

MARKÖVERLÅTELSEAVTAL

Bostäder vid Granitvägen, Sveab

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

Kommunen

Tyresö kommun
135 81 Tyresö
Org nr 212000-0092

Exploatören

Sveab Fastigheter Tyresö AB
Box 3085
169 03 Solna
Org.nr. 556967-6652

BAKGRUND OCH FÖRUTSÄTTNINGAR**Bakgrund****§ 1**

Till grund för Avtalet ligger förslag till ny detaljplan för Granitvägen (Detaljplanen), se Bilaga 1. Detaljplanen syftar till att möjliggöra nya bostäder och verksamheter inom planområdet. Detta Avtal omfattar genomförande av det kvartersmarkområde som på bifogat utdrag av detaljplanekartan, Bilaga 2, är märkt med röd skraffering.

Exploatören ska förvärva del av fastigheten Bollmora 1:94 som ägs av Kommunen samt del av Bollmora Berg 1 som ägs av Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Tyresö. Samtliga områden ingår i detaljplaneområdet.

Förutsättningar**§ 2**

Parterna förutsätter

dels att Tyresö kommunfullmäktige godkänner detta avtal genom beslut som vinner laga kraft,

dels att Tyresö kommunfullmäktige antar en detaljplan som i huvudsak överensstämmer med bifogat förslag, Detaljplanen, genom beslut som vinner laga kraft,

dels att kommunens förvärv av del av fastigheten Bollmora Berg 1 har fullbordats i enlighet med § 3. Med fullbordande avses att marköverlåtelseavtal har undertecknats i vederbörlig ordning.

07

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

FASTIGHETSFRÅGOR

Marköverföring

§ 3

Kommunen överläter härmed till Exploatören med full äganderätt del av fastigheten Bollmora 1:94 samt del av Bollmora Berg 1 vilken Kommunen förvärvat av Brf Solhöjden, nedan gemensamt kallade Fastigheten, för en överenskommen preliminär köpeskillning av TJUGOENMILJONERÅTTAHUNDRASJUTTIOFEMTUSEN (21 875 000) KRONOR. Fastigheten är märkt med A och B i bifogad ritning, se Bilaga 3.

Den preliminära köpeskillningen för bostäder är baserad på ett pris i prisläge november 2018 (Värdetidpunkten) om 2 500 kr per kvm ljus BTA och en beräknad total värdegrundande area om 8 750 kvm ljus BTA.

På tillträdesdagen ska slutlig köpeskillning betalas, med ett belopp som motsvarar den totala kvm ljus BTA, justerat enligt konsumentindex KPI 80 med november 2018 som basmånad. Köpeskillningen ska dock aldrig sättas lägre än 2 500 kr per kvm ljus BTA.

Handpenning

Exploatören skall senast 2019-01-22 erlægga en handpenning om 10 % av köpeskillningen, TVÅMILJONERETTHUNDRAÅTTIOSJUTUSEN (2 187 500) kronor. Inbetalning sker till kommunens bankgiro, 5674-3529, ange referens, handpenning Granitvägen, Sveab.

Resterande del av köpeskillningen med indexuppräknning, enligt ovan, skall erläggas vid tillträdet.

Justering av köpeskillning

Kommunen och Exploatören kan komma överens om mindre justeringar i antalet kvm ljus BTA. Om då antalet kvm ljus BTA vid bygglovet överstiger ovan angivna antal BTA ska köpeskillningen ökas respektive minskas med 2 500 kr per ljus BTA. Om upplåtelseformen ändras från hyresrätt till bostadsrätt ska köpeskillningen ändras i enlighet med § 4.

Upplåtelseform och tilläggsköpeskilling**§ 4**

Exploatören har förbundit sig att uppföra bostäderna inom Fastigheten med hyresrätter, varvid gäller följande:

Om upplåtelseformen skulle ändras från hyresrätt till bostadsrätt eller äganderätt ska en tilläggsköpeskilling utgå om 4 000 kr per kvm ljus BTA.

Eventuell tilläggsköpeskilling ska justeras enligt konsumentindex KPI 80 med november 2018 som basmånad.

Tilläggsköpeskillingen ska betalas den dagen Fastigheten överläts till bostadsrättsförening eller då förrättning hos Lantmäteriet gällande bildandet av ägarlägenheter vunnit laga kraft.

Skyldighet att erlagga tilläggsköpeskilling för ändrad upplåtelseform upphör att gälla efter tio år räknat från tillträdesdagen enligt § 5.

Tillträde och köpebrev**§ 5**

Tillträde sker när fastighetsbildningen enligt § 9 vunnit laga kraft och Exploatören har erhållit bygglov som vunnit laga kraft och har övriga tillstånd, finansiering etc. klart för byggstart. Resterande del av köpeskillingen (d.v.s. utöver handpenningen) enligt § 3 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 köpeskillingen överlämnar Kommunen kvitterat köpebrev till Exploatören. Lagfart får inte sökas med endast detta marköverlåtelseavtal 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**§ 6**

Kommunen garanterar att det överlåtna området inte belastas av belastas av andra inteckningar, servitut eller andra rättigheter än vad som anges i bifogat utdrag ur fastighetsdatasystemet, Bilaga 4.

Kostnader och intäkter**§ 7**

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.

Områdets skick**§ 8**

Fastigheten överlåtes i befintligt skick. Eventuellt befintliga byggnader och anläggningar inom Fastigheten 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 Fastigheten 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".

Fastighetsbildning**§ 9**

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

Kommunen ansöker om och Exploatören bekostar avstyckning för bildande av Fastigheten enligt § 3.

Ovanstående lantmäteriatgärder ska ansökas så snart Detaljplanen vunnit laga kraft.

Övrig erforderlig fastighetsbildning

Exploatören ansöker om och bekostar de övriga förrättningsåtgärder som är erforderliga för genomförandet av detta avtal såsom fastighetsbildning av kvartersmark för område A och B i bilaga 3 etc.

Lagfart**§ 10**

Exploatören ansöker om och bekostar lagfart för Fastigheten.

BEBYGGELSE OCH ANLÄGGNINGAR INOM KVARTERSMARK**Bebyggelse och kvalitetsprogram****§ 11**

Exploatören ska uppföra ca 140 hyresrättslägenheter i flerbostadshus på totalt ca 8 750 kvm ljus BTA. Bebyggelsen och utemiljön ska uppföras i enlighet med bifogad kvalitetsprogram, Bilaga 5 (Kvalitetsprogrammet).

Avvikelse 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 1 400 000 kr till kommunen i vite.

Bostäder för kommunal Verksamhet**§ 12**

Exploatören förbinder sig att 10 % av samtliga bostadslägenheter ska upplåtas till Kommunen, om Kommunen inte skriftligt avsäger sig lägenheterna.

Parkering/garage**§ 13**

Samtliga parkeringar för de boende ska ligga inom kvartersmark. Projektet har sammanlagt 37 parkeringsplatser. Parterna är överens om att detta antal ska gälla före vad som redovisas i bifogat kvalitetsprogram. P-kvoten är 7 p-platser/1000 kvm ljus BTA och för smålägenheter (<36 kvm BOA) 3 p-platser/1000 kvm ljus BTA. För cyklar ska det finnas minst 2,7 parkeringsplatser per lägenhet. 50 % av cykelplatserna ska vara i väderskyddat och låst förråd. Lägenhetsförråd godtas ej. Exploatören förbinder sig att reservera parkeringsplatser för bilpool och inrätta bilpool och cykelpool för bostäderna.

Buller**§ 14**

Exploatören ska utföra och bekosta bulleråtgärder enligt framtagna bullerutredning Bulleråtgärder ska utföras på så sätt att gällande riktvärden inte överskrids. Bulleråtgärderna ska vara helt klara innan inflyttning i nya byggnader sker. Det åligger Exploatören att ordna och bekosta uppförande av eventuella bullerskydd.

Tillgänglighet**§ 15**

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

- Källsortering mm**
- § 16**
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**
- § 17**
Dagvattenåtgärder ska utföras och bekostas av Exploatören så att dagvatten kan omhändertas i enlighet med framtagen dagvattenutredning.
- 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**
- § 18**
Exploatören ska redovisa för hur bebyggelsen förhåller sig till kommunens lokala riktlinjer för byggnadens specifika energianvändning vid markanvisning och exploateringsavtal, se Bilaga 6.
- Brandförsvar**
- § 19**
Det åligger Exploatören att undersöka och efterfölja Södertörns brandförsvarsförbunds krav på utformning av området. Framkomligheten för räddningstjänstens fordon ska av Exploatören säkerställas inom och till området.
- KOMMUNALA ANLÄGGNINGAR, AVGIFTER M.M**
- Gatukostnader**
- § 20**
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 § 21
Exploatören ska erlagga anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt vid varje tillfälle gällande VA-taxa. Anslutning sker vid av kommunen anvisad förbindelsepunkt.

Planavgift § 22
För framtagande av Detaljplanen har ett planavtal tecknats mellan Kommunen och Exploatören. Planavtalet reglerar kostnaderna för detaljplanens framtagande.

KRAV PÅ EXPLOATÖREN FÖRE OCH UNDER BYGGTIDEN

Tidplan § 23
Exploatören svarar för att bebyggelsen har påbörjats senast ett (1) år från tillträdesdagen enligt § 5. Skulle Exploatören hindras från att påbörja bebyggelsen enligt ovan, och detta beror på Kommunen ska parterna komma överens om en ny tid under kommande gemensamma samordningsmöten.

Preliminär tidplan för utbyggnadsordning och etappindelning redovisas i Bilaga 7.

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 § 24
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 exploatörer
Det är angeläget att Exploatören även söker samarbete med exploatörer för angränsande exploateringsområden.

- Förbesiktning/syn** § 25
Innan byggstart ska Exploatören kalla Kommunen till förbesiktning/syn av området. Exploatören är ansvarig att förbesiktningen/syn dokumenteras skriftligt.
- Uppföljning** § 26
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 Avtalet 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** § 27
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** § 28
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** § 29
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 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. Om Exploatören nyttjar mark utan tillstånd skall Exploatören utge vite till kommunen med 1 000 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter.

Ny vegetation

Eventuell ny vegetation utförs i enlighet med kvalitetsprogram, se § 11.

Tillfart/störning och tillgänglighet

§ 30

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 §25. Vid eventuella transporter utanför kommunens vägnät måste tillstånd inhämtas från berörd vägförening.

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

§ 31

Under byggtiden ska separering av avfall ske.

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 (expoateringsenheten och tekniska kontoret). Denna skall bl.a. behandla eventuellt nyttjande av natur- eller gatumark för uppställning av arbetsbodar, upplag eller dylikt, återställningsarbeten efter nyttjandet, skyddande av träd och natur (se även § 29), stängsel runt byggarbetsplatsen (se även § 32), in- och utfartslösningar för byggtrafik samt eventuella

provisoriska lösningar för gång- och cykeltrafik under byggtiden. Uppställning av bodar, 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 anlita 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 anlitate entreprenörer och leverantörer.

ÖVRIGT

Inrapportering av geotekniska utredningar

§ 35

Exploatören skall sända in resultatet av alla geotekniska undersökningar som genomförs inom detaljplaneområdet 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 8.

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.
- Ersättningar på grund av detaljplaneläggningen.** § 38
Exploatören avstår med bindande verkan från att begära ersättning från Kommunen för den skada som antagandet av Detaljplanen kan medföra för Exploatören.
- Viten** § 39
Detta Avtal innehåller föreskrifter om viten i följande paragrafer:

§11 Bebyggelse och anläggningar
§29 Vegetation
§33 Byggetablering/upplag
- Säkerhet** § 40
Senast 2019-01-22 ska Exploatören till Kommunen, som säkerhet till för rätta fullföljandet av Avtalet, överlämna en ovillkorlig, icke tidsbegränsad försäkringsgaranti om enmiljonfyrahundratusen (1 400 000) kronor.

När köpeskilling erlagts enligt § 3 ska säkerheten nedsättas, dock inte mer än att resterande säkerhet täcker Exploatörens åtaganden gentemot Kommunen.

Resterande garanti ska återlämnas av Kommunen när Exploatörens åtagande enligt detta Avtal har genomförts.
- Överlåtelse** § 41
Detta avtal får inte överlåtas av Fastighetsägaren och/eller 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.

§ 42
Tvist Tvist rörande tolkning eller tillämpning av detta avtal ska avgöras av svensk allmän domstol.

§ 43
Ändringar och tillägg 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 2018-
Tyresö kommun

.....

.....
Namnförtydligande

.....
Namnförtydligande

Ovanstående namnteckningar bevittnas:

.....

.....
Namnförtydligande

.....
Namnförtydligande

Solna 2018- **11-31**
Sveab Fastigheter Tyresö AB



Tobias Andersson

.....
Namnförtydligande



Niklas Strid


.....
Namnförtydligande

SOLNA 2018-11-21

Ovanstående namnteckningar bevitnas



Dennis Ludqvist
Namnförtydligande



Anders Noel
Namnförtydligande

Borgensförbindelse

Undertecknat Sveab Holding AB, org nr 556779-8912 går härmed i borgen som för egen skuld för Sveab Fastigheter Tyresö ABs rätta fullgörande av ovanstående exploateringsavtal.

Solna 2018- 11-21



Tobias Andersson

Bilagor:

Bilaga 1 – Förslag till detaljplan

Bilaga 2 – Berörd kvartersmark

Bilaga 3 – Marköverföring

Bilaga 4 – FDS-utdrag

Bilaga 5 – Kvalitetsprogram

Bilaga 6 - Lokala riktlinjer för byggnadens specifika energianvändning

Bilaga 7 – Preliminär tidplan

Bilaga 8 – Anvisningar för redovisning av inmätningar

OK