

Mellan Oxelösunds Kommun (org nr 212 000-0324), nedan kallad **Kommunen**, och Acasa i Oxelösund AB (org nr 559317-8931), nedan kallad **Bolaget**, nedan gemensamt kallade **Parterna**, har träffats följande

## KÖPE- OCH GENOMFÖRANDEAVTAL

Inför genomförande av ny bebyggelse m m inom Timotejen 1 och Rödklövern 1, nedan gemensamt kallade **Fastigheten**, inom Oxelösunds kommun

### §1 Förutsättningar

### §2 Marköverlåtelse och fastighetsbildning

#### 2.1 Överlåtelse av mark

Kommunen överlåter till Bolaget, med äganderätt, fastigheterna Rödklövern 1 och Timotejen 1 (18 817 kvadratmeter), gemensamt kallade Fastigheten, i Oxelösunds kommun, för en överenskommen köpeskillning om SEXMILJONER (6 000 000) kronor. Fastigheten är markerad med gul och blå färg på bilagd förrättningskarta, **Bilaga 3**.

Marköverlåtelsen enligt ovan genomförs i två etapper enligt **Bilaga 3**, etapp 1 (Timotejen 1) och etapp 2 (Rödklövern 1). Köpebrev upprättas vid tillträde till respektive etapp.

Bolaget ska erlägga 10% av köpeskillingen som handpenning vid undertecknande av detta avtal. På tillträdesdagen för etapp 1 ska Bolaget erlägga 45 % av köpeskillingen och därefter på tillträdesdagen för etapp 2 ska Bolaget erlägga resterande del av köpeskillingen.

I köpeskillingen ingår gatukostnadsersättning för Fastigheten enligt Detaljplanen.

#### 2.2 Fastighetsbildning

Kommunen har ansökt om och Bolaget bekostar avstyckningen av Fastigheten som erfordras för marköverlåtelsen enligt § 2.1.

Bolaget ska ansöka om och bekosta övriga erforderliga fastighetsbildningsåtgärder samt bildande av erforderliga gemensamhetsanläggningar som krävs för genomförandet av exploateringen inom Fastigheten.



## 2.3 Tillträde och betalning

Bolaget tillträder respektive etapp av Fastigheten när:

- Fastighetsbildning enligt § 2.2, första stycket, har vunnit laga kraft
- Bygglov har erhållits för den etappen
- Full betalning för etappen erlagts enligt § 2.1 och köpebrev utfärdats.

Om villkor för tillträde enligt ovan är uppfyllda sker tillträde preliminärt:

- Kvartal 4 2024 för etapp 1
- Kvartal 2 2025 för etapp 2

Parterna är överens om att Bolaget äger rätt att kostnadsfritt disponera mark inom respektive etapp för markundersökningar, projektering och dyligt, innan Bolaget tillträtt respektive etapp av Fastigheten.

## 2.4 Återgångsklausul

Om villkoren för tillträde enligt § 2.3 inte är uppfyllda för samtliga etapper inom två år från detta avtals tecknande äger Kommunen rätt att häva köpet för den etapp/de etapper där villkoren inte är uppfyllda och erhålla betald handpenning som skadestånd. Bolaget har ej rätt att kräva ersättning, i slag det må vara, utom då Kommunen varit försumlig till den grad att tillträdet avsevärt fördröjts.

## 2.5 Kostnader och intäkter

Alla skatter, räntor och andra kostnader för respektive etapp inom Fastigheten som belöper på tiden före tillträdet ska betalas av Kommunen och för tiden därefter av Bolaget. Motsvarande ska gälla för eventuella intäkter för respektive etapp av Fastigheten.

## 2.6 Inskrivningar

Kommunen garanterar att Fastigheten på tillträdesdagen för respektive etapp är gravationsfri och inte besväras av andra inskrivningar eller avtal än de ledningar tillhörande Oxelö energi AB som sökt ledningsrätt enligt § 2.9 avser.

## 2.7 Lagfart

Bolaget ska ansöka om och bekosta erforderlig lagfart. Lagfart får ej sökas med detta avtal som grund.

## 2.8 Fastighetens skick m m

Bolaget har besiktigt Fastigheten och förklarar sig härmed godta Fastighetens skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Kommunen på grund av fel och brister i Fastigheten. Kommunen ersätter således inte Bolaget för eventuella saneringskostnader av föroreningar eller följdskostnader som en sanering kan medföra, exempelvis försening av exploateringsprojektet. Skulle markföroreningar påträffas under exploateringen är Bolaget ansvarig för att kontakta lämplig instans. Bolaget ska vidare utföra samt bekosta de ytterligare utredningar och åtgärder som krävs för byggnationen, såsom, exempelvis marksanering, geoteknik, radon- och arkeologiska utredningar samt utgrävning inom Fastigheten.

## 2.9 Ledningsrätt

Oxelö Energi AB har ansökt om ledningsrätt för befintlig allmän vatten- och avloppsanläggning över Fastigheten. Ledningsförrättningen är pågående och har ärendenummer D24395 hos lantmäterimyndigheten. Bolaget medger Oxelö Energi AB ledningsrätt, utan ersättning, enligt kommande ledningsrättsbeslut. Om ledningsrätt inte kan bildas ska Bolaget istället medge att rättigheten, utan ersättning, upplåts med avtalsservitut.

## 2.10 Gatukostnader och anslutningsavgifter

Efter genomförandet av detta avtal anses Bolaget såsom ägare av Fastigheten ha erlagt gatukostnadsersättning enligt Detaljplanen. Det gäller dock inte för framtida förbättringsarbeten som kan komma att utföras på gator eller annan allmän plats.

För anslutning till det kommunala vatten- och avlopps nätet erlägger Bolaget anslutningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa. Bolaget ansöker om och står även för kostnaderna för anslutning till övriga tekniska anläggningar (el, fiber, fjärrvärme mm).

## 2.11 Plan- och bygglovsavgifter

Fastigheten omfattas av gällande detaljplan. Bolaget ska i samband med erhållande av bygglov erlägga bygglovsavgift enligt Kommunens gällande plan- och bygglovstaxa.

# §3 Genomförande av exploateringen

## 3.1 Samordning och tidplan

Kommunen och Bolaget förbinder sig ömsesidigt att genomföra exploatering på Fastigheten och allmän plats i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse.

Bolaget ska, tillsammans med Kommunen, ta fram en gemensam tidplan för genomförandet av exploatering inom Fastigheten och allmän plats i Detaljplanen.

Bolaget är skyldigt att samordna sina entreprenader med Kommunen och de ledningsdragande bolagen.

## 3.2 Allmänna anläggningar

Kommunen ansvarar för och bekostar projektering och byggande av erforderliga allmänna anläggningar inom allmän platsmark enligt Detaljplanen, se avgränsning för Kommunens åtagande på **bilaga 4**.

Bolaget ansvarar för och bekostar återställande- och anslutningsarbeten på allmän plats, i direkt anslutning till Fastigheten, som måste göras till följd av Bolagets arbeten inom Fastigheten.

Ledningshavare för övriga ledningsslag ansvarar för och bekostar projektering och byggande av erforderliga övriga allmänna ledningar.

### 3.3 Bebyggelse och anläggningar inom kvartersmark

Bolaget förbinder sig att uppföra bebyggelse med ca 80 lägenheter i tvåvåningshus grupperade kring tre innergårdar i enlighet med det beviljade bygglovet, se situationsplan **bilaga 5**. Gårdarna innehåller gemensamhetsytor med lekplatser, bouleanor, cykelparkeringar och avfallshantering samt undercentral. Avsteg från det beviljade bygglovet ska stämmas av och skriftligen godkännas av Kommunen.

Bolaget avser att upplåta bostäderna med hyresrätt.

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

### 3.4 Parkering

Parkering för bil och cykel ska anläggas inom Fastigheten och i enlighet med det beviljade bygglovet.

### 3.5 Befintlig vegetation

#### *Allmän platsmark*

Bolaget ansvarar för att gatu-, park- och naturmarksträd samt annan vegetation intill Fastigheten inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Bolaget ska skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att följa länsstyrelsernas riktlinjer för skydd av träd vid arbeten, se **Bilaga 6**. Bolaget ansvarar för att Bolaget, eller företag som Bolaget anlitar, inte på något sätt nyttjar denna mark utan skriftligt tillstånd från Kommunen.

Vid överträdelse ska Bolaget utge vite med 50 000 kronor per skadat träd, (gäller när stammens diameter är > 10 cm mätt 1 m ovan mark). Vid annan skada ansvarar Bolaget för att reparera skadan, eller för att bekosta Kommunens reparation av skadan.

### 3.6 Flyttning av ledningar

Bolaget bekostar eventuell omläggning av befintliga ledningar inom Fastigheten som föranleds av exploateringen. Bolaget ansvarar för alla kontakter med ledningsägare och för att avtal upprättas vid eventuell ledningsomläggning.

### 3.7 Dagvatten inom kvartersmark

Bolaget ska endast utreda och bekosta åtgärder för att dagvattenhantering inom Fastigheten sker i enlighet med Detaljplanen samt huvudmannen Oxelö energi ABs gällande riktlinjer.

### 3.8 Marknivåer

Bolaget ska anpassa marknivåerna inom Fastigheten i enlighet med rekommendationerna i PM skyfallsmodellering Acasa Oxelösund, 2024-10-18, **Bilaga 7**. Bolaget ansvarar för och bekostar att Fastigheten anpassas till angränsande fastighets marknivåer vid genomförande.

Utförning av in- och utfarter inom Fastigheten som ska anslutas till gata inom allmän plats ska ske i samråd med Kommunen.



### **3.9 Bygg- och etableringsytor**

Byggetablering ska i första hand ske inom Fastigheten. Skulle Kommunen och Bolaget bedöma att allmän plats trots detta behöver tas i anspråk för byggetablering, ska Bolaget tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita en entreprenör, i god tid före byggstart samråder med Kommunen om vilka ytor som behövs för byggetablering alt. upprätta en etableringsplan som ska godkännas av Kommunen.

Upplåtelse av allmän plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. Bolaget ska ansöka om polistillstånd för de ytor som ska användas för byggetablering.

Bolaget ska tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita en entreprenör, håller sig inom Fastigheten och godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd enligt ordningslagen. Om Bolaget nyttjar allmän platsmark intill Fastigheten utan tillstånd ska Bolaget utge vite med 50 000 kronor per påbörjad vecka som det olovliga nyttjandet pågår.

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

### **3.10 Syn**

Bolaget ska svara för nödvändig syn av intilliggande fastigheter vid grävning, sprängning, pålning med mera avseende utbyggnad av kvartersmark och Kommunen avseende utbyggnad av allmän plats.

I Bolagets åtaganden ingår att bekosta och åtgärda fastställda skador som orsakas av Bolaget eller av Bolagets underentreprenörer och leverantörer, och som uppstått under byggnadstiden på intilliggande fastigheter. Om Bolaget inte fullgör sitt åtagande att åtgärda fastställda skador inom skälig tid, med hänsyn till skadans art och omfattning, äger Kommunen rätt att åtgärda fastställda skador på Bolagets bekostnad.

### **3.11 Hantering av avfall- och masshantering under byggtiden**

Bolaget ansvarar för och bekostar att separering av avfall och schaktmassor sker under byggtiden. Detta omfattar även Bolagets underentreprenörer.

Bolaget ansvarar för och bekostar att kvartersmarken anpassas till angränsande marknivåer vid genomförande, med massor av lagenlig kvalitet och av i övrigt lämplig beskaffenhet.

Bolaget ska, på egen bekostnad, ta hand om och transportera bort eventuella överskottsmassor från kvartersmark till lämplig deponi eller annan lämplig plats. Kommunen tillhandahåller ingen mark för tippning av överskottsmassor.

### **3.12 Minimera störningar**

Bolaget är medvetet om att det finns befintliga boende i området och närliggande kvarter kan komma att vara inflyttade när Bolaget bedriver sina arbeten inom Fastigheten. Det är av största vikt att arbetena planeras och utförs med hänsyn till att störningar minimeras.

Bolaget förbinder sig att hantera alla klagomål från boende, fastighetsägare och hyresgäster som framförs gällande Bolagets arbeten under den tid Bolagets produktion pågår.

### **3.13 Byggtrafik**

Bolaget är skyldigt att bedriva byggverksamheten så att boende och verksamheter i området störs så lite som möjligt. En trafikanordningsplan ska upprättas och godkännas Kommunen.

### **3.14 Tillstånd**

Bolaget är skyldigt att skaffa de tillstånd som erfordras för genomförandet av exploateringen inom Fastigheten enligt detta avtal samt följa alla de föreskrifter som meddelas av myndighet eller som följer av lag och annan författning. Om Bolaget inte uppfyller detta åtagande och Kommunen genom myndighetsbeslut skulle förpliktigas att bekosta Bolagets överträdelse, äger Kommunen rätt att fakturera Bolaget de uppkomna kostnaderna.

### **3.15 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.

## **§4 Övriga villkor**

### **4.1 Säkerhet**

Bolaget ska ej ställa någon säkerhet med anledning av åtaganden enligt detta avtal.

### **4.2 Viten**

Bolaget förbinder sig att vid vite om 3 000 000 kronor, i penningvärde 2024-10-01, att senast 7 år efter tillträdesdagen för etapp 1 ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt detta köpe- och genomförandevalt.

Om Bolaget inte håller tidsfristen är vitet omedelbart förfallet till betalning. Om försening uppstår och detta ej beror på Bolaget förskjuts tidpunkten då vite ska utgå med tid som motsvarar förseningens omfattning.

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

Oaktat om rätt till vite föreligger har Kommunen alltid rätt att erhålla ersättning för faktisk skada som Kommunen lider på grund av Bolagets avtalsbrott. I sådant fall ska redan erlagt vite avräknas från skadeståndet. Utgivande av vite påverkar inte heller Kommunens möjlighet att göra gällande andra påföljder i anledning av Bolagets avtalsbrott.

### **4.3 Överlåtelse av avtal och fastighet**

Om överlåtelse av detta avtal och/eller hela eller del av Fastigheten sker innan samtliga åtaganden enligt detta avtal är fullgjorda gäller följande:

Överlåtelse av detta avtal och/eller hela eller del av Fastigheten ska godkännas av Kommunen.

Bolaget förbinder sig, vid vite om 2 000 000 kronor i penningvärde 2024-10-01, att vid överlåtelse av äganderätten till hela eller del av Fastigheten tillse att de nya ägarna övertar de

förpliktelser enligt detta avtal som berör aktuell del av Fastigheten. Detta avtal ska biläggas köpehandlingen.

Om Fastigheten delas i flera fastigheter som överläts kan eventuella viten fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Fastigheten. Om Bolaget har ställt en säkerhet ska ny/a ägare göra detsamma.

Vid varje efterföljande överlåtelse ska varje ny köpare överta de förpliktelser enligt detta avtal som berör aktuell del av Fastigheten.

Bolaget kan dock utan Kommunens godkännande överlåta hela eller del av Fastigheten eller bolag, till bolag ingående i samma koncern som Bolaget. Dock ska Bolaget, efter en sådan överlåtelse, ha fortsatt fullt ansvar för samtliga förpliktelser och åtaganden enligt detta avtal (moderbolagsgaranti).

Bolaget ska i god tid innan en överlåtelse sker, skriftligen underrätta Kommunen.

#### 4.4 Giltighet

Detta avtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte kommunstyrelsen godkänner detta avtal senast den 2024-12-31 genom beslut som senare vinner laga kraft.

#### 4.5 Tvist

Tvist angående tolkning eller tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän svensk domstol med säte i Södermanlands län enligt svensk rätt.

---

Detta avtal har upprättats i två exemplar, varav Parterna tagit var sitt.

Oxelösund den.....

..... den.....

För Oxelösunds kommun

För Acasa i Oxelösund AB

-----

-----

-----

-----

Bevittnas:

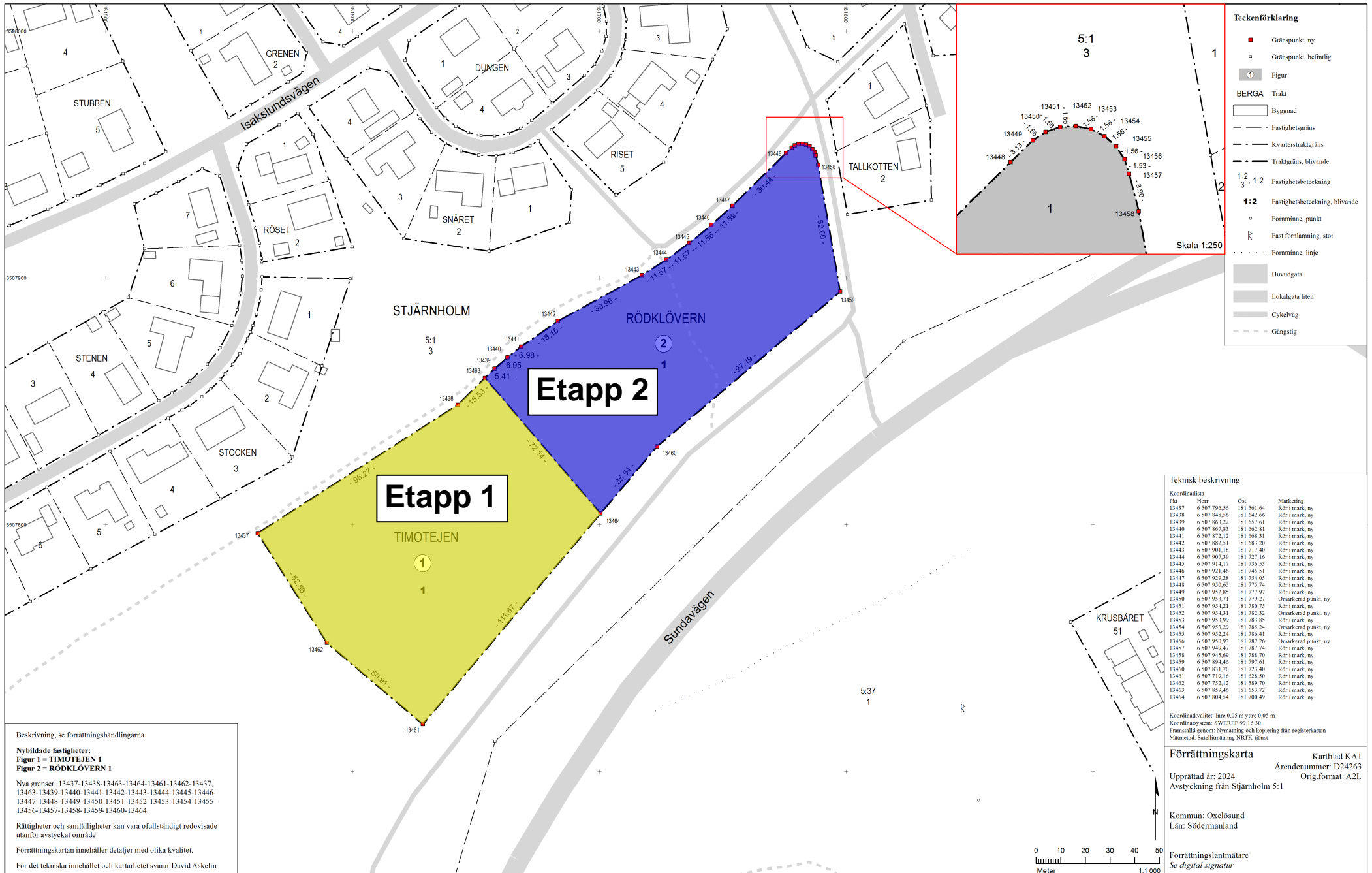
-----

-----



## Bilagor:

1. Tidigare markanvisningsavtal mellan Parterna
2. Detaljplanekarta
3. Förrättningskarta med Fastigheten markerad samt etappindelning
4. Allmän plats avgränsning
5. Situationsplan
6. Länsstyrelsernas broschyr Skydda träden vid arbeten
7. PM Skyfallsmodellering Acasa Oxelösund 2024-10-18



**Teckenförklaring**

- Gränspunkt, ny
- Gränspunkt, befintlig
- ① Figur
- BERGA Trakt
- ▭ Byggnad
- - - Fastighetsgräns
- - - Kvarterstraktgräns
- - - Traktgräns, bilvande
- 1:2, 1:2 Fastighetsbeteckning
- 1:2 Fastighetsbeteckning, bilvande
- Formminne, punkt
- ⊕ Fast förlämnings, stor
- ⊕ Formminne, linje
- ▭ Huvudgata
- ▭ Lokalgata liten
- ▭ Cykelväg
- - - Gångstig

**Teknisk beskrivning**

PKI	Noorr	Out	Markering
13437	6 507 796,56	181 561,64	Rör i mark, ny
13438	6 507 848,56	181 642,66	Rör i mark, ny
13439	6 507 863,22	181 657,61	Rör i mark, ny
13440	6 507 867,83	181 662,81	Rör i mark, ny
13441	6 507 872,12	181 668,31	Rör i mark, ny
13442	6 507 882,51	181 683,20	Rör i mark, ny
13443	6 507 901,18	181 717,40	Rör i mark, ny
13444	6 507 907,39	181 727,16	Rör i mark, ny
13445	6 507 914,17	181 736,53	Rör i mark, ny
13446	6 507 921,46	181 745,51	Rör i mark, ny
13447	6 507 929,28	181 754,05	Rör i mark, ny
13448	6 507 936,65	181 775,74	Rör i mark, ny
13449	6 507 952,85	181 777,97	Rör i mark, ny
13450	6 507 953,71	181 779,27	Osmärkad punkt, ny
13451	6 507 959,23	181 780,75	Rör i mark, ny
13452	6 507 954,31	181 782,32	Osmärkad punkt, ny
13453	6 507 953,99	181 783,85	Rör i mark, ny
13454	6 507 953,29	181 785,24	Osmärkad punkt, ny
13455	6 507 952,24	181 786,41	Rör i mark, ny
13456	6 507 950,93	181 787,26	Osmärkad punkt, ny
13457	6 507 949,47	181 787,74	Rör i mark, ny
13458	6 507 945,69	181 788,70	Rör i mark, ny
13459	6 507 894,46	181 797,61	Rör i mark, ny
13460	6 507 831,70	181 723,40	Rör i mark, ny
13461	6 507 719,16	181 628,50	Rör i mark, ny
13462	6 507 752,12	181 589,70	Rör i mark, ny
13463	6 507 859,46	181 653,72	Rör i mark, ny
13464	6 507 804,54	181 700,49	Rör i mark, ny

Beskrivning, se förrättningshandlingarna

**Nybildade fastigheter:**  
**Figur 1 = TIMOTEJEN 1**  
**Figur 2 = RÖDKLÖVERN 1**

Nya gränser: 13437-13438-13463-13464-13461-13462-13437, 13463-13439-13440-13441-13442-13443-13444-13445-13446-13447-13448-13449-13450-13451-13452-13453-13454-13455-13456-13457-13458-13459-13460-13464.

Rättigheter och samfälligheter kan vara ofullständigt redovisade utanför avstycikat område

Förrättningskartan innehåller detaljer med olika kvalitet.

För det tekniska innehållet och kartarbetet svarar David Askelin

**Förrättningskarta** Karblad KA1  
 Ärendenummer: D24263  
 Orig.format: A2L

Upprättad år: 2024  
 Avstycning från Stjärnholm 5:1

Kommun: Oxelösund  
 Län: Södermanland

Förrättningslantmätare  
 Se digital signatur

