

Art. 25-1983

Meilan Mölndals kommun, nedan kallad kommunen, och PLATZER  
BYGG AB, ref nr 556102-5692, Kråketorpsgatan 10 B, 431 33  
Mölndal, nedan kallat bolaget, träffas härmed följande

Abbi B  
Dnr 93/83

AVTAL

angående marköverlåtelse och grupphusbebyggelse inom kvarteret  
TAGGTICKAN i Östra Balltorp, Mölndals kommun.

Avtalet avser

dels överlåtelse av mark,

dels exploatering inom överlåtet markområde som omfattas av  
"Förslag till ändring av stadsplanen för Mölndal (ÖSTRA BALL-  
TORP) i Mölndals kommun", fastställd av regeringen 1982-09-09  
(se kartbilaga A).

A. ÖVERLÅTELSE AV MARK M M

Kommunen överlåter på bolaget fastigheten Taggtickan 1,  
nedan kallad fastigheten, i Mölndals kommun för en köpe-  
skilling av TVÅHUNDRATRETTIOTUSEN (230 000) KRONOR.

I övrigt gäller följande villkor:

1. Fastigheten överlåtes i befintligt skick.
2. Tillträde sker 1983-08-01.
3. Fastigheten överlåtes fri från penninginteckningar.  
Kommunen svarar för och bekostar fastighetens befri-  
ande från nyttjanderätter, servitut eller annan rätt  
utöver de som framgår ur fastighetsboken i den mån  
dessa utgör hinder för den planerade exploateringen.
4. Bolaget erinras om att på med "el" betecknad mark  
(orange ytfärg på kartbilaga B) inte får vidtas  
anordningar som hindrar framdragande eller underhåll  
av elektrisk högspänningsledning. Parkering, lek-  
plats, järnstaket m m får ej förekomma.

Bolaget förbinder sig att upplysa blivande köpare

Kopierad på fastighetskontoret i Mölndal

*Ob*

här om.

Kommunen medgives rätt att utan särskild ersättning samt för all framtid använda ett område om cirka 10 m<sup>2</sup> för transformatorändamål. Läget härav kommer att preciseras på <sup>kopia av</sup>nybyggnadskartan.

Kommunen medgives rätt att återköpa för transformatorstationen nödvändigt område, om Mölndals energiverk skulle finna det lämpligt med äganderätt. Detta eventuella köp kan ske först då transformatorn fått sitt slutliga läge bestämt.

Kommunen medgives rätt att utan särskild ersättning samt för all framtid använda ett område, som utfartsväg för och för nedläggning av underjordiska ledningar fram till planerad transformatorstation. Läge och omfattning av denna rätt kommer att preciseras på <sup>kopia av</sup>nybyggnadskartan.

Kommunen medgives rätt att utan särskild ersättning samt för all framtid bibehålla och underhålla de underjordiska ledningar, som enligt punkt B 9 nedan skall överlätas till kommunen, för att ingå i kommunens allmänna VA-anläggning. Det för ändamålet erforderliga servitutsområdet skall ha en bredd av i huvudsak 6 m. Områdets läge och omfattning kommer att preciseras på <sup>kopia av</sup>nybyggnadskartan.

Medgivandena innefattar rätt för kommunen att vid ledningsarbeten beträda och taga i anspråk härför erforderlig mark.

Bolaget förbinder sig att inte bygga eller plantera träd inom det upplåtta servitutsområdet eller över de nedlagda ledningarna eller eljest vidtagna åtgärder som kan förorsaka skada på ledningarna eller utgöra hinder för områdets nyttjande enligt ovan.

Kommunen åtager sig att efter underhåll och repa-

Jb

Kopierat på fastighetsförvaltningen i Stockholm

ration av ledningar återställa ianspråktagen mark, så långt det sig göra låter, i det skick vari marken befann sig före arbetenas påbörjande.

Kommunen åtager sig vidare att ersätta blivande ägare av den berörda marken för den skada som kan uppkomma vid ledningars underhåll och reparation.

Till säkerhet för kommunens servitutsrätt medgiver bolaget servitutsinskrivning i Taggtickan 1 till förmån för kommunens fastighet Forellen 1 i Mölndals kommun.

5. Bolaget betalar med överlåtelsen förenade lagfartskostnader och inteckningskostnader.
6. Kommunen betalar kostnaderna för fastighetsbildning av den överlåtna marken. Bolaget ersätter kommunen för kostnader för plan, fastighetsbildning, administration m m med 75 000 kronor.
7. Bolaget ombesörjer att fastigheten uppdelas i lämpliga fastigheter. Dessa förrättningskostnader betalas av bolaget.
8. Inkomst av fastigheten som avser tiden före tillträdesdagen tillfaller kommunen, för tiden därefter bolaget. Avgifter fördelas efter samma grunder.
9. Bolaget ersätter kommunen med 200 000 kronor för kostnader för geoteknisk undersökning, tävlingsförfarande, grundkartematerial, projektering m m.
10. Bolaget ersätter kommunen med 1 479 000 kronor utgörande gatukostnader för fastigheten.
11. Genom erläggande av i punkt A 10 omnämnd gatukostnad, skall bolaget anses ha fullgjort sina skyldigheter för aktuell bebyggelse i vad avser gatukostnader enligt den stadsplan som

ligger till grund för detta avtal.

Friskrivningen gäller dock ej ersättning för förbättringsarbeten på gata och annan allmän plats med därtill hörande anordningar inom stadsplaneområdet, som framledes kan komma att utföras och ej kunnat förutses vid detta avtals upprättande.

12. Kommunen är ej skyldig att deltaga i kostnaden för anordnande och underhåll av hägnad eller mur i fastighetens gränser.
13. Kommunen medges rätt att i samband med utläggning av till fastigheten angränsande gator och andra anläggningar anordna och bibehålla för gatuutläggningen eventuellt erforderlig slänt på fastigheten.
14. I övrigt gäller för överlåtelsen vad i 4 kap jordabalken eller eljest i lag stadgas om köp av fast egendom.

#### B. HUSBYGGNING M M

1. a) Bolaget förbinder sig att inom fastigheten uppföra 60 st småhus med tillhörande gemensamhetsanläggningar och allmänna VA-anläggningar, såsom grupphusbebyggelse med statlig belåning. Husen skall försäljas till enskilda köpare.

För exploateringen gäller följande handlingar:

- . Kommunens program med bilagor 1-8, daterat 1982-10-08 och kompletteringar daterade 1982-10-11, 1982-10-19, 1982-11-01, 1982-11-02, 1982-11-12, 1982-11-17 och 1982-12-14.
- . Bolagets anbud daterat 1983-01-24 med bilagor.
- . Begäran om komplettering, daterad 1983-02-03, jämte bolagets svar, daterat 1983-02-14 och 1983-02-25.
- . Begäran om komplettering, daterad 1983-02-25 jäm-

06

te bolagets svar daterat 1983-03-02.

- . Begäran om komplettering daterad 1983-03-22 jämte bolagets svar som framgår av protokoll 1983-03-28.

-----  
Utförandet skall ske enligt kommunens program och bolagets huvudanbud och därefter gjorda förtydliganden med tillägg

att sopcontainerplats skall finnas

att transformatorstationen flyttas till läge som bestämmes i samråd med Energiverket

att el-området i östra delen av fastigheten skall vara enskild tomtmark m m enligt protokoll 1983-03-28

att garagen skall förses med sadeltak och beläggas med betongtakpannor

att betonggolv i bostadsutrymmen skall beläggas med träfiberskiva under golvmatta

att planteringsskydd uppsättes enligt bolagets tilläggsförslag

att matjorden skall ha en minsta tjocklek av 15 cm och kvalitet enligt protokoll 1983-03-28

att gångvägarna skall ha standard<sup>och</sup>utförande enligt protokoll 1983-03-28

att lekplanen och anslutande gångvägar norr om fastigheten skall upphandlas senare.

Eventuella justeringar som görs under detaljprojekteringen skall godkännas av kommunens fastighetskontor.

- 08
- b) VA-ledningar skall av bolaget anslutas i de punk-

ter och efter de anvisningar som meddelas av kommunens gatukontor.

- c) Bolaget skall upprätta för byggnads- och anläggningsarbetena erforderliga ritningar, vilka, innan något arbete får påbörjas, skall överlämnas till och godkännas av, beträffande gång- och cykelvägar, gräs, och planteringsytor, parkeringsplatser o dyl, VA-ledningar, storsoprum och lekplatser, kommunens gatukontor eller anvisad konsult, ytterbelysning, kommunens energiverk, och i övrigt kommunens fastighetskontor och berörda myndigheter. Vid projekteringen skall tillses att utrymme lämnas för elledningar. Samråd med Mölndals Energiverk skall därvid ske.
- d) I övrigt skall byggnationen utföras i den omfattning och med den standard som gäller vid ny anläggning av motsvarande anläggningar inom kommunen.
- e) Sedan bolagets anläggnings- och byggnadsverksamhet avslutats inom fastigheten, skall anmälan ske till kommunens fastighetskontor för slutbesiktning.

Garantitiden skall för alla arbeten och allt material vara 2 år, för maskinell utrustning, s k "vitvaror", dock EHL:s 3-åriga garanti. Garantin skall räknas från den dag då godkända slutbesiktningar skett. Bestämmelserna om garantier skall införas i köpe- och entreprenadavtalen med blivande husköpare.

Under garantitiden framträdande fel och brister skall av bolaget utan dröjsmål avhjälpas.

Under garantitiden för växtmaterial skall exploatören utföra följande underhållsarbeten:

På våren

Lövräfsning, kantskärning, krattning, hopsamling

76

Kopierad av fastighetskontoret i Mölndal

och bortkörning av löv, ris och annat skräp, beskärning av träd och buskar.

#### På hösten

Skumgrävning på planteringsytor.

#### Kontinuerligt

Utbyte av döda växter, bevattning, gödsling, skyffling av planteringsytor.

Omedelbart före garantitidens utgång skall garanti-  
besiktning ske. Det åligger bolaget att svara för  
kallelse till sådan besiktning. Bolaget betalar  
kostnaderna för alla besiktningar. Någon särskild  
ersättning utgår ej till kommunens representant  
vid besiktningarna.

---

Som säkerhet för produktionens genomförande och som  
säkerhet för åtgärdande av fel och brister skall  
bolaget teckna produktionsgaranti och ansvarsut-  
fästelse med AB Bostadsgaranti.

- f) Försäljningspriset för de färdigställda bostadsfas-  
tigheterna får inte överstiga vad som kan framräk-  
nas utifrån lämnat anbud och detta avtal med bostads-  
låneförfattningarnas regelsystem som grund. I pri-  
set skall ingå bostadsfastigheternas andelar i ge-  
mensam mark och i gemensamma anläggningar.

Följande skall gälla beträffande val av utförande-  
alternativ för grupphusbebyggelse:

Blivande husköpare skall beredas tillfälle till så  
stor valmöjlighet i utförande som är praktiskt  
möjligt. Bolaget lämnar prissatt tillvals- och  
frånvalslista till kommunen i god tid innan in-  
formation till blivande husköpare skickas ut.

2. Bolaget äger rätt att vidtaga sådana ändringar av fö-  
reslaget utförande av grupphusbebyggelsen som stat-  
liga eller kommunala myndigheter kan komma att

påfordra. Övriga ändringar skall godkännas av kommunen. För vidtagna ändringar äger bolaget göra härför erforderlig justering av offererat pris.

3. Grupphusbebyggelsen skall påbörjas så snart det är möjligt, dock senast 3 månader efter beviljat byggnadslov. Exploateringsområdet skall vara helt färdigställt senast 18 månader efter markarbetenas påbörjande.

Kan till följd av strejk, lockout, myndighets åtgärd eller annat av bolaget inte vållat förhållande, som väsentligt inverkar på projektets utförande och som inte kunnat förutses eller vars menliga inverkan inte rimligen kunnat undanröjas, husen inte vara färdigställda inom föreskriven tid, må bolaget efter framställning därom, åtnjuta en mot hindrets varaktighet svarande förlängning av tiden samt rätt att vid försäljning enligt B 1 uttaga den härav föranledda kostnadsökningen.

4. De blivande bostadsfastigheterna skall i första hand försälas till köpare anvisade av kommunens fastighetskontor. Bolaget förbinder sig därvid att iakttaga följande:

- a) Broschyrer och informationsmaterial till sökanden av småhus inom fastigheten skall utformas av bolaget i samråd med kommunens fastighetskontor.
- b) I god tid innan fastighetsförsäljning påbörjas skall förslag till köpeavtal föreläggas kommunen för godkännande. Detta skall ha ABS 80 köpe & entreprenadkontraktsformulär som grund. För försäljningen skall vidare ABS 80 allmänna bestämmelser gälla.
- c) Kommunen skall informeras om vilka personer som förvärvar småhus inom fastigheten.
- d) Bolaget förbinder sig att, för att främja en sund bostadsmarknad i Mölndal, intaga följande bestämmelse i sina försäljningsavtal med blivan-

*JK*



ej täcks av bidrag skall respektive husköpare bestrida merkostnaden.

5. Bolaget skall ansöka om och medverka till erforderlig förrättning enligt anläggningslagen, avseende gemensam mark och anläggningar. Kostnaderna för förrättningen betalas av bolaget.
6. Bolaget skall göra inmätning och upprätta relationsritningar på VA-ledningarna inom gemensamhetstomten enligt programmet. Relationsritningarna skall överlämnas till kommunens gatukontor vid slutbesiktningen, dock senast en månad därefter. En omgång kopior skall överlämnas till samfällighetsföreningen.

Bolaget svarar för underhåll och drift av utförda anläggningar inom kvartersmarken intill dess alla bolagets anläggnings- och byggnadsarbeten enligt detta avtal slutförts och godkänts vid slutbesiktning.

Bolaget skall svara för driftkostnaderna för gemensamhetsanläggningarna intill dess samfällighetsförening bildats och övertagit ansvaret.

7. Samtliga besiktningar och kontroller av bostadsfastigheterna och de gemensamma anläggningarna skall bekostas av bolaget. Kontroll och besiktningar skal utföras enligt Bostadsfinansieringsförordningen 1974:946 § 60 och 1978:384 § 11 a och Bostadsstyrelsens anvisningar. Kontrollant och besiktningsman utses av kommunen och godkännes av bolaget.

*06*  
Kontrollen skall förutom bostadsfastigheterna omfatta anläggningarna på gemensam mark. Vid kontrollen av byggnaderna kan termografering och täthetsprovning komma att användas.

Kommunen kommer att utöva kontroll av de allmänna VA-ledningarna inom gemensamhetstomten. Bolaget kallar fastighetskontoret till slutbesiktning när gemensamhetsanläggningarna färdigställts.

8. Bolaget är skyldigt att vid anlåtande av underentre-

de köpare:

"Köparen har förvärvat den fasta egendomen i avsikt att bosätta sig på denna.

Om köparen inom tre år från tillträdesdagen utan medgivande från Mölndals kommun, överlåtit fastigheten, äger kommunen utfå ett vite på 50 000 kronor.

Som säkerhet för vitet pantförskriver köparen härmed till kommunen pantbrev på 50 000 kronor med förmånsrätt liggande närmast över försäljningspriset.

Pantbrevet återställes på begäran tidigast tre år efter tillträdesdagen. Kommunstyrelsen må om synnerliga skäl föreligger medge tidigare återställande".

- e) Blivande köpare skall upplysas om skyldigheten att delta i kostnaderna för förvaltning och drift av gemensamma anläggningar på kvartersmarken, såsom parkeringsanläggningar, ledningar, vägar, gräsytor, planteringar, lekplatser, fritidslokaler, storsoprum m m.
- f) Om handikappade i kommunens tomtkö blir aktuell för tilldelning och om sådan sökande så önskar äger kommunen rätt bestämma att högst 4 av husen skall utföras som handikappanpassade bostäder.

Besked om utförande som handikappanpassad bostad skall lämnas senast tre månader före byggstart enligt av bolaget till kommunens fastighetskontor redovisad tidplan.

Finansiering av handikappanpassningen sker genom länsbostadsnämndens bidrag. I den mån åtgärderna

ställas.

C. BETALNING M M

1. Sammanfattningsvis gäller:

Bolaget erlägger till kommunen

Köpeskilling enligt avsnitt A 230 000 kronor.

Ersättning för plankostnader  
m m enligt punkt A 6 75 000 "

Ersättning för geoteknisk un-  
dersökning, tävlingsförfaran-  
de m m enligt punkt A 9 200 000 "

Ersättning för gatukostnader  
enligt punkt A 10 1 479 000 "

Anläggningsavgift för VA-led-  
ningar utanför fastigheten  
enligt punkt B 9 606 000 "

Ersättning för kontroll av  
allmänna VA-ledningar inom  
fastigheten enligt punkt B 9 50 000 "

Summa: 2 640 000 kronor

Beloppet skall inbetalas till kommunens postgiro-  
konto nummer 1 14 79-3 eller bankgirokonto nummer  
991-2858 på tillträdesdagen 1983-08-01.

Dröjsmålsränta på obetalt belopp erlägges för år  
enligt en räntefot som med 4 % överstiger riks-  
bankens fastställda, vid varje tidpunkt gällande,  
diskonto, för tid från betalningsdagen till dess  
betalning sker.

2. För rätta fullgörandet av bolagets åtaganden en-  
ligt detta avtal, skall bolaget så snart detta

prenörer följa avtalsvillkoren för underentreprenader i anslutning till medbestämmandelagen, UE 77.

9. Bolaget skall till kommunen, för anslutning av aktuell bebyggelse inom överlåten kvarteretsmark till kommunens VA-nät, erlägga anläggningsavgift m m enligt följande: Som ersättning för kvarterets andel av ledningar utanför kvarteret erlägger bolaget 606 000 kronor till kommunen.

Dessutom anlägger bolaget samtliga VA-ledningar inom gemensamhetstomten. Den del av VA-ledningarna som enligt nybyggnadskartan skall ingå i kommunens allmänna VA-anläggning överlåtes utan kostnad till kommunen efter godkänd slutbesiktning. Som ersättning för kommunens kontroll av dessa ledningar erlägger bolaget 50 000 kronor till kommunen.

Övriga VA-ledningar inom gemensamhetstomten överlåtes till samfällighetsföreningen.

10. Mark utanför fastigheten får inte utan särskilt avtal med kommunens gatukontor nyttjas som upplags- eller uppställningsplats.

Besiktning av befintliga gator, GCM-vägar, ledningar mark m m, skall påkallas hos kommunens gatukontor före arbetenas påbörjande.

Om detta inte iakttages skall bolaget erlägga ett vitesbelopp om 10 000 kronor.

Skador på mark eller anläggningar utanför fastigheten skall ersättas av bolaget i den mån skadan uppkommit till följd av bolagets eller dess entreprenörers verksamhet i området.

11. Bolaget skall gemensamt med fastighetskontor och gatukontor inventera befintligt trädbestånd inom fastigheten och överenskomma om bevarandeplan för trädbeståndet. Därvid kan viteskrav upp-

avtal godkänts enligt punkt C 4 nedan, till kommunen överlämna säkerhet i form av en bankgaranti på 200 000 kronor, vilken återlämnas så snart bolaget fullgjort alla sina åtaganden enligt detta avtal. Säkerheten återlämnas dock inte förrän sista garantibesiktningen utförts och eventuella brister åtgärdats.

3. Detta avtal får inte utan kommunens medgivande överlåtas på annan.
4. Detta avtal är till alla delar förfallet om det inte godkännes av kommunfullmäktige i Mölndal före 1983-08-01

---

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

Mölndal 1983-03  
För MÖLNDALS KOMMUN

Mölndal 1983-03-30  
För PLATZER BYGG AB

*Stenar Sten*  
*Sten Rindstedt*

*Willy Larsson*

Bevittnas:

*S. Isak* *Kristina Hammar*

Bevittnas:

*Bo Molin*

*JS*