Mellan Haninge kommun, nedan kallad **Kommunen** (org.nr. 212000–0084), och (org.nr. ), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.4 nedan träffats följande

Marköverlåtelse- och genomförandeavtal
inom del av Täckeråker 1:10

§ 1

DETALJPLAN

Till grund för detta avtal ligger detaljplan för Vega, del av Täckeråker 1:10, D-283, nedan kallad **Detaljplanen**, se Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

Bolaget har intentionerna och ska följa det tävlingsbidrag som presenterats för Kommunen i enligt med Bilaga 2 för att Fastigheten ska kunna användas i enlighet med tävlingsbidraget samt Detaljplanens bestämmelser. Tävlingsbidraget ligger till grund för denna överenskommelse. (Här bifogas tävlingsbidraget)

§ 2

MARKÖVERLÅTELSE OCH FASTIGHETSBILDNING

2.1 Överlåtelse

Kommunen överlåter med äganderätt till Bolaget ett område om cirka 5960 kvadratmeter av fastigheten Täckeråker 1:10, nedan kallad **Fastigheten**, inom Haninge kommun, för en överenskommen köpeskilling om () kronor. Fastigheten är markerad med röd streckad linje på Bilaga 3.

*2.1.1 Handpenning*

Bolaget ska erlägga en handpenning utgörande 10 procent av köpeskillingen enligt ovan, 14 dagar efter det att parterna undertecknat detta avtal. Erläggs inte handpenningen inom rätt tid är avtalet förfallet utan rätt till ersättning för någon part.

2.2 Fastighetsbildning

Kommunen har ansökt om sådana fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för marköverlåtelsen enligt § 2.1, se Bilaga 4.

Kommunen har ansökt om inrättande av ledningsrätt för allmänna dagvattenledningar med därtill hörande anordningar inom det område som angivits med u på bilagda detaljplanekarta, se Bilaga 1 och Bilaga 4.

Dessa förrättningsåtgärder enligt ovan stycke bekostas av Kommunen.

Bolaget ansvarar för att ansöka och bekosta eventuella övriga erforderliga fastighersbildningsåtgärder samt beställning av nybyggnadskarta.

2.3 Tillträde

Bolaget tillträder Fastigheten tio dagar efter kommunfullmäktiges beslut att godkänna detta avtal vunnit laga kraft samt att fastighetsbildningen enligt § 2.2 första stycket vunnit laga kraft.

2.4 Betalning m.m.

Bolaget ska senast på tillträdesdagen enligt § 2.3 betala slutlig köpeskilling i enlighet med § 2.1 ovan mot att Kommunen utfärdar kvitterat köpebrev.

Erläggs inte slutlig köpeskilling på den dag Tillträde ska ske enligt §2.3 är överlåtelsen enligt §2.1 förfallen och detta avtal återgår. I detta fall äger Kommunen rätt att behålla erlagd handpenning.

2.5 Kostnader och intäkter

Alla skatter, räntor och andra kostnader för Fastigheten som belöper på tiden före tillträdet enligt § 2.3 ska betalas av Kommunen och för tiden därefter av Bolaget.

Motsvarande ska gälla för intäkterna av Fastigheten.

2.6 Inskrivningar

Kommunen garanterar att Fastigheten på tillträdesdagen inte besväras av andra

inskrivningar och avtal än vad som framgår av fastighetsregistret.

2.7 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 markföroreningar se § 2.8.

Bolaget är medvetet om att Fastigheten tidigare varit bebyggd och att den därmed kan innehålla lämningar från tidigare verksamheter, exempelvis ledningar, asfaltsytor m.m. Bolaget tar på sig ansvaret för att utan ersättning avlägsna dessa anläggningar.

2.8 Markföroreningar

Bolaget utför och bekostar erforderliga markundersökningar och hantering av eventuella markföroreningar inom Fastigheten i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

2.9 Lagfartskostnader

Bolaget ska ansöka om och bekosta erforderlig lagfart.

2.10 Servitut och ledningsrätter

Belysning, ledningar mm

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

* allmänna dagvattenledningar med därtill hörande anordningar inom det område som angivits med u på bilagda detaljplanekarta, Bilaga 1, samt
* belysning och skyltar för allmänna gator och vägar, samt
* diken/slänt inom Fastigheten för att säkerställa gatans funktion i området, om nödvändigt.

Kommunen har ansökt om sådana fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för allmänna dagvattenledningar med därtill hörande anordningar inom det område som angivits med u på bilagda detaljplanekarta, se § 2.2-andra stycket och Bilaga 4.

Bolaget medger att ovan angivna rättigheter gällande belysning och skyltar samt diken/slänt inom Fastigheten får inskrivas som servitut med bästa rätt i Fastigheten till förmån för Haninge kommun, alternativt upplåtas med lednings­rätt eller inrättas som officialservitut i samband med fastighetsbildningen.

2.11 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 och fjärrvärme m.m.

2.12 Byggnadsskyldighet

Bolaget ska söka bygglov för Fastigheten med syfte att genomföra Detaljplanen. Bolaget åtar sig att söka bygglov inom Fastigheten i huvudsaklig överensstämmelse med Bolagets tävlingsbidrag, Bilaga 2. Eventuella avsteg får endast ske efter skriftlig överenskommelse med Kommunens ansvariga på Mark och exploateringsenheten samt Kommunens stadsarkitekt.

Om Bolaget inte erhållit bygglov och startbesked för Fastigheten i enlighet med tävlingsbidraget (Bilaga 2), senast 18 månader efter undertecknandet av detta avtal, är överlåtelsen enligt §2.1 förfallen och detta avtal återgår, utan ersättningsanspråk från endera part. Erlagd handpenning återbetalas ej. Detta villkor antecknas i köpebrevet.

Om Bolaget inte färdigställt merparten av byggnadernas grundläggning enligt erhållet bygglov och startbesked enligt ovan, inom 24 månader efter undertecknandet av detta avtal, är överlåtelsen enligt §2.1 förfallen och detta avtal återgår, utan ersättningsanspråk från endera part. Bolaget ska skriftligen redovisa grundläggningens utförande innan ovan angiven tidsfrist har löpt ut. Detta villkor antecknas i köpebrevet. Erlagd handpenning återbetalas ej.

Bolaget äger ej rätt att överlåta äganderätten av Fastigheten eller del av Fastighet till ny ägare under Detaljplanens genomförandetid alternativt om Kommunen genom skriftlig överenskommelse avtalat om annat. Detta villkor antecknas i köpebrevet.

Bolagens exploateringsåtgärder inom Fastigheten, enligt tävlingsbidraget, se Bilaga 2, ska vara avslutade och slutbesiktigade senast vid genomförandetiden för Detaljplanens utgång. Bolaget ska till Mark- och exploateringsenheten inkomma med skriftligt slutbesked för samtliga åtgärder på Fastigheten eller om Kommunen beslutat om annat.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Samordning och tidplan

Bolaget förbinder sig att ansluta sig mot den projektering som kommunen tagit fram på allmän plats. Om ingen förändring genomförs på allmän plats gäller motsvarande anpassning mot befintlig allmän plats. Detta innefattar t.ex. placering av belysningsstolpar, växter, infarter, teknikskåp samt höjdsättning mm.

Om Bolaget påbörjar byggnation inom kvartersmarken innan de kommunala anläggningarna är utbyggda ansvarar Bolaget för att byggnationen på kvartersmark inte sker i konflikt med kommunens projektering och byggnation av kommunala anläggningar. Bolaget ansvarar även för att löpande stämma av arbetet med Kommunens Mark och exploateringsenhet eller den part som enheten sätter i sitt ställe. Bolaget har inte rätt att kräva att kommunala anläggningar anpassas till de av Bolaget uppförda eller planerade konstruktionerna utan står själva risk och kostnad för att den egna konstruktionen måste anpassas till läget på de kommunala anläggningarna. Om Kommunen anser att en anpassning av de kommunala anläggningarna kan göras till den av Bolaget önskade konstruktionen svarar Bolaget för samtliga extrakostnader som anpassningen innebär.

Ett beviljat bygglov från Kommunens Bygglovsmyndighet medför inte att Kommunen så som avtalspart i detta avtal har beviljat förändring gentemot ovan nämnda projektering och utbyggnad av kommunala anläggningar. Det åligger Bolaget att ta kontakt med Kommunens Mark och exploateringsenhet för att om möjligt få förändringarna godkända.

Ett beviljat bygglov från Kommunens Bygglovsmyndighet ger inte Bolaget rätt att permanent eller tillfälligt använda sig av Kommunens mark. Det åligger Bolaget att vid tillfällig användning av Kommunens mark ansöka om TA-plan, polistillstånd, schakttillstånd osv. Det åligger Bolaget att vid permanent eller tillfällig användning av Kommunens mark inhämta skriftligt godkännande av Kommunens Mark- och exploateringsenhet.

Kommunen har rätt att vid utbyggnad och underhåll av allmänna anläggningar nyttja Bolagets fastigheter för arbetet. Kommunen ska samråda med Bolaget innan arbetet påbörjas och ersätta eventuella skador som uppstår på Bolagets anläggningar.

Bolaget förbinder sig att genomföra exploatering på Fastigheten och återställningsarbeten på intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och detta avtal.

Bolaget skall, i samråd med Kommunen, upprätta en huvudtidplan för exploateringen. Bolaget skall vidare kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet med Kommunen. Bolaget är skyldigt att samordna sina entreprenader med Kommunens olika entreprenörer, övriga byggherrar inom Planområdet och med de ledningsdragande bolagen. Bolaget ska vid inflyttningen ha färdigställt den yttre miljön, så att de boende får en acceptabel kontakt med gator och parker.

3.2 Bostäder

Bolaget ska inom Fastigheten uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka lägenheter.

Bolaget åtar sig att projektera och genomföra byggnation inom Fastigheten i huvudsaklig överensstämmelse med Bolagets tävlingsbidrag, Bilaga 2. Eventuella avsteg får endast ske efter skriftlig överenskommelse med Kommunens ansvariga på Mark-och exploateringsenheten samt Kommunens stadsarkitekt.

3.3 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 på Fastigheten. Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten ska utföras i samråd med Kommunen och enligt Kommunens standard.

Kommunen ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av anläggningar inom allmän platsmark enligt Detaljplanen, med undantag av vad som anges i § 3.4 nedan.

3.4 Flyttning av ledningar

Bolaget ansvarar och bekostar ledningsomläggning inom och i anslutning till Fastigheten, dock ej för av Kommunen ägda ledningar.

3.5 Befintlig allmän plats

Allmän platsmark

Bolaget ansvarar för att gatumark intill Fastigheten inte skadas under den tid Bolagets exploatering genomförs enligt detta avtal. Vid annan skada på allmän platsmark ansvarar Bolaget för att reparera skadan, eller för att bekosta Kommunens reparation av skadan. Om Bolaget nyttjar allmän platsmark intill Fastigheten utan till­stånd ska Bolaget utge skadestånd i enlighet med § 3.8 nedan.

3.6 Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

Bolaget ska säkerställa tillgänglighet till u-områden på bilagda detaljplanekarta, Bilaga 1, under hela utbyggnads­tiden.

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

Byggetablering ska i första hand ske inom Fastigheten. Skulle Kommunen och Bolaget bedöma att annan kommunalägd mark trots detta behöver tas i anspråk för byggetablering, ska Bolaget tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlitad entreprenör, i god tid före byggstart samråder med Kommunen om vilka ytterligare ytor som behövs för byggetablering och under hur lång tid dessa behövs.

Upplåtelse av allmän plats för byggetablering kräver polistillstånd och ersättning erläggs till Kommunen. Bolaget ska ansöka om polistillstånd för den med Kommunen överenskomna etableringsytan.

Bolaget ska tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlitad entreprenör, håller sig inom Fastigheten och godkänd bygg­etableringsyta upplåten med polistillstånd enligt ordningslagen. Bolaget är införstått med att Kommunen kan komma att kräva skadestånd för olovlig mark­användning om Bolaget eller dess entreprenör nyttjar mark utanför Fastigheten och den godkända byggetableringsytan.

Fastigheten och den godkända etableringsytan ska avgränsas med ett stabilt minst två meter högt stängsel.

3.9 Dagvatten

I enlighet med Kommunens gällande dagvattenstrategi (antagen i Kommunfullmäktige 2016-09-12) samt detaljplanens dagvattenutredning (Dagvattenutredning inom fastighet Täckeråker 1:10, Vega, Haninge, Geosigma AB 2018-10-01) förbinder sig Bolaget att hantera dagvattnet på ett hållbart sätt.

Bolaget förbinder sig även att följa Kommunens gällande riktlinje för fördröjning av dagvatten på kvartersmark. Kommunens gällande riktlinje reglerar att mark motsvarande minst 6 % av den hårdgjorda ytan inom kvartersmark ska reserveras för infiltrationsytor för dagvatten vid ny- och ombyggnationer.

3.10 Byggnadsdelar utanför Fastigheten

Bolaget förbinder sig att inte ha några byggnadsdelar utanför Bolagets fastighetsgräns mot allmän plats. Detta gäller även utåtgående dörrar, grindar och liknande.

3.11 Avfallshantering

Bolaget skall tidigt i planeringen stämma av avfallshanteringen med Kommunen och SRV återvinning AB.

Om Bolaget avser att angöra avfallshanteringen från allmän plats ska godkännande inhämtas av Kommunen i projekteringsskedet av den allmänna platsen.

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Upplåtelse av bostäder

Bolaget ska upplåta bostäderna med bostadsrätt alt hyresrätt alt äganderätt i enlighet med Bolagets tävlingsbidrag, se Bilaga 2.

4.2 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 10 000 000 kronor, i penningvärde 2022-06-23, att senast vid genomförandetiden för detaljplanens utgång. ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse.

Om Bolaget inte håller tidsfristerna är vitena omedelbart förfallna till betalning. Om försening uppstår och detta ej beror på Bolaget förskjuts tidpunkten då vite ska utgå med tid som motsvarar förseningens omfattning. Förseningen ska därvid definieras enligt AB 04 kap 4 § 3 punkt 2-5.

Vitet ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det.

4.3 Överlåtelse av avtalet

Bolaget äger ej rätt att överlåta äganderätten av Fastigheten eller del av Fastighet till ny ägare under Detaljplanens genomförandetid, se sista stycket § 2.12 alternativt om Kommunen genom skriftlig överenskommelse beslutat om annat.

Efter genomförandetidens utgång förbinder sig Bolaget, vid vite av 5 000 000 kronor i penningvärde 2022-03-23, 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. Om Fastigheten delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Fastigheten. Vid överlåtelse av sådan fastighet äger Bolaget rätt att i nedanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. Bolaget ska samråda med Kommunen om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

”Köparen förbinder sig att i av Haninge kommun påfordrade delar efterkomma mellan Haninge kommun och träffat marköverlåtelseavtal inom daterad . Avtalet bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje köpare som följer därefter binds vid överenskommelsen, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Sker ej detta ska köparen utge vite till Haninge kommun med kronor i penningvärde . Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.

Vitet ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det.”

Om Bolaget ska utge vite enligt denna punkt ska vitet omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det.

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

4.4 Avtalets giltighet

Denna överenskommelse är till alla delar förfallen utan ersättningsrätt för någondera parten om inte

- kommunfullmäktige senast godkänner avtalet genom beslut som senare vinner laga kraft.

Bolaget är medvetet om

att detta avtal inte är bindande för kommunens organ, med undantag för mark och exploateringsenheten.

\* \* \* \* \*

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

Haninge den

För Haninge kommun För

( ) ( )

( ) ( )

Bevittnas:

( )

( )

Bevittning ska ske av part som överlåter mark.

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med Fastigheten markerad
2. Bolagates tävlingsbidraget (Här bifogas tävlingsbidraget)
3. Fastigheten
4. Kopia på ansökan om fastighetsbildningsförrättning