



Handläggare
Peter Nordström
0152-29306

Kommunstyrelsen

Köpeavtal Bolmörten 1 & 2

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att

1. godkänna köpeavtal för fastigheterna Bolmörten 1 & 2 med Maison Forte Sverige AB, daterat 2022-11-28.

Beskrivning av ärendet

Området Stavlund på Tosterön, se figur 1, byggs ut kvartersvis och säljs till olika byggherrar för att få en mångfald i området. I ärende KS/2020:587 som behandlades i kommunstyrelsen 2022-04-05 tilldelades Vivioo markanvisning för Bolmörten 1 & 2, då Vivioo valt att inte skriva avtal med kommunen önskar förvaltningen skriva köpeavtal med Maison Forte Sverige AB vars bidrag kom på andra plats i markanvisningstävlingen.



Avtalet följer våra normala avtalsmallar, men vi har gått med på en minskning av handpenningen från 10 % till 5 % av köpeskillingen. Förvaltningen anser att minskningen är ett försvarbart sätt att minska köparens ekonomiska risk som ökat väsentligt i och med den förändrade konjunkturen. Kvarteret Bolmörten



ansluter mot torget i Stavlund. Utbyggnaden av kvarteret är därmed en viktig del av områdets utbyggnad.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen
Försäljningen av Bolmörten 1 & 2 ger en intäkt på 6 830 080 kr, vilket innebär en ersättning som motsvarar ca 3200 kr/Ljus BTA. Uppskattade utgifter för utbyggnaden som kan kopplas till kvarteret Bolmörten uppgår till ca 2,5 miljoner kronor vilket ger en ungefärlig vinst på 4,3 miljoner kronor.

Övriga konsekvenser
Beslutet medför inga övriga konsekvenser.

Uppföljning
Uppföljning sker kontinuerligt av mark- och exploateringsenheten.

Beslutsunderlag
Tjänsteutlåtande, Köpeavtal Bolmörten 1 & 2, 2022-11-22
Köpeavtal Bolmörten 1 & 2, 2022-11-28
Teknisk beskrivning, Markanvisningsprogram gällande Bolmörten från Maison Forte, 2022-01-14

Beslutet skickas till
Kommunfullmäktige
Mark- och exploateringsenheten

Mari Jonsson
Samhällsbyggnadschef

Peter Nordström
Mark- och exploateringsingenjör



KÖPEAVTAL

Mellan nedanstående parter träffas följande köpeavtal.

Parter

Strängnäs kommun, genom kommunstyrelsen
Nygatan 10
645 80 Strängnäs, nedan kallad Säljaren

Org.nr. 212000-0365

Objekt

Bolmörten 1 och Bolmörten 2. nedan benämnda fastigheterna

1 Fastighetsöverlåtelse

Säljaren överlåter till Köparen fastigheterna Bolmörten 1 och Bolmörten 2.
Fastigheterna markeras i bilaga 1.

2 Ersättningar

Köparen ska till Säljaren erlagga en köpeskillning för Fastigheterna om;
SEXMILJONER ÅTTAHUNDTRÄTTIOÅTTIO (6 830 080) KRONOR

Handpenningen om 5 % av köpeskillningen ska erläggas utan anmodan till
Säljarens bankgiro: 621-6907 senast 3 veckor efter att avtalet godkänts av
Strängnäs kommunfullmäktige.

Resterande köpeskillning ska erläggas utan anmodan till Säljarens bankgiro: 621-
6907 senast 3 veckor efter att beviljat startbesked

När köpeskillningen är erlagd utfärdar Säljaren ett kvitterat köpebrev på
köpeskillningen.

3 Tillträde

Köparen äger rätt att tillträda Fastigheten när köpeskillningen är erlagd och
kvittens i form av köpebrev har undertecknats.



4 Lagfart

Lagfartskostnaden betalas av Köparen. Lagfart får inte sökas med stöd av enbart detta köpekontrakt.

5 Inteckningar

Fastigheterna överläts fritt från penninginteckningar.

6 Kostnader

Köparen informeras om att särskilda avgifter utgår för bygglovsprövning, nybyggnadskarta, anslutning till VA, el, fjärrvärme, telefoni etc.

7 Geoteknik

Säljaren har inte genomfört någon geoteknisk undersökning av området.

8 Friskrivning

Köparen har haft tillfälle att utföra de besiktningar och undersökningar av egendomen, som han funnit lämpliga och avstår med bindande verkan från alla anspråk gentemot Säljaren på grund av fastighetens skick och beskaffenhet, vad avser geoteknik, förekomst av radon, etc. Friskrivningen avser inte föroreningar i mark.

9 Villkor

Säljaren har valt att sälja Fastigheterna till Köparen med utgångspunkt i anbud lämnat i markanvisningstävling för exploateringsprojektet Stavlund etapp 2 (KS/2020:587). Anbudet ska följas om inte annat skriftligen avtalas mellan parterna.

9.1

Fastighetsöverlåtelsen sker under förutsättning att köpeavtalet godkänns av Strängnäs kommunfullmäktige senast den 2023-02-28.



9.2

Fastighetsöverlåtelsen sker under förutsättning att Köparen ansökt om bygglov och erhållit startbesked senast 18 månader (eller 24 mån?) från undertecknat köpeavtal.

Det åligger Köparen att innan bygglov söks presentera för Säljaren färdiga bygglovshandlingar i syfte att Säljaren ska få möjlighet att kontrollera att bygglovsansökan uppfyller de krav som följer med Köparens åtagande enligt anbud och detta avtal. Köparen ska därvid göra de justeringar i bygglovshandlingarna som krävs för att tillgodose Säljarens eventuella befogade invändningar.

Om ovanstående förutsättning inte uppfylls är detta avtal till alla delar förfallet, om parterna inte är överens om annat, utan krav på ersättning från någon part.

10 Byggnadsskyldighet, överlåtelse och vite

10.1 Åtagande att bebygga Fastigheten

Köparen förbinder sig att på Fastigheterna uppföra bostadshus i enlighet med detaljplanen och Köparens anbud. Byggnaderna ska vara färdigställda och erhållit godkänt slutbesked senast tre år efter tillträdesdagen.

10.2 Villkor att inte överlåta Fastigheterna, eller del av dem.

Utan Säljarens skriftliga medgivande får Köparen under tre år från tillträdesdagen inte överlåta Fastigheterna, eller del av fastigheterna, till annan än till den eller de bostadsrättsföreningar som bildas för konceptet.

10.3 Vite

Om köparen inte fullgör åtagandet i 10.1, och/eller bryter mot villkoret i 10.2 har säljaren rätt att utfå ett vite om ENMILJONTREHUNDRASEXTIOTUSEN (1 360 000) kronor.



10.4 Förlängning

Skulle köparen av oförutsedd anledning inte kan fullgöra byggnadsskyldigheten inom utsatt tid kan köparen ansöka om förlängning genom skriftlig ansökan till Säljaren. Det är Kommunstyrelsen som fattar beslut om förlängning.

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

Strängnäs den / 2022 _____ den / 2022

För Strängnäs kommun

Jacob Högfeldt
Kommunstyrelsens ordförande

VD

Lars
Kommunchef

Säljarens namnteckning bevitnas:

Bilagor:
1 Fastigheterna

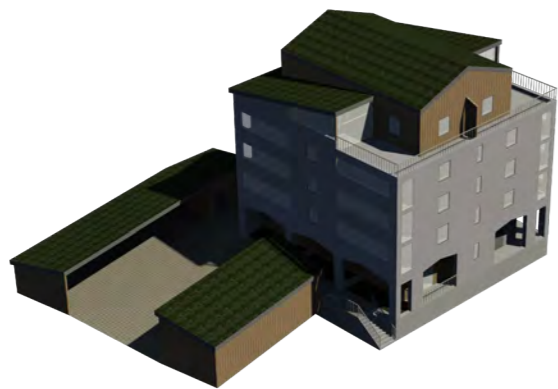
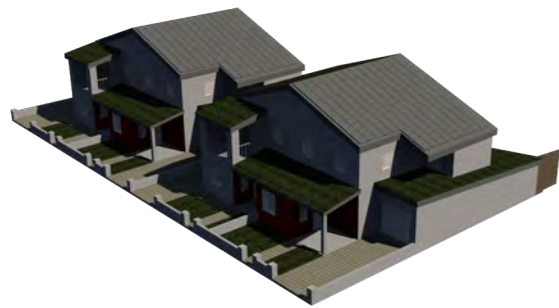


MAISON FORTE

Markanvisning Kvarter Bolmörten

Strängnäs Kommun

2022.01.14





Vy norrut från Stavlundvägen



Vy nordväst från Stavlundvägen



Vy sydöst från gata



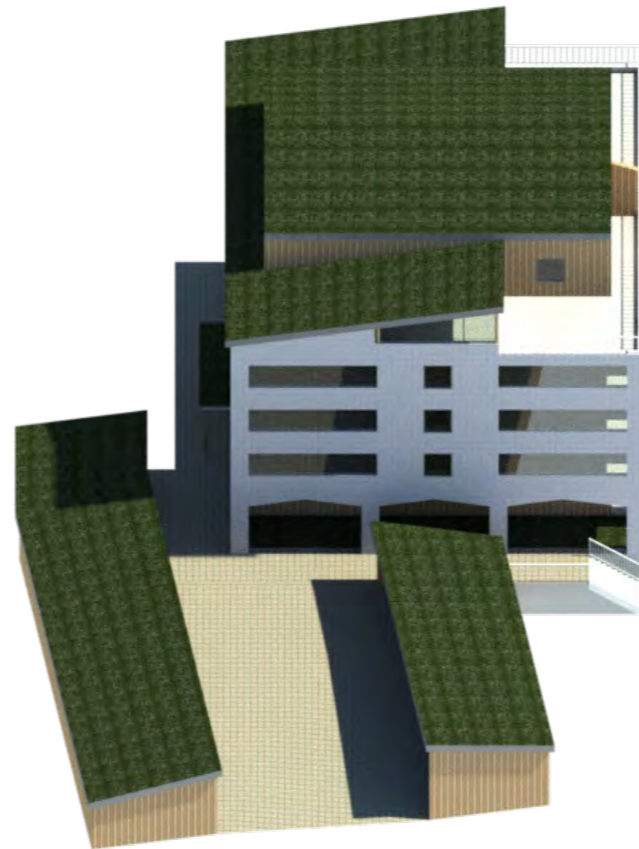


MAISON FORTE

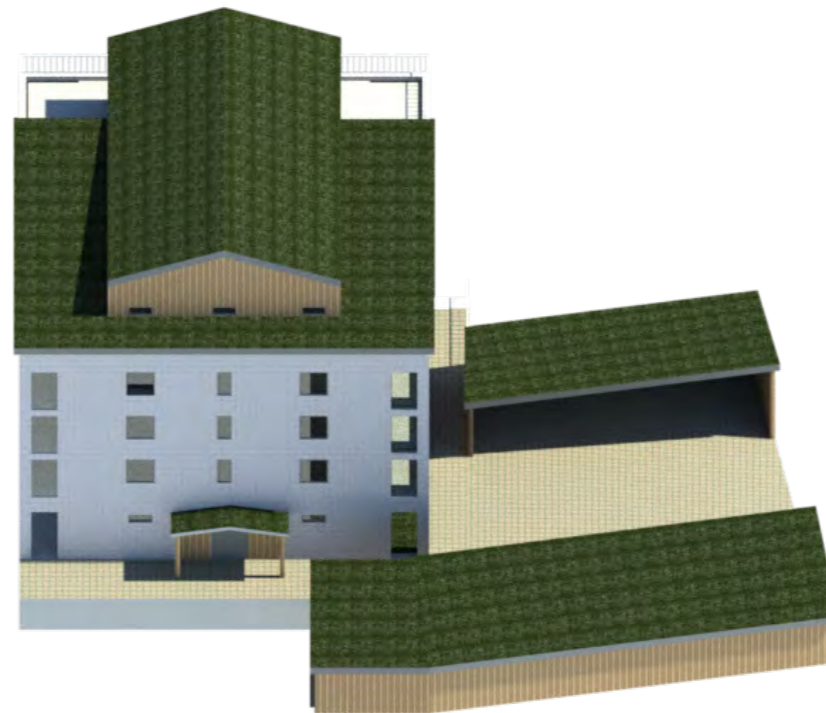
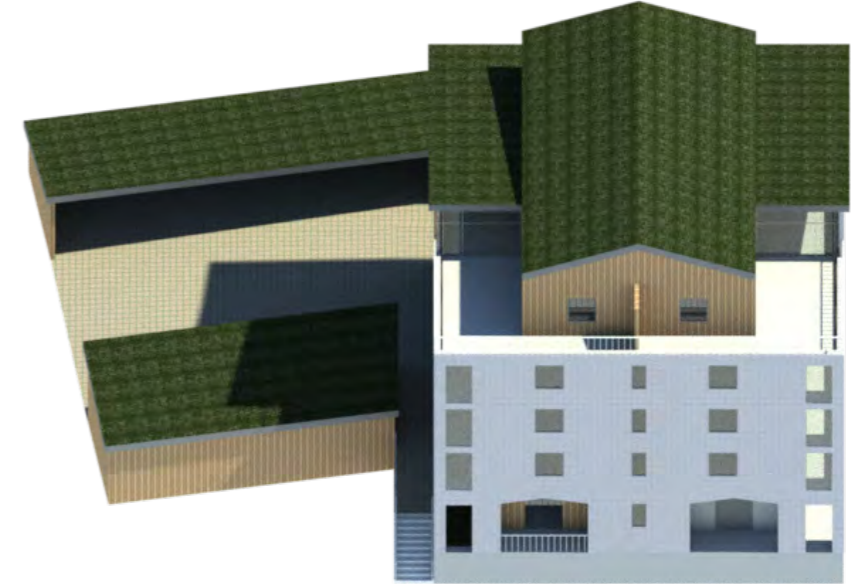
Byggnad

Bolmörten 1

Väster



Söder



Öster

Norr

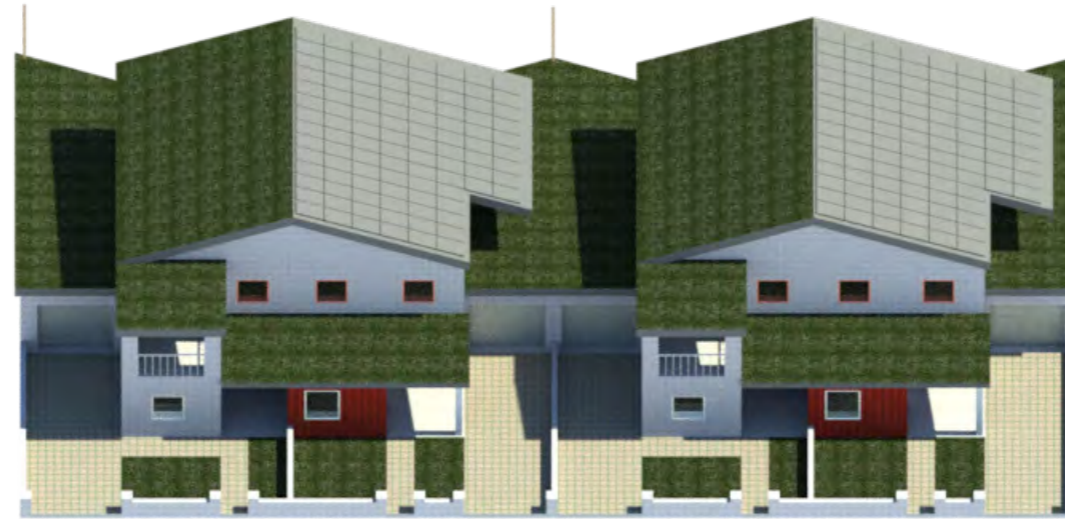


(Ortografisk projektion, dvs. inget perspektiv)

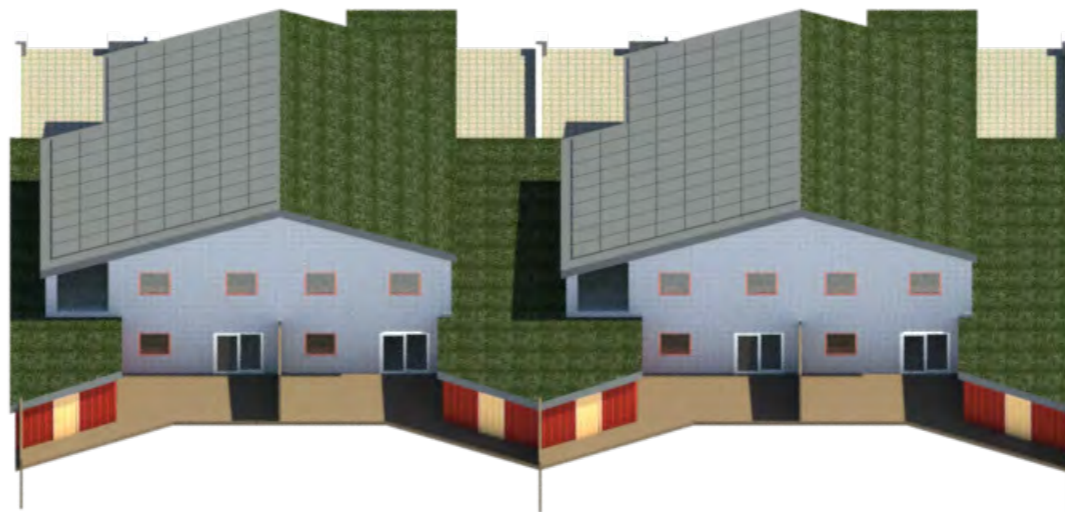
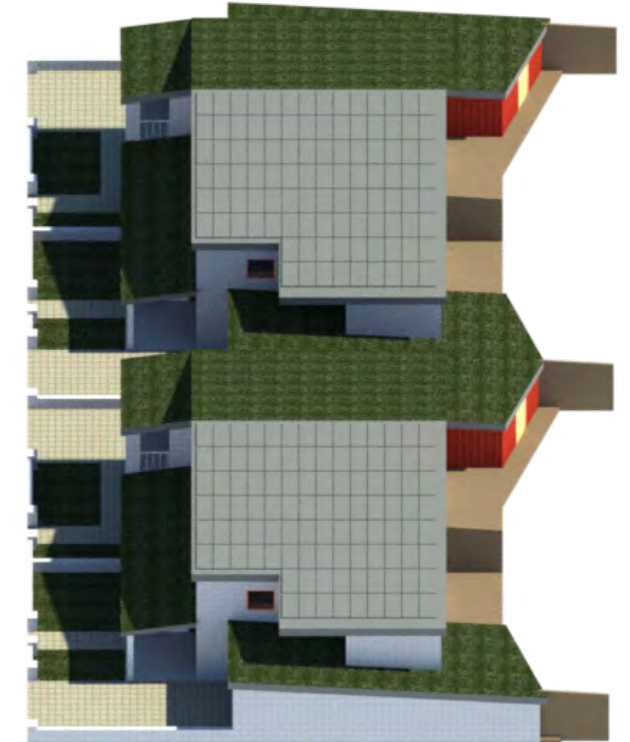


MAISON FORTE
Byggnad
Bolmörten 2

Väster

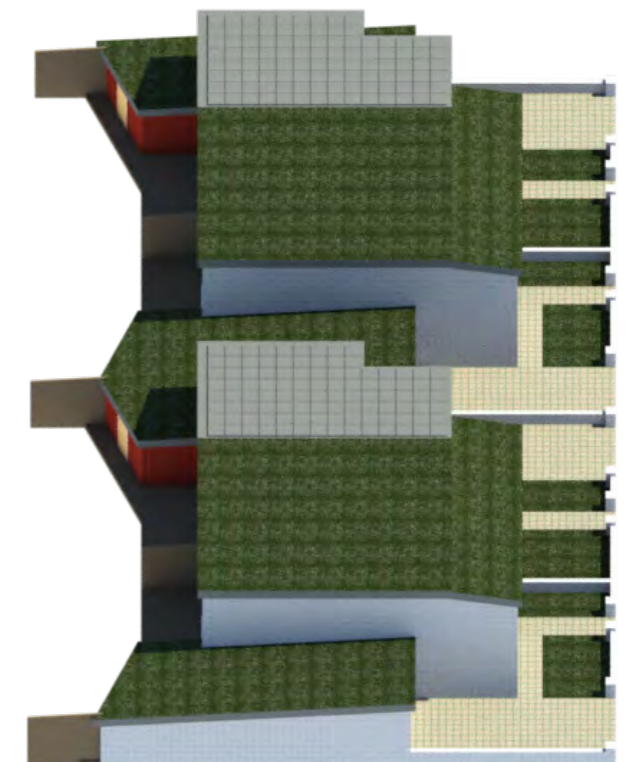


Söder



Öster

Norr



Väderstrecken är fel med 10 grader
(Ortografisk projektion, dvs. inget perspektiv)



MAISON FORTE

Om utformningen

Utformningen av förslaget har utgått från detaljplanen och gestaltningsprogrammet samt tagit hänsyn till grönytefaktorn. Utöver det har utformningen även tagit hänsyn till kvarterets centrala placering i området, relationen till omgivande byggnader samt avsett framhåva vägar för både fordon och fotgängare.

Som områdets högsta hus antar femvåningshuset på Bolmörten 1 en statisk och stabil form som inger trygghet och hjälper till att forma torget framför kvarteret. Byggnaden skapar ett visuellt intresse genom att till synes byggas upp av två lager - ett yttre klätt i fasadskiffer och ett inre i en ljus guldockrafärgad locklistpanel. De två lagren skapar nya visuella upplevelser för betraktaren beroende på vilket håll och vinkel byggnaden betraktas. Bolmörten 2 består av fyra kedjehus som efterliknar de som vi lämnat in förslag till på kvarteret Munkkålet. Den större skillnaden gentemot förslaget på Munkkålet är att husen på Bolmörten är uppbyggda efter 90-gradersvinklar. Kedjehuset har en mindre del som angränsar till gatan för att skapa variation i fasaden och inbjudande farstukvistar. Vi hoppas också att den formgesten kan, genom att skapa utrymmen med halv insyn, främja en mer aktiv relation till gatan utanför.

Femvåningshuset och kedjehuset binds ihop med carportarna på Bolmörten 1 som har samma guldockrafärg som huvudhuset. Locklistpanelen återfinns även på Bolmörten 2, fast då i en faluröd färg istället som syns runt entrén och på förrådstrymmena på baksidan. Samma fasadskiffer från femvåningshuset används också på kedjehuset (och även på kedjehuset på vårt inlämnade förslag till Munkkålet 1). Femvåningshusets byggnadsform skiljer sig ifrån kedjehuset, men genom att hålla vissa delar enhetliga - som fasadmateriell och taklutningar - hoppas vi upprätta en röd tråd utan att området blir stelt.

Balkongerna har i båda huskropparna en viktig roll. I femvåningshuset varieras balkongens inglasning för att framhåva balkongens stora fönster mot norr och söder och vyerna där. Den vågräta glasningen på öst- och västfasaden skyddar de boende mot insyn och vågrätheten tonar även ner byggnadens höjd. På kedjehuset har balkongerna placerats olika dels för att skapa balkonger som har lagom mycket in- och utsyn för att de ska kännas bekväma och dels för att vara placerade i attraktiva väderstreck.

Femvåningshuset har i bottenplan öppna arkader i öst, väst och sydlig riktning som antar den mänskliga skalan. Framförallt är det något vi ser som viktigt på byggnaden östra fasad där arkaden löper parallellt med gångstigen och kan erbjuda ett lite lekfullt inslag för fotgängare - stora som små. Möjligheten finns även i att använda arkadens inre fasad som kanvas för väggmålning eller annan fasaddekoration som vi gärna ser också har lekfull och naturnära karaktär.

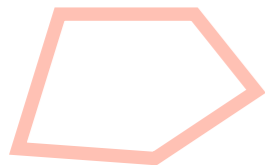
Allt material är framtaget av Maison Forte. För att säkerställa genomförbarheten i projektet har vi valt att basera byggnaderna på liknande projekt vi har erfarenhet från - men anpassade för Bolmörten. Då vi har valt att lämna in förslag för både Bolmörten och Munkkålet har vi sett det som naturligt att utveckla våra förslag på de båda fastigheterna tillsammans. Av den anledningen finns det också material från vårt förslag för Munkkålet med här - och vice versa finns material från det här förslaget med i förslaget för Munkkålet. Notera att ritningarna gäller före illustrationer/renderingar.



MAISON FORTE

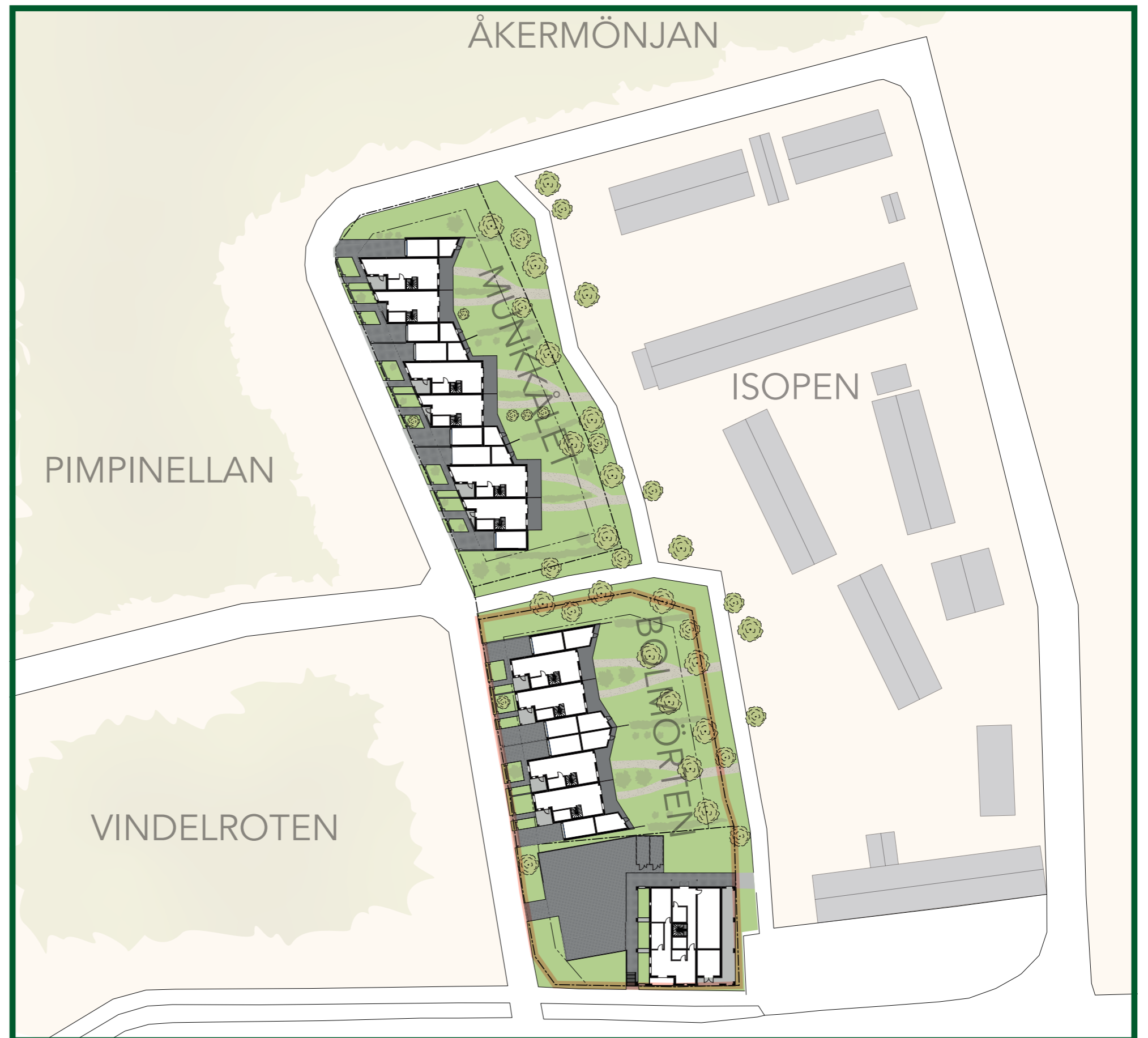
Situationsplan

Munkkålet och Bolmörten



— Bolmörten 1 och 2

Föreslagen bebyggelse på Bolmörten 1 lämnar kvar en karaktärgivande bergknall i kvarterets sydvästra hörn. Genom att anta en lite lägre grad av exploatering än angränsande Isopen så kan Bolmörten och Munkkålet antingen fungera i en tätare bebyggelse eller som en gradvis nedtoning till lite mer småskaligt - t.ex. på Pimpinellan eller Åkermönjan. Den bekanta, men ändå annorlunda, karaktären på Bolmörtens hus öppnar även upp för vidare variation i enlighet med detaljplanens vision.

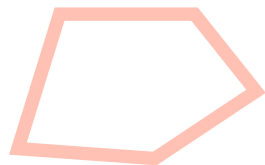




MAISON FORTE

Situationsplan

Munkkålet och Bolmörten



— Bolmörten 1 och 2

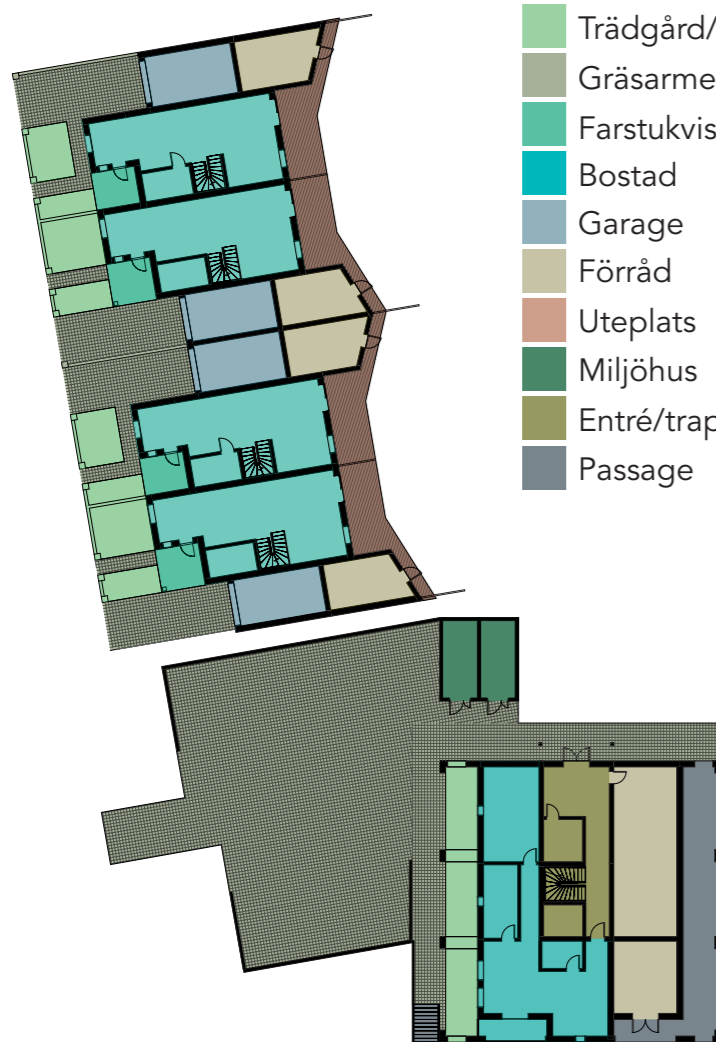




MAISON FORTE

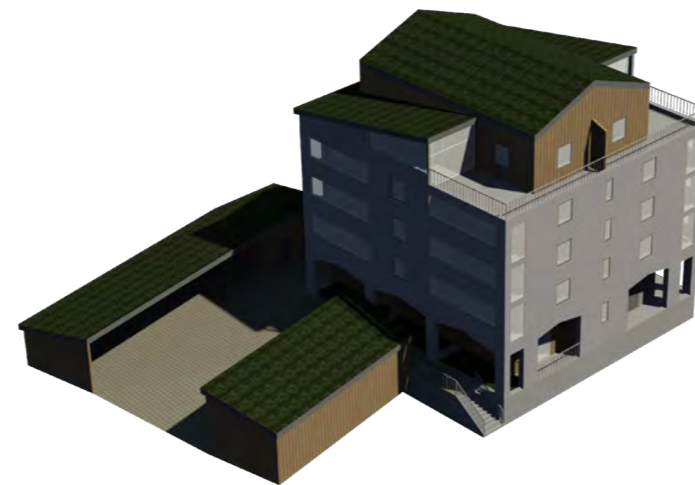
Situationsplan

Bolmörten



- Trädgård/grönyta
- Gräsarmerad betong
- Farstukvist
- Bostad
- Garage
- Förråd
- Uteplats
- Miljöhus
- Entré/trapphus
- Passage





De tilltänkta fasadmaterialet i projektet har valts för sin beständighet, låga klimatavtryck och koppling till platsen. Skifferfasaden knyter han till den steniga höjden byggnaderna står på och den locklistläkten i guldockra respektive faluröd anspelar på svensk byggtradition och trygga hemmiljöer. Skiffret fungerar också ihop med omgivande byggnaders putsade fasader.

Placeringen av träpanelen på femvåningshuset ger intrycket av att hela huset utförts i trä och sen omslutet av en skyddande stenfasad. Fönsterfoder utförs i kontrasterande färg mot fasaden det sitter infäst i. Materialvalen är också valda för att samspela med vår föreslagna bebyggelse på Munkkålet och de detaljplanebestämmelser som finns där.

Taket på Bolmörten 2 täcks på sin sydvända sida av solceller för att minska behovet av att köpa in el till hushållen. Ny teknik har även öppnat upp för solpaneler som ersätter takpannor vilket ger ett bättre helhetsintryck och integrering i resten av byggnaden. Optimeringen av solpanelerna har spelat in i hur byggnadernas tak utformats. Resterande tak täcks av sedum för att svara upp mot detaljplanens syfte i att fördröja dagvattenavrinningen samtidigt som det estetiskt går bra ihop med de valda fasadmaterialet.

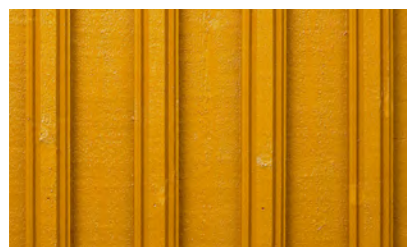
Hårdlagda ytor är utförda i rutmönstrad gräsarmerad betong, också för att fördröja dagvattenavrinning. Det rena rutmönstret föredras framför andra utföranden av gräsbetong då det passar bättre ihop med husets former i övrigt.

Notera att skiffrets utseende på illustrationer och renderingar ej nödvändigtvis stämmer överens med verkligheten. Det skiffer vi utgått ifrån är det som redovisas på den här sidan och det bedömer vi uppfyller detaljplanens krav på "ljusa fasader".

Vi bygger främst i trästomme, men femvåningshuset måste konstruktionsmässigt säkras med betong. Tillsammans med det fasadbeständiga materialet kan dock både livslängden på huset bli lång och klimatpåverkan låg. Vi arbetar också främst med lokala entreprenörer och leverantörer för att främja ett hållbart samhälle.



Fasadskiffer. Nordskiffers Oppdal antikborstad/naturyta



Goldockra locklistpanel



Gräsarmerad betong



Solcellspannor



Sedumtak



MAISON FORTE

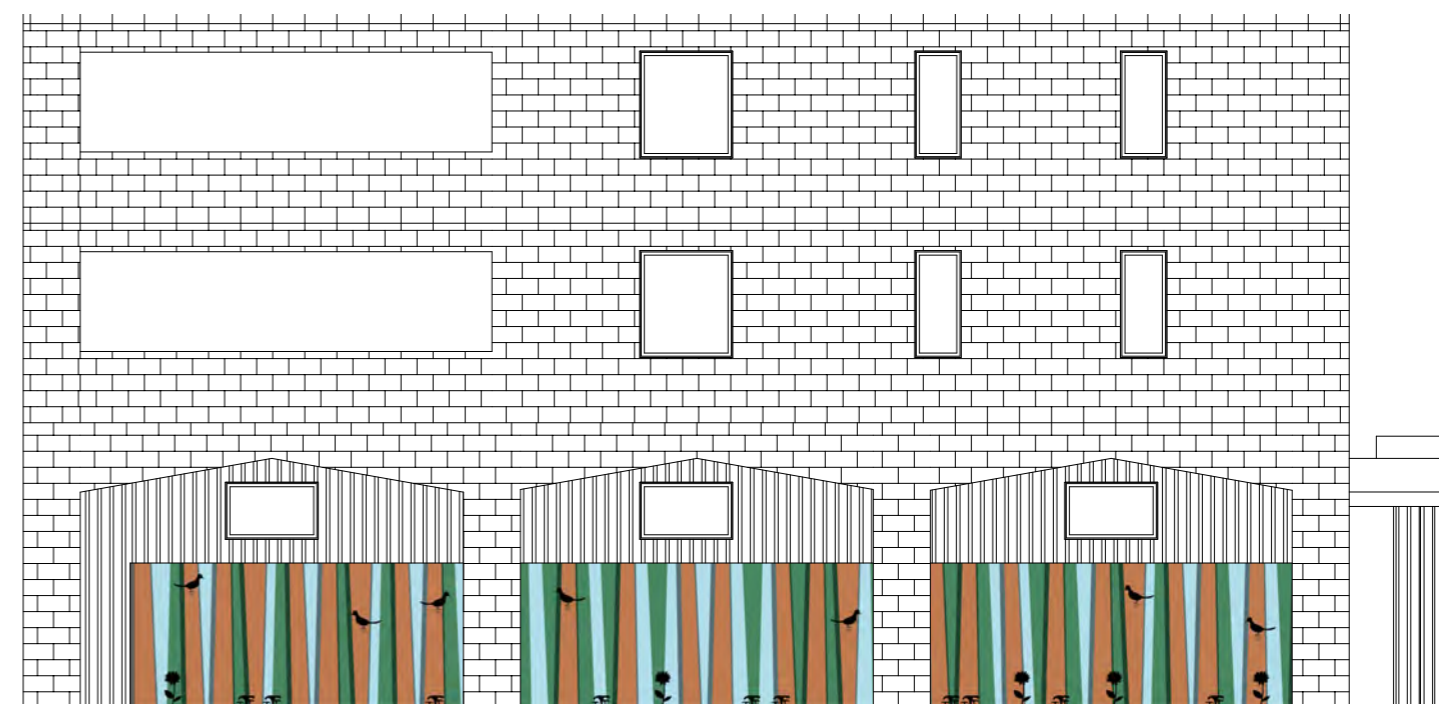
Fasader och sektioner



1:200 Fasad syd



1:200 Fasad väst



Fasad öst - exempel väggdekoration

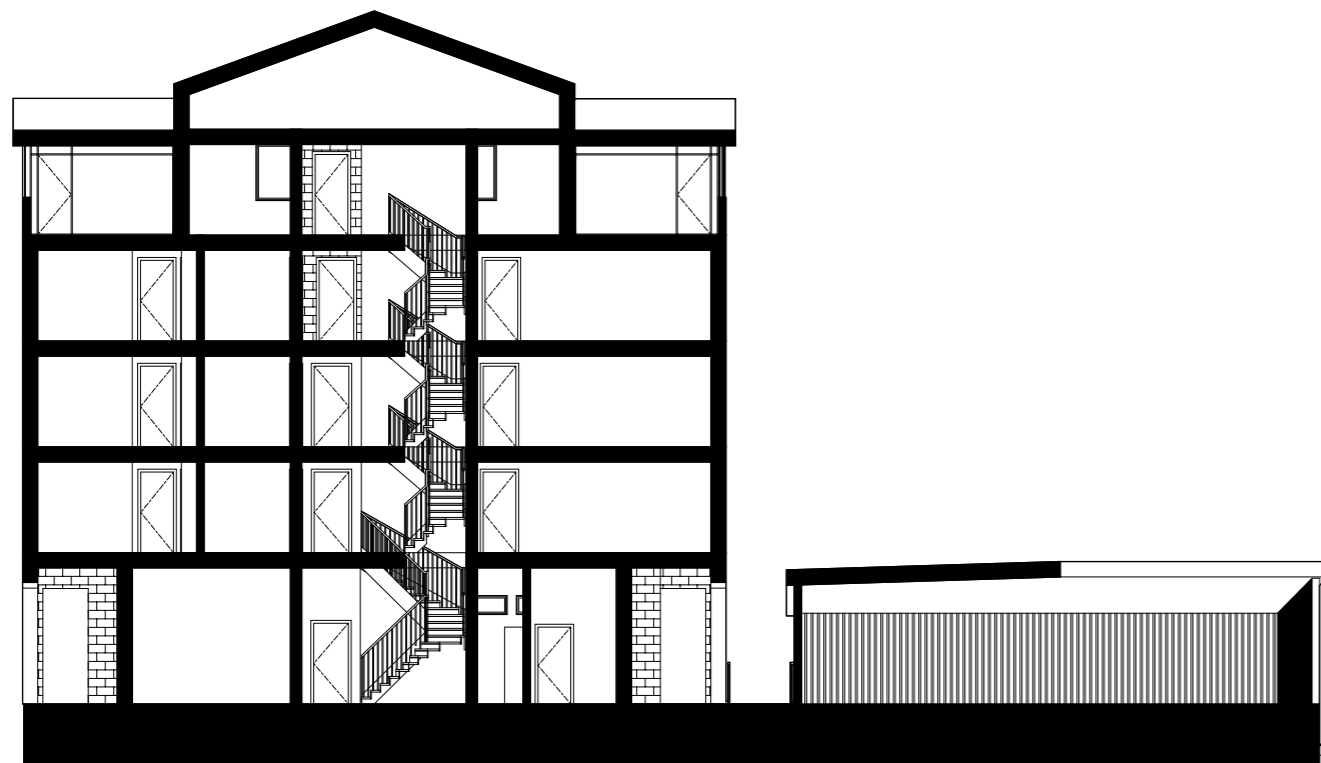


MAISON FORTE

Fasader och sektioner



1:200 Fasad syd



1:200 Sektion väst/öst

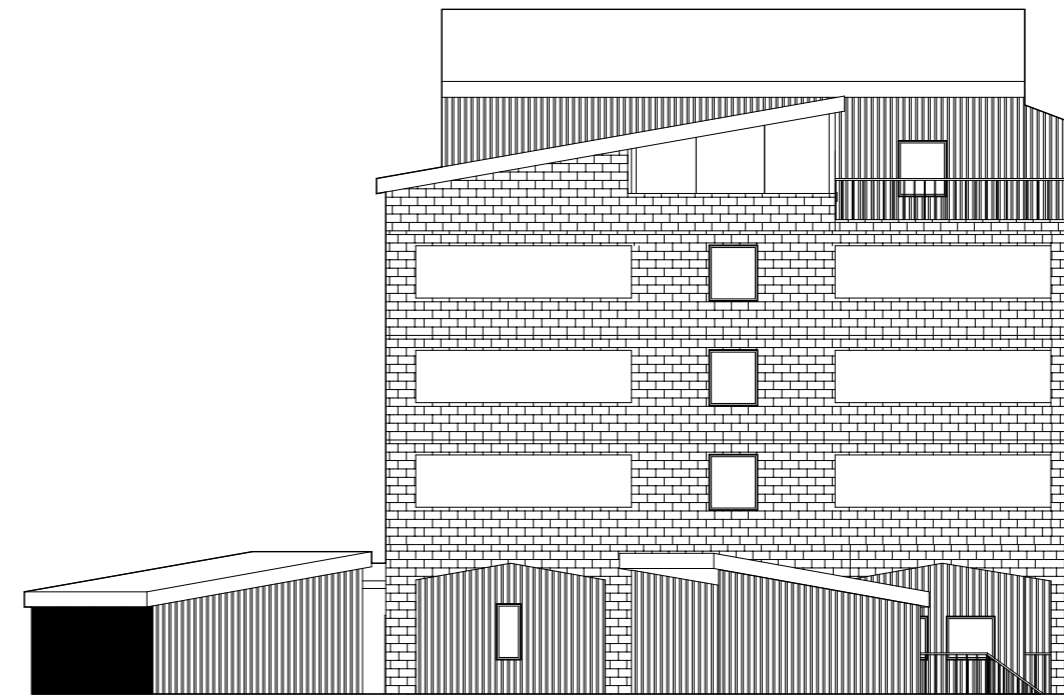


1:200 Fasad nord

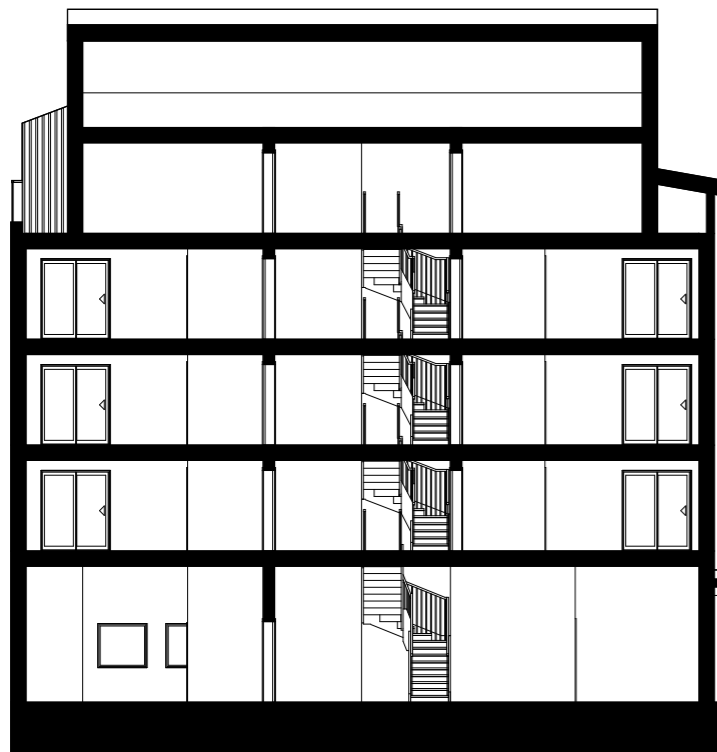


MAISON FORTE

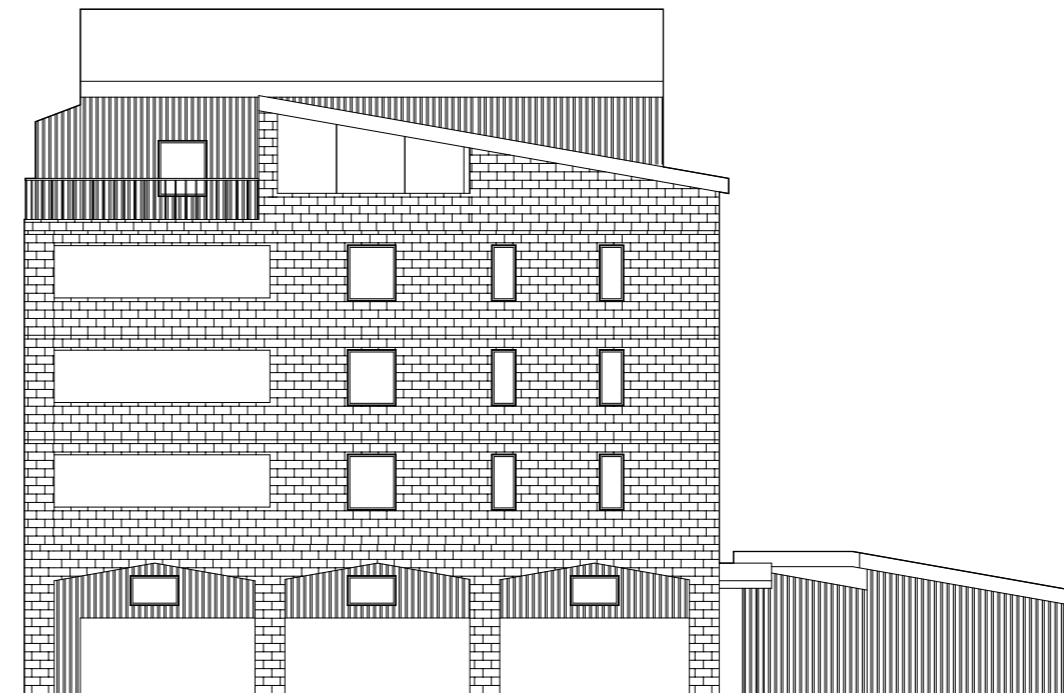
Fasader och sektioner



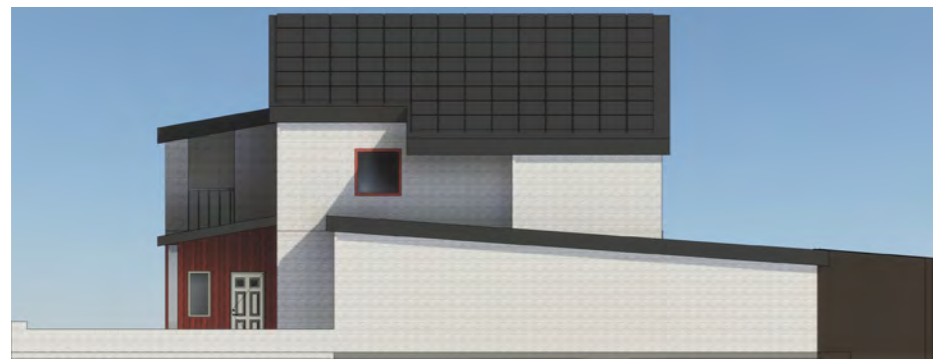
1:200 Fasad väst



1:200 Sektion nord/syd



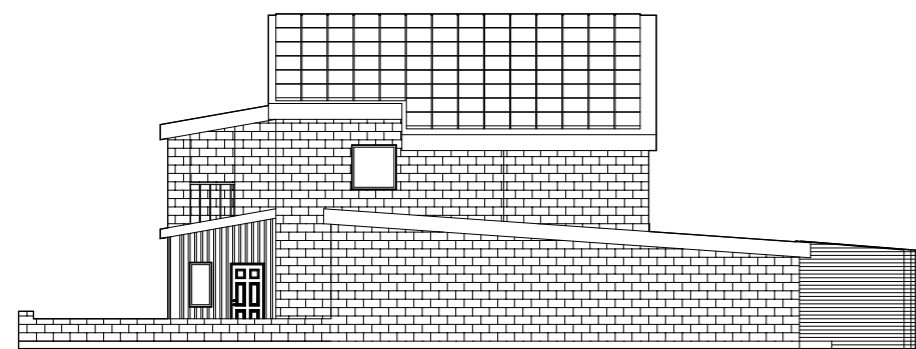
1:200 Fasad öst



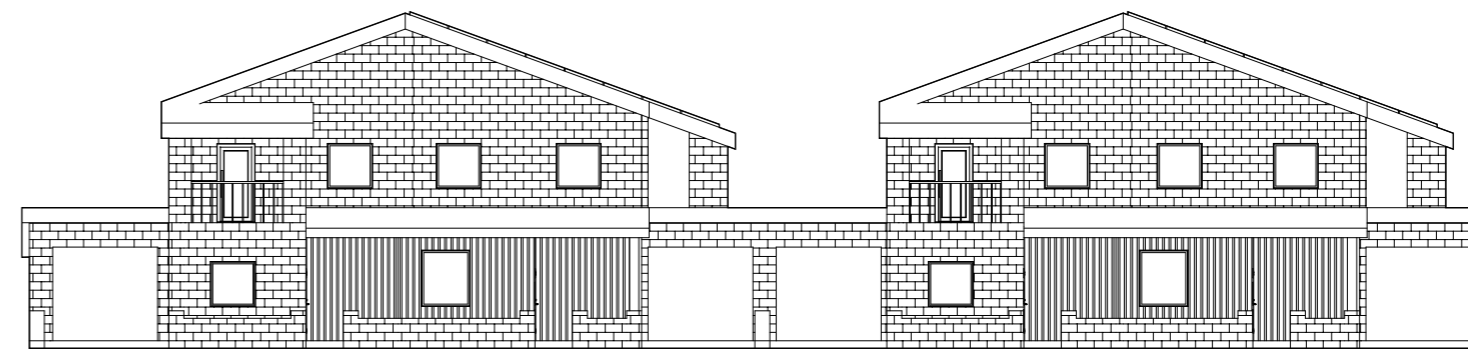
1:200 Fasad syd



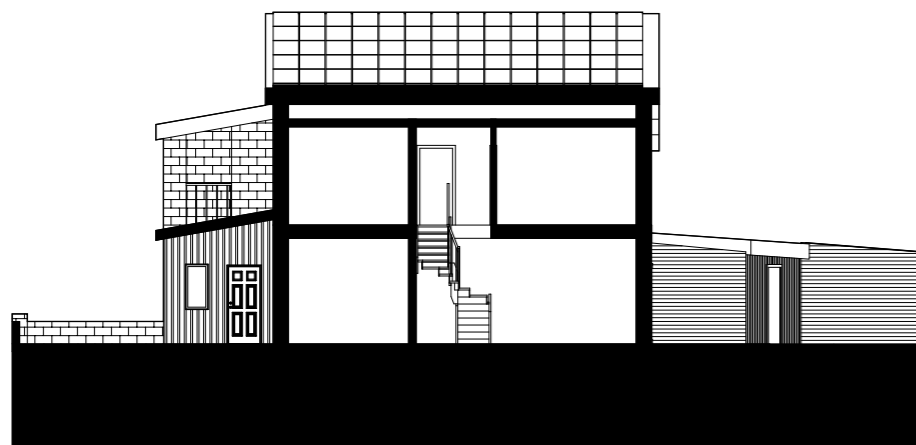
1:200 Fasad väst



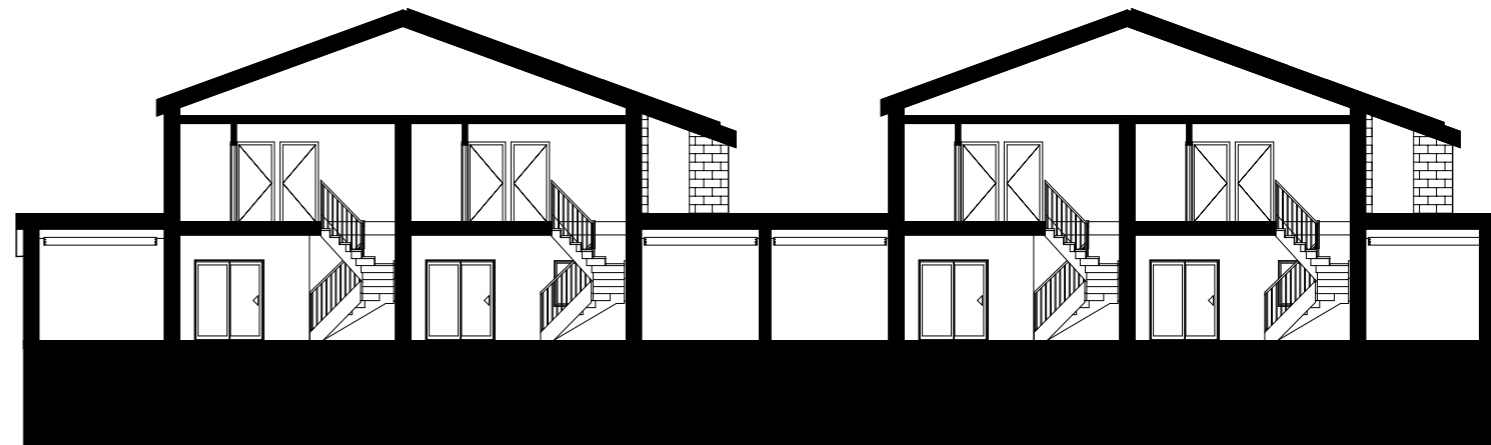
1:200 Fasad syd



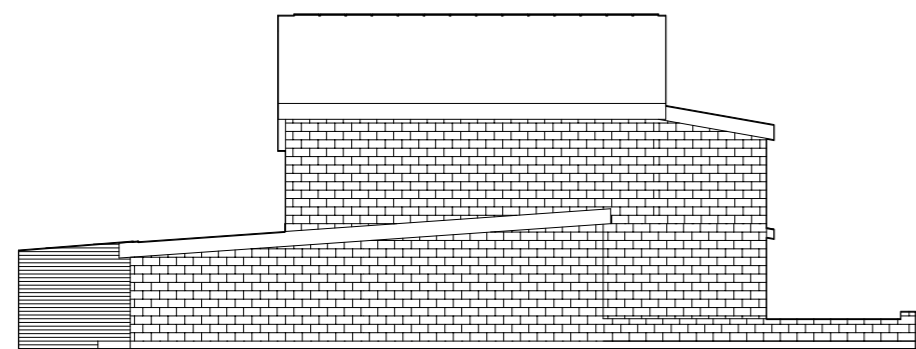
1:200 Fasad väst



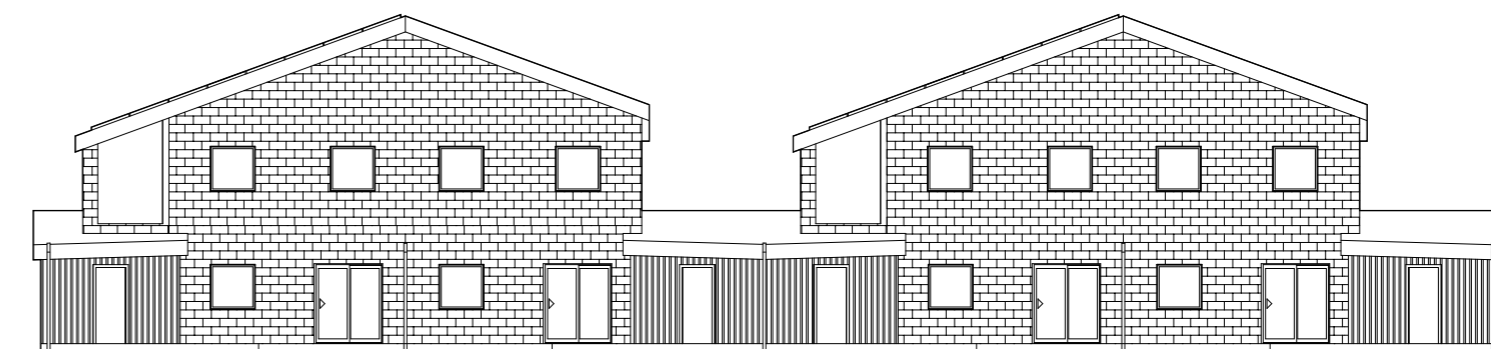
1:200 Sektion öst/väst



1:200 Sektion nord/syd



1:200 Fasad norr



1:200 Fasad öst



MAISON FORTE

Om oss, tidsplan och anbudssumma

Anbudssumma kv. Bolmörten

6 830 080 SEK
(5000 SEK/BOA)

KONTAKTPERSON: ULF JOHANSSON
TELEFON: 073 387 98 84
MAIL: ulf@maisonforte.se

MAISON FORTE SVERIGE
ORG. NUMMER: 559208-4502
TELEFON: 0155-20 20 50
MAIL: info@maisonforte.se
ADRESS: Brandholmsvägen 8, 611 68 Nyköping

WEBB: maisonforte.se
FACEBOOK: <https://sv-se.facebook.com/maisonforteab/>
INSTAGRAM: <https://www.instagram.com/maisonforteab/>
LINKEDIN: <https://se.linkedin.com/company/maisonforte-ab>

Om oss

På Maison Forte utvecklar vi bostäder med personlig prägel. Kunderna kan vara med i processen och påverka hur deras framtida bostad ska se ut - flexibilitet och valfrihet är det som skiljer våra bostäder från andra fastighetsbolag. Vi vill också att våra kunder ska känna sig trygga genom hela projektet - från en intresseanmälan tills den dagen då flyttkartongerna ska in.

Inom företaget har vi lång erfarenhet av fastighetsutveckling och företaget anställer såväl projektledare, affärsutvecklare, säljpersonal och arkitekter vilket gör att vi får en bred kompetens i ett byggprojekts alla skeden. Då vi har egna arkitekter kan vi i tidigt skede sätta upp en tydlig målbild för hur vi vill att projektet ska bli och att kvalitet och utformning kommer in tidigt i projekten och inte som en eftertanke.

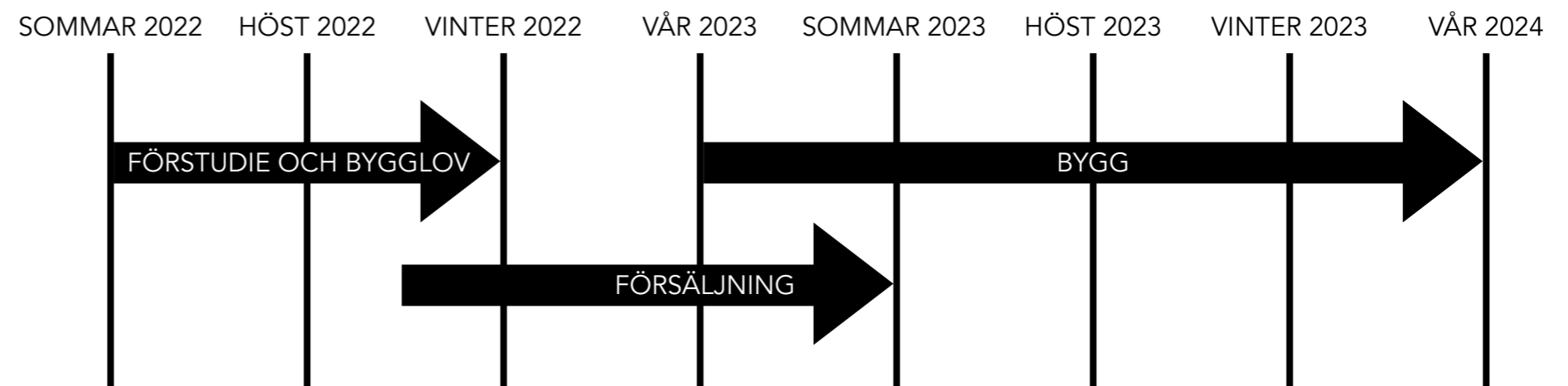
I produktion definierar vi funktionalitet som vi sen anställer en totalentreprenör för att utföra. Då vi anställer egna projektledare har vi god översikt genom hela processen och kan snabbt lösa problem som uppstår - eller ta tillvara på nya möjligheter.

Vi finns för närvarande i Nyköping och Eskilstuna, men letar efter nya orter att etablera oss på med spännande projekt.

På nästa sida finns ett par bilder från två av våra projekt. Fler bilder från våra projekt hittar ni lättast via vår hemsida - maisonforte.se - eller på våra sociala medier.

Översiktlig tidsplan

Tidsplanen kan komma att ändras beroende på omfattningen av projektet. Framförallt beroende på om vi får möjlighet att bygga på Bolmörten och Munkkålet - eller bara den ena.





MAISON FORTE

Referensprojekt

Ovan till höger syns projekten "Bastenen" och under det "Hällby". Båda projekten lägger stor vikt på planlösningen som tilltalar en bred kundkrets och på material- och färgval.

Hällbyhusets (husens) materialval och takform sticker ut i sin omgivning och ger ett samtida uttryck. Samtidigt är utformningen och placeringen av husen tillräckligt bekanta för att ändå passa in på sin plats bland existerande lägenhet- och enbostadshus. Ett av husen står i dagsläget färdigt och hade inflytt i december 2021. Vi hoppas och tror att alla tre husen blir ett bidrag till områdets samhälls- och estetiska utveckling.

Husen i Bastenen har dessutom utförts med teoretisk elförbrukning på 46 kWh/m² (eluppvärmda).

I båda projekten, och i alla hus vi uppför, spelar kundens önskan en stor roll och de färdiga husen blir därför alltid unika utifrån de önskemål kunden har på planlösning och andra tillval i utföranden.

I våra projekt påbörjar vi byggnation när 50% av bostäderna är sålda, lägre än brukligt, och garanterar bostadsföreningen att vi går in och köper om något inte skulle bli sålt.

