

INTENTIONSAVTAL

avseende upplåtelse av tomträtt för seniorbostäder i Enebyberg

§ 1 Parter

Mellan

Danderyds kommun, org.nr 212000-0126, nedan kallad *Kommunen*,
och

Blomsterfonden, org.nr 802005-1465, nedan kallad *Tomträttshavaren*,
har följande intentionsavtal träffats.

§ 2 Bakgrund

Kommunen äger fastigheterna Danderyd Skrindan 1, Danderyd Plogen 11, Danderyd Plogen 12, Danderyd Plogen 13 samt Danderyd Tröskan 22 i Enebyberg med befintliga seniorradhus. Bebyggelsen utgör hyresbostäder för personer över 75 år och har ett omfattande renoveringsbehov.

Kommunen önskar att en extern aktör övertar ansvar för byggnadernas drift, underhåll och renovering genom upplåtelse av tomträtt, samtidigt som marken kvarstår i kommunal ägo. Blomsterfonden har visat intresse att, genom tomträttsupplåtelse, överta ansvaret för byggnaderna och fortsatt bedriva seniorboende.

Kommunens syfte med upplåtelsen är att säkerställa långsiktigt kvarboende för nuvarande och framtida seniorer samt att möjliggöra nödvändiga investeringar utan kommunal kapitalinsats.

§ 3 Fakta om fastigheterna

Post	Uppgift
Antal radhus	76 stycken
Total bostadsyta (BOA+LOA)	ca 5 387 kvadratmeter
Bostäder	27 stycken 2 rum och kök (ca 63 kvadratmeter) 49 stycken 3 rum och kök (ca 75 kvadratmeter)
Marktaxeringsvärde	ca 116 miljoner kronor
Bedömt marknadsvärde (antagande)	ca 155 miljoner kronor ¹
Byggnadsvärde (taxering)	ca 58,5 miljoner kronor

§ 4 Avsiktsförklaring

1. Kommunens utgångspunkt är att Kommunen ska upplåta samtliga aktuella fastigheter med tomträtt till Tomträttshavaren.
2. Upplåtelsen ska avse befintlig bebyggelse, vilken övertas i befintligt skick.
3. Tomträttshavaren ska svara för drift, underhåll och renovering av byggnaderna.
4. En avgörande fråga för Tomträttshavaren är att parterna inom ramen för det fortsatta arbetet finner en långsiktig hållbar lösning för byggnadernas uppvärmning.

¹ Denna uppgift bygger på att marktaxeringsvärdet ska vara 75% av det verkliga värdet. En oberoende värdering måste göras.

5. Byggnaderna ska överlätas med beaktande av värdering², byggnadernas omfattande renoveringsbehov och att Tomträttshavaren övertar fullt investerings- och driftsansvar.
6. Bebyggelsen ska fortsatt användas för seniorboende i hyresrätt.
7. Befintliga hyresgäster ska ha rätt att bo kvar.
8. Den normala tomträttsavgälden ska genom ett sidoavtal anpassas med hänsyn till Tomträttshavarens ansvar för renovering och investeringar. Den exakta avgäldsnivån och dess utformning ska fastställas i de slutliga tomträttsavtalen.
9. Ett särskilt sidoavtal till tomträttsavtalet ska reglera:
 - o krav på seniorboende och
 - o förbud mot ombildning till bostadsrätt.

§ 5 Utvecklingsmöjligheter

Parterna är överens om att tomträttsupplåtelsen i första hand syftar till att säkerställa fortsatt seniorboende i befintliga byggnader.

Tomträttshavaren ges möjlighet att, i dialog med kommunen, ta fram förslag till utveckling av fastigheten, exempelvis genom:

- om- eller tillbyggnader,
- kompletterande bebyggelse, eller
- annan åtgärd som förbättrar eller utvecklar seniorboendet.

Sådan utveckling ska:

1. ske med hänsyn till områdets karaktär och befintliga boendemiljö,
2. prövas enligt gällande lagstiftning, inklusive plan- och bygglagen,
3. förutsätta erforderliga beslut om bygglov, detaljplan eller andra tillstånd.

Detta intentionsavtal innebär inte något förhandsbesked eller bindande åtagande från kommunen att medge ändring av detaljplan, bygglov eller annan myndighetsåtgärd.

§ 6 Fortsatt arbete

Parterna ska i samförstånd:

1. Fortsätta utreda utestående frågor i syfte att möjliggöra upprättande av tomträttsavtal.
2. Säkerställa informationsöverföring

Under förutsättning att parternas samverkan enligt punkterna 1 och 2 leder till fortsatt intresse från Tomträttshavarens sida ska parterna i samförstånd:

1. Ta fram slutliga tomträttsavtal, ett för varje fastighet.
2. Upprätta särskilda sidoavtal till respektive tomträttsavtal.
3. Låta respektive behöriga organ godkänna avtalen.

² En oberoende värdering av byggnadsvärdet ska genomföras.

§ 7 Exklusivitet

Under förutsättning att parterna bedömer att förutsättningar finns att träffa slutligt avtal ska Kommunen under intentionsavtalets giltighetstid inte föra förhandlingar om motsvarande upplåtelse med annan aktör.

§ 8 Kostnadsfördelning

Vardera parten svarar för sina egna kostnader i samband med förhandling och avtalstecknande och har inte rätt till ersättning från den andra parten om slutligt avtal inte träffas.

§ 9 Giltighet

Detta intentionsavtal är inte bindande i fråga om upplåtelse av tomträtt eller omfattningen av en sådan upplåtelse utan uttrycker parternas gemensamma avsikt. Avtalet upphör att gälla om inte slutligt tomträttsavtal ingås senast nio (9) månader från undertecknandet, om inte parterna skriftligen enas om förlängning.

Detta intentionsavtal är inte bindande för Blomsterfonden förrän dess styrelse godkänt avtalet.

Detta intentionsavtal är inte bindande för kommunen förrän kommunstyrelsen i Danderyd godkänt avtalet.

Detta avtal innebär inte något bindande åtagande för kommunen att upplåta tomträtt. Sådant beslut fattas av kommunfullmäktige.

För Danderyds kommun

Datum

Johanna Hornberger
Kommunstyrelsens ordförande

Carina Lundberg Udelepp
Kommundirektör

För Blomsterfonden

Datum

Johanna Cerwall
Styrelsens ordförande

Marika Philipson
VD