

Markanvisningsavtal

Om exploatering och förvärv av sju fastigheter inom byggnadsplanen för Fågelmara 5:37 m.fl., Karlskrona kommun, nedan kallade fastigheterna

Parter

Karlskrona kommun (org.nr. 212000–0829), 371 83 Karlskrona, genom dess kommunstyrelse,
nedan kallad **Kommunen**

MR Gräv & Bygg AB (org.nr. 556814–4561), Solåkravägen 17, 373 54 Senoren
Kontaktpersoner Markus Wallinder, e-post: markus@mrgravobygg.se, tel. 0709305895
& Roger Larsson, tel. 0733124931
nedan kallad **Bolaget**

Villabyggaren i Karlskrona AB (org.nr. 556675–0435), Silvervägen 7, 371 50 Karlskrona
Kontaktperson Rickard Blomgren, e-post: rickard.blomgren@eksjohus.se
nedan kallad **Husproducenten**

Bakgrund

En byggnadsplan från 1981 ligger till grund för exploateringen, se Bilaga 1.

På fastigheterna avser Bolaget att bygga marklägenheter i form av småhus.

RB
MW *[Signature]*

Innehåll

| | |
|--|---|
| Parter | 1 |
| Bakgrund | 1 |
| Bilagor | 1 |
| § 1 Markanvisning..... | 3 |
| § 2 Anvisningstid..... | 3 |
| § 3 Detaljplan..... | 3 |
| § 4 Marköverlåtelse av fastigheter och ersättning..... | 3 |
| § 5 Tillträde till fastigheterna | 4 |
| § 6 Påbörjande av byggnation inom fastigheterna | 4 |
| § 7 Fastigheternas skick..... | 4 |
| § 8 Bebyggelse | 4 |
| § 9 Vatten och avlopp..... | 5 |
| § 10 Anläggningsavgifter | 5 |
| § 11 Bygglovavgift..... | 5 |
| § 12 Parkering..... | 5 |
| § 13 Fågelmara ga:1..... | 5 |
| § 14 Bygg- och informationsskyltar | 5 |
| § 15 Tillfart/störning..... | 5 |
| § 16 Ändringar och tillägg..... | 6 |
| § 17 Skadeståndsansvar..... | 6 |
| § 18 Överlåtelse av avtal..... | 6 |
| § 19 Hävning | 6 |
| § 20 Upphörande..... | 6 |
| § 21 Tvist..... | 6 |
| Signaturer..... | 7 |

§ 1 Markanvisning

Avtalet omfattar de sju fastigheterna:

- Karlskrona Fågelmara 5:122, 1215 m², adress Champinjonvägen 16, 373 77 Fågelmara
- Karlskrona Fågelmara 5:124, 1209 m², adress Champinjonvägen 12, 373 77 Fågelmara
- Karlskrona Fågelmara 5:126, 1004 m², adress Champinjonvägen 9, 373 77 Fågelmara
- Karlskrona Fågelmara 5:127, 976 m², adress Champinjonvägen 11, 373 77 Fågelmara
- Karlskrona Fågelmara 5:128, 945 m², adress Champinjonvägen 13, 373 77 Fågelmara
- Karlskrona Fågelmara 5:129, 971 m², adress Champinjonvägen 15, 373 77 Fågelmara
- Karlskrona Fågelmara 5:130, 1093 m², adress Champinjonvägen 17, 373 77 Fågelmara

§ 2 Anvisningstid

Anvisningstiden gäller till och med 2026-12-31 såvida inte parterna skriftligen kommer överens om annan giltighetstid. Senast vid anvisningstidens utgång ska Bolaget ha överlämnat separata undertecknade köpekontrakt angående de sju fastigheterna till Kommunen. Om inte köpekontrakten har överlämnats äger Kommunen därefter rätt att utan ersättningsskyldighet mot Bolaget erbjuda fastigheterna till annan/andra köpare.

§ 3 Detaljplan

Byggnadsplan för Fågelmara 5:37 m.fl., Karlskrona, vann laga kraft 1982-05-25. Tillåten markanvändning är bostäder i högst två våningar och med max 5,5 meter byggnadshöjd.

§ 4 Marköverlåtelse av fastigheter och ersättning

Kommunen ska till Bolaget med äganderätt överlåta fastigheterna inom planområdet enligt ett köpekontrakt per fastighet. Fastigheterna är markerade på karta, Bilaga 2.

Partena är överens om att priset för fastigheterna vid denna försäljning ska vara 80 000 kr (åttio tusen kronor) för vardera Fågelmara 5:122 och 5:124 samt 60 000 kr (sextio tusen kronor) för vardera Fågelmara 5:126 – 5:130.

Köpeskillingen ska justeras uppåt under förutsättning att indexet enligt nedan har ökat från bastidpunkten till senast kända index vid tillträdestidpunkten. Köpeskillingen revideras med två gånger den procentuella förändringen av indexet enligt följande formel där B_{BKI} ska vara 143,8 vilket utgör index för K3 2023.

$$K = M * (2 * T_{BKI} / B_{BKI} - 1)$$

K = Köpeskillingen

M = Markpris vid avtalets ingående

T_{BKI} = senast kända Byggekostnadsindex vid tillträdestidpunkten¹

B_{BKI} = Byggekostnadsindex vid bastidpunkten¹

¹ SCBs Byggekostnadsindex (BKI) för bostäder inkl. löneglidning, 2015=100, efter hustyp och kostnadslag. Kvartal 2015K1 – framåt. Underkategori – gruppbyggda småhus, totalt exkl. mervärdesskatt.

Köpeskillingen ska dock efter uppräknigen inte vara lägre än det belopp som anges för fastigheterna enligt ovan.

§ 5 Tillträde till fastigheterna

Tillträde till respektive fastighet ska ske när följande förutsättningar är uppfyllda:

1. Bolaget har erhållit bygglov som har vunnit laga kraft och har övriga tillstånd klara för byggstart.
2. Kommunstyrelsen har godkänt fastighetsöverlåtelseerna genom beslut som senare vinner laga kraft.
3. Köpeskillingen har erlagts och köpebrev har upprättats.

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

§ 6 Påbörjande av byggnation inom fastigheterna

Byggnation skall påbörjas senast inom 12 månader från tillträde. Detta kommer att utgöra villkor i det köpekontrakt som skall upprättas.

Byggnationen anses vara påbörjad när grundläggning och gjutning av bottenplatta för hela den kommande byggnationen har genomförts. Har byggnation inte påbörjats inom denna tidsperiod ska parterna samråda, dock äger Kommunen då rätt att påkalla att köpet går åter.

Kommunen kan, under förutsättning att Bolaget aktivt drivit projektet och förseningen inte beror på byggherren, fatta beslut om att förlänga denna markanvisning.

§ 7 Fastigheternas skick

Fastigheterna överläts i befintligt skick och Bolaget har beretts tillfälle att undersöka desamma. Om förorenade massor upptäcks ska tillsynsmyndighet underrättas enligt 10 kap. 11 § miljöbalken. Om grävning i förorenade massor ska äga rum ska en anmälan om detta, enligt 28 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, lämnas till tillsynsmyndigheten. Kommunen överläter fastigheterna fria från förorenade massor till den nivå som fastigheternas och dess olika användningssätt kräver.

Bolaget svarar själv för de erforderliga kompletterande geotekniska utredningar som kan krävas för fastigheternas bebyggande. Inga utfästelser från Kommunens sida har gjorts om fastigheternas geotekniska beskaffenhet m.m.

§ 8 Bebyggelse

Bebyggelse ska följa upprättad byggnadsplan för Fågelmara 5:37 m.fl. Byggnaderna ska uppföras radonskyddade. Framtaget förslag till byggnation utgör Bilaga 4 till detta avtal. Byggnaderna ska utföras enligt det upprättade förslaget. Det är Bolagets ansvar att byggnaderna utförs enligt förslaget.

§ 9 Vatten och avlopp

Förbindelsepunkt för vatten och avlopp finns upprättad i tomtgräns för alla sju fastigheter, se Bilaga 3. Bolaget ansvarar för och bekostar utbyggnaden av vatten-, avlopps- och dagvattenledningar inom fastigheterna vilka ska anslutas till det kommunala ledningsnätet efter anvisade förbindelsepunkter.

§ 10 Anläggningsavgifter

Bolaget ska erlägga anläggningsavgifter för vatten och avlopp samt el enligt vid varje tillfälle gällande taxor.

§ 11 Bygglovavgift

Bolaget ska i samband med att bygglov erhålls betala bygglovavgift enligt Kommunens plan- och bygglovtaxa.

§ 12 Parkering

Parkering till planerad bebyggelse löses inom fastigheterna.

§ 13 Fågelmara ga:1

Villagatorna i Fågelmara underhålls av Fågelmara vägars samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggningen Fågelmara ga:1. De sju aktuella fastigheterna är anslutna till gemensamhetsanläggningen med andelstalet 0,2 för obebyggd tomt. När byggnation är slutförd och inflyttning har skett ska kontakt tas med styrelsen för Fågelmara ga:1 för uppdatering av andelstal till permanentboende.

§ 14 Bygg- och informationsskyltar

Parterna förbinder sig att kontinuerligt informera allmänheten med skyltar på plats om pågående projektering och byggnadsarbeten.

§ 15 Tillfart/störning

Tillfart till fastigheterna sker via Kärleksstigen. Bolaget är skyldigt att bedriva byggverksamheten så att närboende störs så lite som möjligt. Byggnadsarbetena ska i största möjliga utsträckning begränsas till ordinarie arbetstid.

§ 16 Ändringar och tillägg

Ändringar och tillägg till detta avtal ska för att vara giltiga upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

§ 17 Skadeståndsansvar

Bolaget är gentemot Kommunen ansvarigt för åtgärder som med avseende på detta avtal vidtages eller underlåtes av bolagets anställda samt av bolagets anlitade entreprenörer och leverantörer.

§ 18 Överlåtelse av avtal

Bolaget äger ej rätt att utan Kommunens skriftliga medgivande överlåta sina rättigheter eller skyldigheter enligt detta avtal. Detta gäller dock inte vid överlåtelse av Bolagets rättigheter till sådan juridisk person som direkt eller indirekt kontrollerar eller kontrolleras av Bolaget, dock under förutsättning att Bolaget solidariskt med den juridiska person till vilken överlåtelsen sker jämväl efter överlåtelsen svarar för samtliga förpliktelser enligt detta avtal.

§ 19 Hävning

Om någon av parterna inte uppfyller avtalets villkor och rättelse inte sker efter skriftlig anmaning äger den andra parten rätt att häva avtalet. Om Bolaget, sedan köpekontrakt enligt 2 § har tecknats, bryter mot ett avtalsvillkor och rättelse inte sker efter skriftlig anmaning ska Bolaget i stället betala ett vite varje gång med 100 000 kr (ett hundra tusen kronor) i penningvärde 2024-01-01.

§ 20 Upphörande

Detta markanvisningsavtal upphör när parterna ingår fastighetsöverlåtelseavtal (inklusive exploateringsåtaganden) som ersätter markanvisningsavtalet. För det fall fastighetsöverlåtelseavtal inte har ingåtts senast 18 månader från det att förutsättningar i 5 § punkt 1–3 är uppfyllda och rättelse inte sker efter skriftlig anmaning ska respektive part därefter löpande äga rätt att säga upp detta markanvisningsavtal till upphörande med iakttagande av en uppsägningstid om en (1) månad. Ingen av parterna ska äga rätt till ersättning för det fall markanvisningsavtalet upphör.

Detta avtal gäller till och med 2026-12-31. Därefter är avtalet till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten.

§ 21 Tvist

Tvist mellan Kommunen och Bolaget som gäller tolkningen eller tillämpningen av detta avtal ska avgöras av svensk allmän domstol med Blekinge Tingsrätt som första instans.

Signaturer

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

Karlskrona 2024-01-25

För Karlskrona kommun
genom *dess kommunstyrelse*



Ola Robertsson
Mark- och exploateringschef

För MR Gräv & Bygg AB



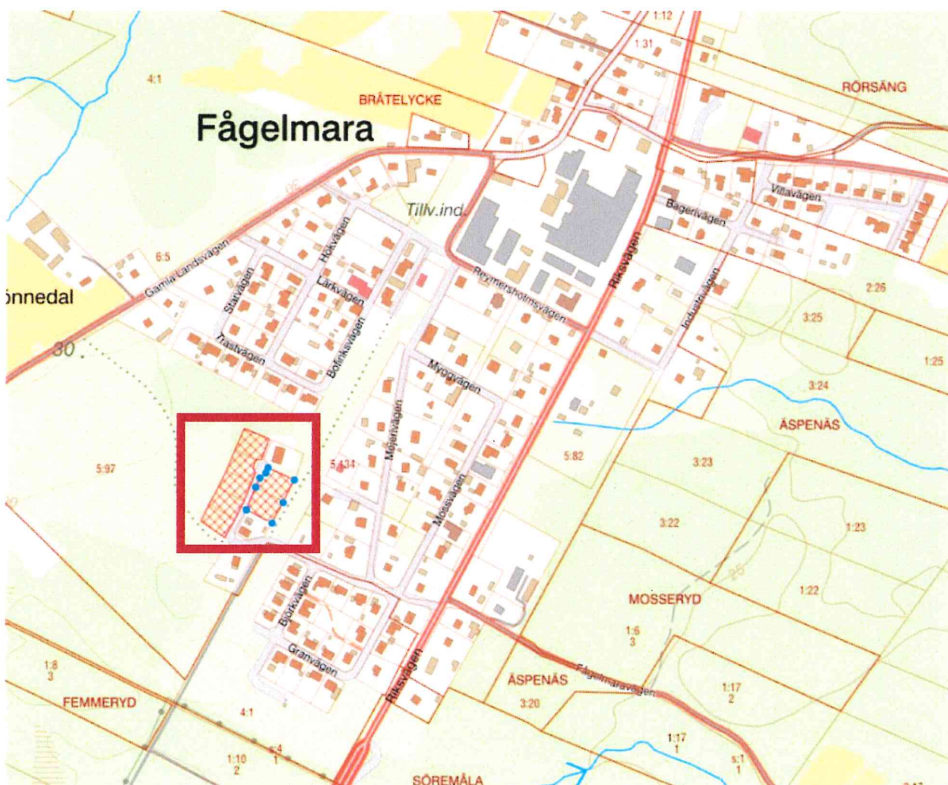
Markus Wallinder

För Villabyggaren i Karlskrona AB



Rickard Blomgren

Fastighetskarta



RB
mw