



Ekerö kommun, Fastighets AB Tappström och Fastighetsaktiebolaget Ekerö Strand har tillsammans ambitionen att utveckla ett område vid Tappström till ett högklassigt bostads- och centrumområde. Parternas ambition är att erbjuda attraktiva bostäder och ett attraktivt centrum i sjönära miljö till nuvarande och blivande Ekeröbor. För att möjliggöra detta pågår ett detaljplanearbete (detaljplan för del av Ekerö centrum) som berör mark som ägs av Ekeröbostäder. Mot bakgrund av detta träffas följande,

**Utkast mars 2019**

## AVTAL

avseende överlåtelse av mark innehållande framtida byggrätt från Ekeröbostäder till Ekerö kommun.

<b>Parter</b>	<p>§1 Ekerö kommun 212000-0050 genom dess kommunstyrelse, med adress Box 205, 178 23 Ekerö, nedan kallad <b>Kommunen</b>.</p> <p>AB Ekeröbostäder (556519-3645), box 241, 178 24 Ekerö, nedan kallad <b>Ekeröbostäder</b>.</p>
<b>Överlåtelse</b>	<p>§2 <b>Ekeröbostäder</b> ger <b>Kommunen</b> ensidig rätt att förvärva del av fastigheten Tappsund 1:61 inom detaljplan för Del av Ekerö Centrum, enligt nedan angivna villkor i enlighet med bilagda förslag till fastighetsregleringsavtal, Bilaga A ("Överlåtelsefastighet Tappsund 1:61, del av"). Överlåtelsen skall tecknas senast i samband med antagande av Detaljplan för del av Ekerö Centrum och ske med de villkor för överlåtelsen som redovisas i Bilaga A för hela den av <b>Ekeröbostäder</b> ägda delen av fastigheten.</p>
<b>Ersättning vid kommande marköverlåtelse</b>	<p>§3 Parterna är överens om att den ersättning som <b>Kommunen</b> skall erlægga till <b>Ekeröbostäder</b> för kommande marköverlåtelse skall baseras på värdet av den totala byggrätten som planeras inom kvarter 1, varvid ersättningens storlek skall beräknas utifrån den andel av byggrätten som belöper på <b>Ekeröbostädernas</b> mark.</p> <p>Inom kvarter 1 i samrådsförslag till detaljplan för del av Ekerö Centrum medges totalt en byggrätt om ca 5700 m<sup>2</sup> BTA. Byggrätten är fördelad med 295 m<sup>2</sup> byggnadsyta inom <b>Ekeröbostädernas</b> fastighet och med 650 m<sup>2</sup> byggnadsyta inom <b>Kommunens</b> fastighet.</p> <p>Vidare skall nu aktuellt marknadsvärde för byggrätter tillämpas där byggrätten bedöms ha ett byggrättsvärde om 3 750 kronor/m<sup>2</sup> BTA vilket ger ett totalt värde på byggrätten enligt samrådsförslaget på 21.375.000 kr.</p> <p>Utifrån nu föreliggande detaljplaneförslag är parterna överens om att <b>Kommunen</b> till <b>Ekeröbostäder</b> vid överlåtelsen av blivande kvartersmark för bostadsändamål skall utge en ersättning om <math>21.375.000 * (295 / (295 + 650)) = 6.673.000</math> kronor.</p>

Parterna är vidare överens om att den i detaljplanen föreslagna allmänna platserna som är belägen inom **Ekeröbostäders** fastighet, Tappsund 1:61 skall överlåtas till **Kommunen**. Parterna är överens om att ersättning för allmän platsmarken skall utgå baserat på en värdering av de parkerings- och garageplatser som försvinner till följd av detaljplanens genomförande. Värdet har beräknats enligt bilaga 1.

Med beaktande av nuvarande hyresnivåer för parkerings- och garageplatser är parterna överens om att **Kommunen** till **Ekeröbostäder** vid överlåtelsen av blivande allmän plats skall utge en ersättning om 1.488.960 kronor.

#### §4

Parterna är överens om att:

- om den föreslagna byggrättens omfattning i detaljplanens vidare bearbetning förändras med mer än 10%, skall ersättningen i stället beräknas efter då föreliggande antagandeförslag och med utgångspunkt från byggrättsvärdet på 3750 kr/m<sup>2</sup>BTA.
- de i detta avtal angivna överlåtelsepriset skall omräknas med Statistiska Centralbyråns konsumentprisindex med basmånad december 2018 fram till dess att fastighetsregleringsavtalet tecknas.

**Justering av  
ersättning vid  
överlåtelsen**

#### §5

**Särskilda villkor för  
överlåtelsen**

Inom de delar av **Ekeröbostäder** fastighet, som planläggs som allmän plats, har **Ekeröbostäder** parkeringsplatser vilka hyrs ut till dess hyresgäster.

Parterna är överens om att villkoren för att den överlåtelsen som avses i detta avtal ska ske är, dels att **Kommunen** genom avtal med andra byggherrar, eller på annat sätt, garanterar **Ekeröbostäder** ersättningsplatser för de parkeringsplatser som genom överlåtelsen försvinner och, dels att **Ekeröbostäder** befrias från investeringskostnaden för dessa ersättningsplatser.

Upplåtelse av parkeringsplatser i annat projekt, eller på annan plats, skall ske på marknadsmässiga villkor.

#### § 6

**Tillträde vid  
överlåtelse**

Parterna är ense om att tillträde till det överlåtna området sker när fastighetsbildningsbeslutet vinner laga kraft. Parterna är vidare överens om att vid **kommunens** tillträde till den överlåtna marken skall även tidpunkten beaktas där de ersättningsplatser som **kommunen** ska garantera skäligen finns tillgängliga. Endera parten kan då påkalla behov att träffa kompletterande tilläggsavtal m a p justering av tillträdestidpunkten.

#### § 6

**Fastighetsreglerings  
avtal**

Parterna är överens om att detta avtal skall ersättas med en bindande överenskommelse om fastighetsreglering i samband med detaljplanens antagande. Överenskommelsen skall efter antagandet av detaljplanen undertecknas av parterna och inges till lantmäteriet för genomförande av förrättningen.



**EKERÖ  
KOMMUN**

**Giltighet**

**§ 7**

Detta avtal är för sin giltighet beroende av att båda parter godkänner densamma.

-----

Detta avtal är upprättat i två likalydande original exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Ekerö den.....  
För Ekerö kommun

.....

Ovanstående namnteckning bevitnas

.....

.....

Ekerö den  
För Ekerö bostäder

.....

.....

Ovanstående namnteckningar bevitnas:

.....

.....

.....

.....

**Bilaga 1**

	antal	månadshyra	drift**	avkastningskrav*	Ersättning
p-plats	48	111 kr	100 kr	4%	158 400 kr
garageplats	22	412 kr	160 kr	5%	1 330 560 kr
					<b>1 488 960 kr</b>

\* enl. uppgift från Ekeröbstäder

\*\* enl antaganden

**ÖVERLÅTELSEFASTIGHET TAPPSUND 1:61, DEL AV;  
ANSÖKAN OCH ÖVERENSKOMMELSE OM FASTIGHETSREGLERING**

- Sökande och berörda parter**
- § 1**
1. Ekerö kommun, (212000-0050), genom dess kommunstyrelse, Box 205, 178 23 Ekerö, ägare av fastigheten Tappström 1:1 i Ekerö kommun, nedan kallad kommunen.
  2. AB Ekeröbostäder (556519-3645), Box 241, 178 24 Ekerö, ägare av fastigheten Tappsund 1:61 i Ekerö kommun, nedan kallad Ekeröbostäder.
- Marköverföring**
- § 2**
- Parterna enligt ovan ansöker härmed om fastighetsbildning genom fastighetsreglering där ca 3 566 m<sup>2</sup> inom detaljplan för Del av Ekerö Centrum överförs från Tappsund 1:61 till Tappström 1:1. Markområdet har markerats med röd begränsningslinje på bilagd bilaga, kartbilaga A.
- Parterna förbinder sig att godkänna de mindre avvikelser avseende arealen som kan uppstå vid den slutliga förrättningen.
- Belastande avtalsrättigheter**
- § 3**
- Befintliga inskrivna avtalsrättigheter ska förordnas gälla oförändrade i den överförda egendomen.
- Skick**
- § 4**
- Berört område av Tappsund 1:61 överförs i nu befintligt skick.
- Ägaren av fastigheten Tappsund 1:61 står faran för det berörda området av fastigheten fram till dagen för tillträdet. Från och med tillträdet, står ägaren till fastigheten Tappström 1:1 faran för skada eller annan försämring av det berörda området av fastigheten Tappsund 1:61.
- Skulle det berörda området av fastigheten Tappsund 1:61 skadas eller på annat sätt försämrats före fastighetsbildningsbeslutet ska ägaren av fastigheten Tappström 1:1 stå fast vid denna överenskommelse och ansökan om lantmäteriförrättning. Ersättning som utgår på grund av försäkring eller från skadevållare eller på grund av annan försämring ska tillfalla ägaren av fastigheten Tappström 1:1.
- Tillträde**
- § 5**
- Tillträde ska ske så snart fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft.
- Ekeröbostäder medger att kommunen, eller den kommunen sätter i sitt ställe, på egen bekostnad får undersöka och besiktiga fastigheten för att utreda de geotekniska förutsättningarna, markföroreningar m.m innan fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft.



<b>Ersättning</b>	<p>§ 6 I förrättningen ska beslutas</p> <p><i>att</i> ägaren av fastigheten Tappström 1:1 ska betala likvidersättning till ägaren av fastigheten Tappsund 1:61 med [* *** **] kronor och</p> <p><i>att</i> likvidersättningen ska betalas senast en månad efter att ersättningsbeslutet vunnit laga kraft.</p>
<b>Förrättningskostnaderna</b>	<p>§ 7 Kostnaderna för fastighetsregleringen ska betalas av kommunen.</p> <p>Förrättningshandlingarna ska skickas digitalt till kommunen och Ekeröbestäder.</p>
<b>Ny ägare</b>	<p>§ 8 Parterna är medveten om sin skyldighet att upplysa eventuell förvärvare av respektive fastighet, eller del av fastighet, om detta avtal och dess innebörd.</p>
<b>Giltighet</b>	<p>§9 Denna överenskommelse förutsätter för sin giltighet att kommunfullmäktige i Ekerö kommun antar föreslag till Detaljplan för del av Ekerö Centrum</p>

-----

Denna överenskommelse och ansökan är upprättad i tre (3) likalydande exemplar varav sökandena tagit var sitt och det tredje ska ges in till lantmäterimyndigheten.

Ekerö den.....  
För Tappström 1:1

.....

Ekerö den  
För Tappsund 1:61

.....

