyn till framkomlighet och trafiksäkerhet. Parterna ska inför byggstart inom detaljplaneområdet upprätta en gemensam detaljerad tidsplan.

I samråd med Exploatören utför Kommunen finplanering inom allmän plats i samband med inflyttning.

Exploatören svarar för att bebyggelsen har påbörjats senast sex månader och färdigställts inom 5 år efter tillträde till Fastigheterna har skett. Bebyggelsen ska anses färdigställd då godkänt slutbesked har erhållits. Om bebyggelse inte har påbörjats eller färdigställts enligt föregående ska, om Kommunen så kräver och förseningen beror på Exploatören, Exploatören betala 1 000 000 kronor till Kommunen i vite.

4.2 Samordning

Parterna ska samordna kvartersutbyggnad och kommunala arbeten i genomförandeskedet. Samordningen ska ske i tid så att entreprenadarbeten på allmänna platsmark respektive kvartersmark inte krockar.

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 från Exploatörens sida ska även ske med exploatörer/byggherrar för angränsande exploateringsområden.

4.3 Förbesiktning/syn

Innan byggstart ska Exploatören kalla Kommunen till förbesiktning/syn av området.

Exploatören är ansvarig att förbesiktningen/syn dokumenteras skriftligt.

Vid denna förbesiktning/syn ska en särskild trädinventering ske enligt § 4.7.

4.4 Kommunala anläggningar

Kommunen är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för investeringar i, för projektet nödvändiga, allmänna anläggningar. Kommunen iordningställer lokalgator, gång- och cykelstråk samt park inom de delar som är planlagda som allmän platsmark.

4.5 Utbyggnad inom kvartersmark

Exploatören är ansvarig för och bekostar all utbyggnad inom kvartersmark.

Exploatören ska vid inflyttning av respektive utbyggnadsetapp ha färdigställt den yttre miljön, så att de boende får en acceptabel kontakt med gator och park.

4.6 Rivning mm

Kommunen ansvarar för och bekostar evakuering och rivning av befintliga byggnader inom Fastigheten. Rivning ska i första hand ske innan tillträde av Fastigheten men ska vara utförd senast 4 månader efter detaljplanen vunnit laga kraft.

Kommunen ombesörjer och bekostar eventuell flytt av befintliga ledningar vilkas funktion ska behållas, men som inte kan ligga kvar.

4.7 Vegetation

Exploatören ansvarar för att gatu-, park- och naturmarksträd samt annan vegetation i anslutning till Fastigheterna inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Exploatören ska upprätta en trädskyddsplan, vilken bl a ska redovisa skyddsåtgärder och utförande av arbeten i anslutning till träd och vegetation. Detta gäller även i tillämpliga delar inom område på kvartersmark. Trädskyddsplanen ska upprättas och godkännas av kommunen innan byggnadsarbeten får påbörjas. Parterna ska även genomföra en gemensam syn av skyddsvärda träd som ska dokumenteras skriftligt och med bilder och sedan infogas i trädskyddsplanen.

Exploatören åtar sig att särskilt bevara och skydda de befintliga träd som finns redovisade i illustrationsplan, Bilaga 9. Om något, eller några, av dessa träd på grund av exploatören, eller något företag som exploatören anlitar, allvarligt skadas, avlägsnas eller dör, inom två år efter slutbesiktningen på grund av Exploatörens arbeten ska Exploatören erlægga vite med 350 000 kronor per skadat träd och förbinder sig dessutom att, efter samråd med kommunens projektledare, plantera liknande träd som ersättning med en diameter om 15-20 cm mätt en meter ovan mark.

GTK
PR

Om andra träd skadas, som avses bevaras enligt trädskyddsplanen, ska exploatören erlægga vite med 200 000 kronor per skadat träd, Vid annan skada ansvarar exploatören för att reparera skadan, eller för att bekosta kommunens reparation av skadan.

I samband med slutbesiktning ska Exploatören kalla Kommunen till efterbesiktning/syn av träd och vegetationen. Vid denna efterbesiktning/syn ska noteras om gatu-, park- och naturmarksträd samt annan vegetation intill detaljplaneområdet eller de befintliga träd som finns redovisade i trädinventeringsprotokollet har skadats, avlägsnats eller dött.

Enligt detaljplanen krävs marklov för fällning av bevarandevärda ekar med stamomfång >0,3 meter vid 1,3 meter över mark.

I övrigt ska befintlig vegetation behållas i så stor utsträckning som möjligt.

4.8 Bygg- och informationsskyltar

Exploatören förbinder sig att utan kostnad för kommunen kontinuerligt informera allmänheten med skyltar på plats om pågående projekt och byggnadsarbeten. Kommunens medverkan i projektet ska utformas efter anvisningar från kommunen vilket bl a inkluderar kommunens logotype. Innan Exploatören ansöker om bygglov för byggskylt ska handlingar delges ansvarig projektledare på samhällsbyggnadsförvaltningen i syfte att samordna placering och innehåll.

4.9 Tillfart/störning

Tillfart till Fastigheterna under byggskedet ska ske i samråd med Kommunen. Exploatören ska ersätta Kommunen för eventuella skador på det kommunala vägnätet orsakade av tunga transporter till området. Besiktning av allmänna körvägar till och från arbetsområdet ska ske före och efter byggnationen. Exploatören är ansvarig för att besiktning sker och står för kostnaden av denna.

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

4.10 Skydd/ Inhägnad

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

4.11 Etableringsplan mm

Innan byggnadsarbeten påbörjas ska exploatören upprätta en etablerings- och skedesplaner, som skriftligen ska godkännas av kommunen. Denna ska 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 (se även § 4.7), stängsel runt byggarbetsplatsen (se även § 4.10), in- och utfartslösningar för byggtrafik samt eventuella provisoriska lösningar för gång- och cykeltrafik under byggtiden.

Exploatören ansvarar för att upprätta trafikanordningsplan (TA-plan) samt söka schakttillstånd vid behov. TA-plan ska godkännas av Tyresö kommun tekniska kontor.

Etablering och uppställning av bodar, upplag och liknande ska i första hand ske inom Fastigheterna på kvartersmark.

Sker byggetablering på kommunens mark ska avtal om upplåtelse av mark tecknas med Kommunen. Upplåtelse av allmän plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Om Exploatören, eller av exploatören anlita entreprenör, nyttjar kommunens mark utan tillstånd utgår ett vite med 1 000 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter.

§ 5 Ersättningar mm

5.1 Gatukostnadsersättning

Exploatören ska i ersättning för gatubyggnadskostnad erlägga 1 100 kr/kvm ljus BTA. Detta belopp ska avräknas från köpeskilling redovisad i § 2.1. Ersättningen avser dels utbyggnad av kommunala anläggningar enligt § 4.4 och dels ersättning för andel av kostnader avseende ombyggnad av Tyresövägen vilken är hänförlig till denna detaljplan.

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

5.2 VA-anläggningsavgift

Exploatören ska erlägga anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt vid varje tillfälle gällande VA-taxa, se kommunens hemsida. Anslutning sker till av Kommunen anvisade förbindelsepunkter.

5.3 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 anlitate entreprenörer och leverantörer.

§ 6 Uppföljning och vite

6.1 Uppföljning

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

- Uppföljning av tidsplan.
- 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.

Möten och slutredovisning ska dokumenteras skriftligt av Exploatören.

6.2 Vite

I händelse av att Exploatören frångår sina åtaganden enligt detta avtal ska Exploatören, om Kommunen så kräver, betala ett vite upp till **2 000 000 kronor** till Kommunen. Utöver detta gäller vitesbelopp enligt § 4.1 angående tidsplan och § 4.7 angående träd och vegetation.

§ 7 Övriga villkor

7.1 Säkerhet

Senast inför antagandet av detaljplanen och godkännande av detta avtal enligt § 2, ska Exploatören, som säkerhet till Kommunen för det rätta fullgörandet av detta avtal, ställa en säkerhet i form av bankgaranti eller deponering av nedan angivet belopp på ett av kommunen anvisat konto. Säkerheten ska utgöras av ett belopp om **FEM MILJONER (5 000 000) KRONOR**.

Säkerheten ska vara gällande till dess att samtliga åtaganden enligt detta avtal har uppfyllts. Säkerheten kan efter godkännande av kommunen nedskrivas med belopp motsvarande de åtgärder som uppfyllts.

När Kommunens ansvarige projektledare enligt § 6.1 skriftligen godkänt att Exploatören uppfyllt samtliga åtaganden i detta avtal med bilagor skall säkerheten återbetalas till Exploatören.

För rätta fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt detta Avtal, Köpeavtal (Bilaga 2 a-c)) eller andra skyldigheter eller förpliktelser som åligger, eller kan komma att åligga, Exploatören att svara för till följd av exploateringen av Apelvägen enligt detta Avtal ska en moderbolagsgaranti, såsom för egen skuld, utställas av Wallenstam AB (publ), orgnr 556072-1523, senast vid Exploatörens undertecknande av detta avtal.

7.2 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.

7.3 Villkor

Detta avtal förfaller i sin helhet utan ersättningsskyldighet för någondera parten om inte Tyresö kommunfullmäktige senast 2019-03-31, genom beslut som senare vinner laga kraft, antar Detaljplan för Apelvägen, Tyresö 1:472, 1:473, 1:540 m fl, i huvudsak överensstämmer med bilagt förslag, Bilaga 1.

Om avtalet förfaller återgår dock av Exploatören erlagd handpenning och säkerheten ska återlämnas.

7.4 Tvist

Tvist rörande tolkning eller tillämpning av detta avtal ska avgöras enligt svensk lag och av svensk allmän domstol på Kommunens hemort.

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

Tyresö 2018- -
Tyresö kommun

Stockholm 2018- -
Wallenstam Fastigheter 114 AB

Erik Kling
Erik Kling
Mathias Aronsson

Ruby Resman
Ruby Resman

Stockholm 2018- -
Wallenstam nr 34 bostadsrättsförening

Stockholm 2018- -
Wallenstam Fastigheter 140 AB

Erik Kling
Erik Kling
Ruby Resman
Ruby Resman
Mathias Aronsson
Mathias Aronsson

Erik Kling
Erik Kling
Mathias Aronsson
Mathias Aronsson

Ruby Resman
Ruby Resman

Ovanstående namnteckningar bevittnas:

.....
.....

.....
.....

Bilagor:

| | |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Bilaga 1 | Förslag till detaljplan för Apelvägen med markering av områden som överläts |
| Bilaga 2a-c | Köpeavtal för Lott A – C (Avtalsbilagor bifogas ej) |
| Bilaga 3 | Förslag till fastighetsindelning |
| Bilaga 4 | Överenskommelse om tilläggsköpeskilling |
| Bilaga 5 | Kvalitetsprogram |
| Bilaga 6 | Bullerutredning |
| Bilaga 7 | Dagvattenutredning |
| Bilaga 8 | Tidsplan |
| Bilaga 9 | Skydd av vegetation |