

## Bilaga 2

Anbudstävling  
2016-09-07  
Dnr KS 2013/0163

### Bilaga 2 till

Prospekt avseende förvärv av mark för uppförande av bostäder vid  
Golfbanevägen i Mörby Centrum , Danderyds kommun

### Utkast till

Avtal om exploatering med överlåtelse av mark för bostäder vid  
Golfbanevägen i Danderyds kommun

Mellan Danderyds kommun, nedan kallad **Kommunen**, och [**Företagsnamn**] (org.nr. [xxxxxx-xxxx]), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.7 nedan träffats följande

# Avtal om exploatering med överlåtelse av mark för bostäder inom ....., (för närvarande del av Danderyd 3:162) i Danderyds kommun

## § 1

### ANBUDSTÄVLING OCH DETALJPLAN

#### 1.1 Anbudstävling

Kommunen är lagfaren ägare av fastigheten XXX inom stadsdelen Stadsdelsnamn, nedan kallad Fastigheten. Kommunen utsåg 2016- -- Bolaget till vinnare av anbudstävling om bostadsbebyggelse inom Fastigheten. Parterna har med anledning av detta träffat detta Avtal om exploatering med överlåtelse av mark, nedan kallat **Avtalet**.

#### 1.2 Detaljplan och bygggrätt

För Fastigheten gäller ”Detaljplan för Mörby Centrum” , D262, lagakraftvunnen 2012-01-26.

Inom detaljplan D 262 finns utmed Golfbanevägen en bostadsbyggrätt om 13 000 m<sup>2</sup> BTA. Byggrätten är belägen dels inom Fastigheten, dels inom den intilliggande fastigheten Postiljonen 6, ägd av Skandia Fastigheter AB (genom Skandia Köpcentrum AB). Kommunen och Skandia Fastigheter AB har i avtal 2013 överenskommit om att den medgivna totala byggrätten (e1= 13 000 kvm bruttoarea ovan mark) ska fördelas med 73 % på Kommunens del (9 490 kvm) och med 27 % på Skandia Fastigheter AB:s del (3 510 kvm). Bolaget som köpare av Fastigheten, dvs Kommunens del, avstår med bindande verkan från att ansöka om bygglov i strid med denna överenskommelse.

## § 2

### MARKÖVERLÅTELSE

*(Avstyckning av Fastigheten från Danderyd 3:162 förutsätts vara klar när detta Avtal slutligen upprättas. Om så inte är fallet ska Avtalet kompletteras med att det avser förvärv av del av Danderyd 3:162 enligt JB kap 4 § 7).*

#### 2.1 Överlåtelse

Kommunen överlåter med äganderätt till Bolaget fastigheten Danderyd 3: ..... inom Danderyds kommun, för en överenskommen köpeskillning om [pris i bokstäver] ([pris i siffror]) kronor.

I ovan nämnda köpeskillning ingår gatukostnadsersättning enligt § 2.10.

#### 2.2 Tillträde

Bolaget tillträder Fastigheten senast inom en vecka från det att giltighetsvillkoren enligt § 4.4 är uppfyllda, nedan kallad Tillträdesdagen.

#### 2.3 Betalning m m

Betalning av köpeskillingen sker enligt följande:

Vid Bolagets undertecknande av detta Avtal	.....(20 % av köpeskillingen)
<i>(undertecknandet sker senast fem arbetsdagar före kommunstyrelsens behandling av försäljningen som preliminärt ska äger rum 2016-10-31)</i>	
<u>På Tillträdesdagen</u>	..... (80 % av köpeskillingen)

Summa köpeskillning	..... (100% av köpeskillingen)
---------------------	--------------------------------

När Bolaget har betalat hela köpeskillingen utfärdar Kommunen ett kvitterat köpebrev.

Kommunen skall på Tillträdesdagen överlämna till Bolaget de handlingar rörande Fastigheten som är i Kommunens ägo och som bör tillkomma Bolaget i egenskap av ägare till Fastigheten.

## 2.4 Kostnader och intäkter

Alla skatter, räntor och andra kostnader för Fastigheten som belöper på tiden före Tillträdet skall betalas av Kommunen och för tiden därefter av Bolaget. Motsvarande skall gälla för intäkterna av Fastigheten.

## 2.5 Inskrivningar

Kommunen garanterar att Fastigheten på tillträdesdagen inte besväras av andra inskrivningar och avtal än de som anges i bifogat utdrag ur fastighetsdatasystemet, Bilaga 3.

## 2.6 Fastighetens skick m m

Bolaget, som har besiktigat Fastigheten, förklarar sig härmed godta Fastighetens skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Kommunen på grund av fel och brister i Fastigheten. Beträffande markföreningar se § 2.7.

Bolaget är informerat om att mindre del av sydvästra delen av Fastigheten ligger inom skyddsområde för Käppalatunneln.

## 2.7 Markföreningar

Skulle inom Fastigheten finnas markföreningar som behöver saneras/efterbehandlas för att genomföra byggnation ska Kommunen ersätta Bolaget för kostnader för detta överstigande 500 000 kr. En förutsättning för att Bolaget ska erhålla ersättning är att Bolaget före arbeten som Bolaget vill ha ersättning för samråder med Kommunen om förslag till omfattning och genomförandet av saneringen/efterbehandlingen och att Kommunen skäligen kan godkänna Bolagets förslag till uppläggning.

## 2.8 Lagfartskostnader

Bolaget skall ansöka om och bekosta erforderlig lagfart för förvärvet av Fastigheten. Lagfart får endast sökas efter det att köpebrev har utfärdats enligt § 2.3 ovan.

## 2.9 Servitut och ledningsrätter

### *Gångtrafik*

Bolaget medger Kommunen rätt till gångtrafik för allmänheten mellan Golfbanevägen och stadsparken genom de två ”öppningarna” mellan huvudbyggnaderna.

Bolaget medger att ovan angivna rättigheter får inskrivas som servitut med bästa rätt i Fastigheten till förmån för fastigheterna [fastighet] och [fastighet].

*Belysning,-ledning mm*

Bolaget medger Kommunen, eller den som Kommunen sätter i sitt ställe, att inom Fastigheten utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga

- belysning och skyltar för allmänna gator och vägar.

Bolaget medger att ovan angivna rättigheter får inskrivas som servitut med bästa rätt i Fastigheten till förmån för fastigheterna [fastighet] och [fastighet], eller upplåtas med ledningsrätt utan krav på ersättning härför.

### 2.10 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta avtal är Bolaget såsom ägare till Fastigheten befriat från gatukostnadsersättning enligt Detaljplanen. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

Bolaget svarar för alla övriga kostnader för Fastigheten så som kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el m. m.

## § 3

### GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

#### 3.1 Samordning och tidplan

Bolaget förbinder sig att genomföra exploatering inom Fastigheten enligt en av Bolaget i samråd med Kommunen upprättad huvudtidplan. Särskilt viktigt är hur Bolagets utbyggnad av Fastigheten samordnas med Kommunens utbyggnad av nya parken öster om Fastigheten, eftersom kvartersmarken ska ansluta till parkmarken.

Bolaget är skyldigt att samordna sina entreprenader med Kommunens olika entreprenörer, övriga exploatörer inom centrumområdet och med berörda ledningsägare.

Bolaget skall vid inflyttningen helt ha färdigställt den yttre miljön, så att de boende får en avsedd kontakt med gator och parker.

#### 3.2 Bostadsbebyggelse

Bolaget ska inom Fastigheten uppföra ca ...lägenheter. Bebyggelsen får inte omfatta mer än 9 490 m<sup>2</sup> BTA ovan mark, se även § 1.2 ovan.

#### 3.3 Lägenheter för kommunalt behov

Förvärv av några lägenheter enligt 3.2 ovan kan komma att bli aktuellt för kommunalt behov.

### 3.4 Bygg- och anläggningskostnader

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheten. Bolaget ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid Fastigheten och som är en följd av bolagets bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheten.

### 3.5 Gemensamhetsanläggningar (text anpassas till vinnande förslag)

Bolaget förbinder sig att söka, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen. (Om text uppdelning på 2 brf.)

### 3.6 Befintlig vegetation och park (text anpassas till vinnande förslag)

#### *Park- och naturmark samt gatuplanteringar*

Bolaget ansvarar för att gatu-, park- och naturmarksträd samt annan vegetation på allmän platsmark intill Fastigheten inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Bolaget skall skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa Fastigheten med ett stabilt två meter högt staket. Bolaget ansvarar för att Bolaget, eller något företag som Bolaget anlitar, inte på något sätt nyttjar denna mark utan skriftligt tillstånd från Kommunen.

Vid överträdelse skall Bolaget utge vite med 50 000 kronor per skadat träd, (gäller när stammens diameter > 10 cm mätt 1 m ovan mark). Vid annan skada ansvarar Bolaget för att reparera skadan, eller för att bekosta Kommunens reparation av skadan. Om Bolaget nyttjar park- och naturmark samt gatuplanteringar intill Fastigheten utan tillstånd skall Bolaget utge vite i enlighet med § 3.8 nedan.

### 3.7 Bygg- och informationsskyltar

Bolaget förbinder sig att utan kostnad för Kommunen med skyltar på plats kontinuerligt informera allmänheten om projektet och byggnadsarbetena och därvid ange Kommunens medverkan i projektet. Text på byggskylten angående Kommunens medverkan i projektet ska utformas efter anvisningar från Kommunen.

### 3.8 Byggytor och byggetablering

Bolaget skall tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita en entreprenör, i god tid före byggstart samråder med Kommunen om vilka ytor som behövs för byggetablering och under hur lång tid dessa behövs.

Kommunen kan efter förslag från Bolaget medge att Bolaget under viss tid får nyttja delar av blivande PARK-område öster om Fastigheten för etablering och/eller tillfällig uppläggning av massor. Kommunen är även öppen för att utan ersättning överta sådana upplagda massor för användning till anslutning av parkmarken till kvartermarken under förutsättning att massorna ifråga är lämpliga för ändamålet.

Upplåtelse av allmän plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. Ansvarig förvaltning för upplåtelse av allmän plats är för närvarande Tekniska kontoret.

Bolaget skall tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita en entreprenör, håller sig inom Fastigheten och godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd enligt ordningslagen. Om så ej sker och detta har påpekats av Kommunen skall vite utgå med 200 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter mark som Bolaget eller dess entreprenörer nyttjar utanför Fastigheten och godkänd byggetableringsyta. Fastigheten och den godkända etableringsytan skall avgränsas med ett stabilt två meter högt stängsel.

### 3.9 Dagvatten

I enlighet med Kommunens styrdokument för dagvatten (KF 2012-06-11 § 59) förbinder sig Bolaget, genom val av byggnadsmaterial, att inte förorena Fastighetens dagvatten med tungmetaller eller andra miljögifter. *(Styrdokumentet ingår i tävlingsunderlaget på Kommunens hemsida).*

Allt dagvatten skall renas, fördröjas och infiltreras inom Fastigheten i största möjligaste mån. Dräneringsvatten samt dagvatten från nödvändig avvattning av grönytor får anslutas till kommunens förbindelsepunkt för dagvatten.

### 3.10 Inrapportering av geotekniska utredningar

Bolaget skall sända in resultatet av alla geotekniska undersökningar som genomförs inom Fastigheten till Kommunens geoarkiv.

### 3.11 Avfallshantering

För avfallshantering gäller ”Föreskrifter om avfallshantering för Danderyds kommun 2015-05-01. *(Ingår i tävlingsunderlaget på Kommunens hemsida).*

## § 4

## ÖVRIGA VILLKOR

### 4.1 Upplåtelse av bostäder

Bolaget ska upplåta lägenheterna med hyresrätt eller bostadsrätt. Beträffande eventuella bostäder för kommunalt behov se 3.3 ovan.

#### 4.2 Kvartersmark som inte får spärras av

Öppningarna mellan huvudbyggnaderna får inte spärras med hinder i någon form. Området är primärt avsett för Fastighetens behov. Anläggningar inom området anläggs, ägs och förvaltas av Bolaget på samma sätt som övrig kvartersmark. Allmänheten får dock passera området till fots eller med ledande cykel. Kommunen har rätt att säkra denna rätt genom avtalsservitut eller annan åtgärd, se 2.9 ovan om servitut.

#### 4.3 Överlåtelse av Fastigheten eller Avtalet till annan

Bolaget förbinder sig att vid överlåtelse av äganderätten till Fastigheten tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse:

”Köparen förbinder sig att i av Danderyds kommun påfordrade delar efterkomma mellan Danderyds kommun och [Företagsnamn] träffat Avtal om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten ..... daterat ..... Avtalet bifogas i avskrift. Köparen skall vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje köpare som följer därefter binds vid överenskommelsen, vilket skall fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen, och att övertagande part bekräftar detta genom påskrift på Kommunens original av Avtalet.  
”

Om överlåtelse sker skall Bolaget snarast efter det att överlåtelsen skett till Kommunen översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

Bolaget får ej överlåta Avtalet på annan utan att först inhämta Kommunens medgivande.

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

#### 4.4 Avtalets giltighet

Denna överenskommelse är till alla delar förfallen utan ersättningsrätt för någondera parten (dock att erlagd handpenning återbetalas) om inte Danderyds kommunfullmäktige senast 2016-12-31 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft.

\* \* \* \* \*

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

Danderyd den

Danderyds kommun

[Företagsnamn]

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

Bevittnas:

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

**BILAGOR** (*alla vakanta i detta utkast*)

1. Utdrag ut detaljplanekarta D 262 med Fastigheten markerad. (*Kan behöva flera kartblad/bilagor om mycket ska visas på den.*)
2. Anbud och prospekt
3. Utdrag ur fastighetsregistret för Fastigheten