

MARKÖVERLÅTELSEAVTAL

Bostäder vid Granitvägen

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

Kommunen

Tyresö kommun
135 81 Tyresö
Org nr 212000-0092

Exploatören

Stäksön Fastigheter Tyresö AB
c/o Vasaparken Fastighets AB
Box 437
581 04 Linköping
Org.nr. 556967-6652

BAKGRUND OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

Bakgrund

§ 1

Till grund för Avtalet ligger detaljplan för Granitvägen (Detaljplanen), se bilaga 1. Detaljplanen antogs av Tyresö kommunfullmäktige den 24 januari 2019 och vann laga kraft den 19 augusti 2019. Detaljplanen syftar till att möjliggöra nya bostäder och verksamheter inom planområdet.

Ett marköverlåtelseavtal (Marköverlåtelseavtalet) undertecknades mellan Tyresö kommun och Sveab Fastigheter Tyresö AB den 6 december 2018 samt 21 november 2018. Sedan Exploatören genom aktieöverlåtelseavtal bytt ägare behöver flera paragrafer i Marköverlåtelseavtalet ändras varför Parterna kommit överens om att detta avtal (Avtalet), när och förutsatt att villkoren enligt § 2 nedan uppfylls, ersätter det tidigare tecknade Marköverlåtelseavtalet i sin helhet och Marköverlåtelseavtalet upphör därmed att gälla. Till undvikande av oklarheter noteras att Marköverlåtelseavtalet alltså är gällande om villkoren enligt § 2 inte uppfylls.

Kommunen är lagfaren ägare till fastigheten Bollmora berg 4 (Fastigheten). Exploatören ska förvärva och utveckla Fastigheten med ny bebyggelse i enlighet med Detaljplanen.

Förutsättning

§ 2

Parterna förutsätter att Tyresö kommunfullmäktige (*senast 2021-08-31*) godkänner detta avtal genom beslut som vinner laga kraft,

Om ovan nämna villkor inte uppfylls är detta avtal till alla delar

förfallet utan ersättningsskyldighet för någondera parten.

FASTIGHETSFRÅGOR

Marköverlåtelse

§ 3

Kommunen överlåter härmed till Exploatören med full äganderätt fastigheten Bollmora berg 4 nedan kallad Fastigheten, för en överenskommen preliminär köpeskilling av TJUGOENMILJONERÅTTAHUNDRASJUTTIOFEMTUSEN (21 875 000) KRONOR. Fastighetens omfång har markerats med blå färg i bifogad karta, se bilaga 2.

Den preliminära köpeskillingen för bostäder är baserad på ett pris i prisläge november 2018 (värdetidpunkten) om 2500 kr per kvm ljus BTA och en beräknad total värdegrundande area om 8 750 kvm ljus BTA.

På tillträdesdagen ska köpeskilling betalas, med ett belopp som motsvarar den totala kvm ljus BTA, justerat enligt konsumentköpindex KPI 80 med november 2018 som basmånad. Köpeskillingen ska dock aldrig sättas lägre än 2500 kr per kvm ljus BTA.

Handpenning

Exploatören har erlagt en handpenning, **TVÅMILJONERETTHUNDRAÅTTIOSJUTUSEN (2 187 500) kronor.**

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

Justering av köpeskilling

Exploatören ska erlägga tilläggsköpeskilling om 2500 kr per kvm ljus BTA för det fall bygglov beviljas och vinner laga kraft efter dagen för Exploatörens underskrift av detta avtal och i det fall det totala antalet kvm ljus BTA överstiger ovan angivna (8750). Tilläggsköpeskilling ska erläggas på tillträdesdagen och då uppräknas enligt konsumentprisindex KPI 80 med november 2018 som basmånad.

Parterna är överens om att ljus BTA definieras i enlighet med bilaga 3.

Om upplåtelseformen ändras från hyresrätt till bostadsrätt ska tilläggsköpeskilling enligt § 4 erläggas.

Upplåtelseform

§ 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 tilläggsköpeskillning utgå om 4000 kr per kvm ljus BTA.

Tilläggsköpeskillningen ska betalas den dagen Fastigheten överläts till bostadsrättsförening eller då förrättning hos Lantmäteriet gällande bildandet av ägarlägenheter vunnit laga kraft och då uppräknas med konsumentprisindex KPI 80 med november 2018 som basmånad. Tilläggsköpeskillningen ska dock aldrig sättas lägre än 4000 kr per kvm ljus BTA.

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

Tillträde och köpebrev

§ 5

Tillträde sker den 1 juni 2022. (Tillträdesdagen). Resterande del av köpeskillningen (d.v.s. utöver handpenningen) enligt § 3 ska då erläggas kontant på Tillträdesdagen. Har inte Exploatören betalat köpeskillningen i rätt tid och om detta beror på Exploatören kan Kommunen, kräva att marköverlåtelsen enligt § 3 ska återgå och Kommunen har då rätt att behålla erlagd handpenning som skadestånd. I annat fall har Kommunen rätt att erhålla ränta enligt 6 § räntelagen

Om Exploatören på Tillträdesdagen (varvid avses 1 juni 2022) inte erhållit bygglov och startbesked eller inte har erforderlig åtkomst till Fastigheten för påbörjandet av exploateringen på grund av att kommunens entreprenad fortfarande pågår på Granitvägen ska Parterna ta fram ett tilläggsavtal för att ändra Tillträdesdagen. Detsamma gäller om Parterna är överens om att Tillträdesdagen kan tidigareläggas.

Exploatören har dock rätt att, när som helst och oaktat om Exploatören erhållit bygglov, startbesked eller om Kommunens entreprenad på Granitvägen fortfarande pågår, påkalla att tillträdet av Fastigheten ska tidigareläggas, varvid Parterna ska diskutera ett tilläggsavtal för att ändra Tillträdesdagen.

Om Parterna är överens kan avtalet förnyas efter tvåårsperioden. Detta ska ske i ett tilläggsavtal till detta avtal.

På Tillträdesdagen, när Exploatören erlagt köpeskillningen, ska Kommunen utfärda köpebrev. I köpebrevet ska information om tilläggsköpeskillning finnas med.

Exploatören äger, oavsett ovan nämnda tillträdestidpunkt, rätt att enligt Kommunens anvisningar disponera delar av utbyggnadsområdet för etablering, grundundersökningar och övriga produktionsförberedande åtgärder.

Exploatören svarar för att bebyggelsen har påbörjats senast två år och färdigställets senast fyra år räknat från den 1 juni 2022. Detta förutsätter att kommunens arbeten inte förhindrar Exploatören från en byggstart inom två år från ovan angivet datum. Bebyggelsen ska anses färdigställd då godkänt slutbesked har erhållits. Om bebyggelsen inte har påbörjats och färdigställets inom denna tid ska, om Kommunen så kräver, Exploatören betala FEMHUNDRATUSEN (500 000) kronor i vite till Kommunen. Om försening uppstår och detta ej beror på Exploatören, förskjuts dock tidpunkten då vite kan utgå med tid som motsvarar förseningens omfattning.

Inteckningar

§ 6

Inga kända inteckningar, servitut eller andra rättigheter än vad som anges i § 9 belastar Fastigheten.

Kostnader och intäkter

§ 7

Skatter, räntor och andra kostnader för Fastigheten 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".

Servitut

§ 9

Exploatören medger kommunen rätt att utan ersättning, för all framtid för allmän gångtrafik nyttja, det område, som angivits med x₂ på bifogat förslag till detaljplan, bilaga 1. Ett separat servitutsavtal avseende området ska tas fram när överlåtelse av Fastigheten enligt § 3 har skett.

Exploatören medger att ovan angivna servitutsavtal får inskrivas med bästa rätt i fastigheten Bollmora berg 4 till förmån för fastigheten Bollmora 1:94.

Kommunen ansöker om och bekostar inskrivning av avtalsservitutet.

Lagfart § 10
Exploatören ansöker om och bekostar lagfart för Fastigheten. Lagfart får inte sökas med endast detta avtal som grund.

BEBYGGELSE OCH ANLÄGGNINGAR INOM KVARTERSMARK

Bebyggelse och kvalitetsprogram § 11
Exploatören har för avsikt att uppföra minst ca 140 hyresrättslägenheter i flerbostadshus på totalt ca 8 750 kvm ljus BTA.

Bebyggelsen och utemiljön ska uppföras i enlighet med bifogat kvalitetsprogram, bilaga 4 (Kvalitetsprogrammet).
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 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 skriftligen avsäger sig lägenheterna.

Parkering/garage § 13
Samtliga parkeringar för de boende ska ligga inom kvartersmark. 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 inom Fastigheten ska utföras och bekostas av Exploatören så att dagvatten kan omhändertas i enlighet med framtagna 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 5.

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 erlägga anläggningsavgift för vatten och avlopp

enligt vid varje tillfälle gällande VA-taxa. Anslutning sker vid av kommunen anvisad förbindelsepunkt.

KRAV PÅ EXPLOATÖREN FÖRE OCH UNDER BYGGTIDEN

Tidplan	§ 22 Preliminär tidplan för utbyggnadsordning och etappindelning redovisas i Bilaga 6. Exploatören skall vid inflyttningen ha färdigställt den yttre miljön, så att de boende får en acceptabel kontakt med gator och park. Arbetena ska i övrigt bedrivas enligt detaljerade tidplaner som upprättas av Exploatören i samråd med Kommunen.
Samordning	§ 23 <u>Samordning med kommunen</u> 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. <u>Samordning med andra exploatörer</u> 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 Fastigheten 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 kommunens 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

Ny vegetation utförs i enlighet med kvalitetsprogram, se § 11.

**Tillfart/störning och till-
gänglighet**

§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. 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

§ 30

Under byggtiden ska separering av avfall ske.

Skydd

§ 31

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

Byggetablering/upplag

§ 32

Innan exploatering påbörjas tar Exploatören kontakt med samhällsbyggnadskontoret 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 (samhällsbyggnadskontoret). 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 § 28), stängsel runt byggarbetsplatsen (se även § 29), in- och utfartslösningar för byggetrafik 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. För allmän platsmark erfordras polistillstånd. 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

§ 33

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

§ 34

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

Kartunderlag enskilda anläggningar och byggnader

§ 35

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 7.

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

Stompunkter

§ 36

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.

§ 37

Exploatören avstår med bindande verkan från att begära ersättning från Kommunen för den skada som antagandet av Detaljplanen kan medföra för Exploatören.

Viten

§ 38

Detta Avtal innehåller föreskrifter om viten i följande paragrafer:

§ 5 Tillträde och köpebrev

§ 11 Bebyggelse och anläggningar

§ 28 Vegetation

§ 32 Byggetablering/upplag

Säkerhet

§ 39

Senast den 1 oktober 2020 ska Exploatören till Kommunen, som säkerhet till för rätta fullföljandet av Avtalet, överlämna en

ovillkorlig, icke tidsbegränsad bankgaranti utställd av svensk systemviktig bank om enmiljonniohundrausen (1 900 000) kronor.

Garantin ska återlämnas av Kommunen när Exploatörens åtaganden enligt detta avtal har genomförts och Exploatören har erhållit slutbesked för byggnationen inom Fastigheten.

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 tre likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Tyresö 2020-
Tyresö kommun

Stockholm 2020-
Stäksön Fastigheter Tyresö AB

.....

.....

.....

.....

Stockholm 2020-
SVEAB Holding AB

.....

.....

Ovanstående namnteckningar bevittnas:

.....

.....

Borgensförbindelse Undertecknat Linköpingsinvest AB, org nr 556309-2138 går härmed i borgen som för egen skuld för Stäksön Fastigheter Tyresö AB:s rätta fullgörande av detta avtal.

Ort/datum

.....

Firmatecknare

Bilagor:

Bilaga 1- Detaljplan för Granitvägen

Bilaga 2- Karta över Fastigheten

Bilaga 3- Definition av ljus BTA

Bilaga 4- Kvalitetsprogram

Bilaga 5- Lokala riktlinjer för byggnadens specifika energianvändning

Bilaga 6- Preliminär tidplan, där bl.a. utbyggnadsordning och etappindelning redovisas

Bilaga 7- Anvisningar för redovisning av inmätningar