

Avtal om besittningsdelning

Bakgrund

Life on a Leaf Oy Ab (Bolaget) och Jan-Erik Andersson (Andersson) har (datum) ingått avtal (i det följande Arrendeavtalet) (Bilaga 1) med Åbo stad om arrendeavtal av ett på bifogade karta karta M 61 / 12.3.2020 angett område, vars areal är cirka 2082 m², av lägenheten Arola 1:74 i Arola by i Åbo stad. Arrendeavtalet innebär en utvidgning av den tomt (nr 402) på vilken bostadshuset Life on a Leaf (Bladhuset), numera ägt av Bolaget, är uppfört.

Detta avtal (Avtalet) om Besittningsdelning (yhteishallinta) avser att reglera vilka principer och vilken fördelning av ansvar och kostnader som gäller mellan Bladhuset och Andersson (Parterna) i deras gemensamma relation som arrendator (vuokramies) och avtalsparter med Åbo stad av det ovan angivna området.

Parterna fördelar dispositionsrätten av områdets olika delar sinsemellan, Bolaget 533/1000 och Andersson 467/1000. Därutöver disponeras ett område för infart, parkering och sophantering gemensamt.

Bladhuset är en konstnärligt och arkitektoniskt unik byggnad som fått betydande, också internationell, uppmärksamhet. Det är en del av Anderssons doktorsexamen vid Konstuniversitetets Bildkonstakademi. Med Föreningen Life on a Leaf rf (Föreningen) som huvudman tjänar det sedan 2019 som residens för en konstnär eller forskare. Föreningen hyr Bladhuset av Bolaget. Den första "residenten" är doktorn i bildkonst Jan-Erik Andersson.

Anderssons avsikt är att på den utvidgade tomten uppföra ett bostadshus, också det med en utformning som gör det intressant inom konst och arkitektur (Mutterhuset). Projektet, som godkänts som ett s.k. post doc projekt vid Bildkonstakademin vid Konstuniversitetet, har erhållit understöd av Konestiftelsen. Arkitekt för Mutterhuset är samma arkitekt som för Bladhuset, arkitekt SAFA Erkki Pitkäranta.

Arrendeområdet

På bifogade karta (Bilaga) anges av det område som omfattas av Arrendeavtalet med Åbo stad, den del av området som disponeras av Bolaget med A, den som disponeras av Andersson med B och gemensamma områden för infart, parkering och sophantering med C, D och E.

Om arrendatorns roll och skyldigheter

Parterna har **datum ort** gemensamt ingått ett arrendeavtal med Åbo stad och svarar som arrendatorer solidariskt för vad som arrendatorn i avtalet förbundit sig till, inklusive bl.a. avgifter, garantier, övriga skyldigheter och åtaganden och betalning av arrende.

Byggrätt

Bolaget har enligt avtal om den nu existerande tomten (853-402-1-74-L 1) en byggrätt omfattande 190 m² för bostadsbyggnaden, 70 m² för garage och 16 m² för uthus. Bostadsbyggnaden Bladhuset omfattar i dag 147 m². Något garage finns inte ännu, däremot ett uthus om 16 m².

Anderssons avsikt är anhålla om byggrätt att på området B för ett bostadshus omfattande 90 m² och för ett uthus om 16 m². Bolaget tillstyrker för sin del en sådan anhållan.

I den mån en större byggrätt ankommer på arrendeområdet än ovan angivet, ska parterna i god anda komma överens om hur den utnyttjas. Annars fördelas den i samma proportion som dispositionsrätten.

Vardera parten ska se till att den andra också under perioder av reparations- eller byggarbete har tillräckliga möjligheter att nå Bladhuset, respektive Mutterhuset.

Fördelning av kostnaderna för arrendeaftalet

Kostnaderna för arrendet och alla övriga kostnader som direkt ansluter sig till Arrendeaftalet fördelas mellan parterna i relationen 53,3% för Bolaget och 46,7 % för Andersson.

I förhållande till Åbo stad svarar parterna enligt avtalet med Åbo stad solidariskt för arrende och andra eventuella kostnader relaterade till Avtalet. Den part som erlagt större andel än ovan nämnda kostnadsfördelning förutsätter har regressrätt mot den andra parten.

Själva betalningen av arrendet till Åbo stad handhas av Bolaget. Andersson ska senast två veckor före förfallodagen för betalning till staden erlägga sin andel av arrendet till bolaget.

Husteknik

På den del av arrendeområdet som betecknas på kartan med A, finns i dag huset Life on a Leaf (Bladhuset) och på den del som betecknas med B är avsikten att uppföra ett annat bostadshus (Mutterhuset).

Elektricitet

Andersson gör ett separat avtal med Åbo energi om en separat anslutning till Mutterhuset direkt från stadens nät.

Vatten

Vattenverket i Åbo har i dag en vattenledning till Bladhuset. Vattenverket har meddelat att från den kan en ledning dras till Mutterhuset från ett lämpligt ställe på den nuvarande ledningen. En egen vattenmätare mäter vattenmängden till Mutterhuset. Mutterhuset betalar enligt samma tariff sin del åt Bolaget, som handhar betalningen till Vattenverket.

Avlopp och ytvatten

Ett avloppsrör dras till Mutterhuset från ett lämpligt ställe på det nuvarande avloppsröret till Bladhuset, varigenom Mutterhuset ansluts till stadens avloppssystem.

Infart och gårdsområden

Mutterhuset och Bladhuset använder samma infartsväg och parkering. Det gemensamma området är utmärkt som C på kartan. På kartan finns platser för parkering och soptunnor utmärkta med D och E. Dessa används gemensamt och är placerade på Mutterhusets område (B).

Tillfälligt kan såväl Bladhuset som Mutterhuset använda område avsett för den andra byggnaden för parkering .

Ingen port finns vid infarten till Arrendeområdet. Byggnade av en sådan kräver, förutom eventuellt myndighetstillstånd, samtycke av parterna.

I enlighet med den estetiska miljöplan som miljökonstnär Trudi Entwistle har gjort för Bladhuset och som även gäller planerna för Mutterhuset ska omgivningen hållas i ett så naturligt tillstånd som möjligt. Om åtgärder avseende fällande och plantering av träd på någondera eller gemensamt områden bör parterna på förhand konsultera med varandra, förutom de tillstånd staden eventuellt förutsätter.

Ingen asfaltering görs på det gemensamma området C med undantag av en smal asfalterad inkörningsramp på max 4 meter från huvudvägen. På det övriga området kan grov rödbrunfärgat grus/sand läggas på behövliga ställen.

Underhåll av arrendeområdet

Vardera parten svarar för skötseln av respektive område A och B, t.ex. snöröjning mm. Parterna kommer årligen överens om hur sådana åtgärder som gäller vardera området och också det gemensamma området C i praktiken organiseras. Samma princip gäller avfallshantering. Kostnaderna fördelas enligt samma proportion som gäller för hyresbetalningen.

Ansvar för nya anläggningar, eventuella skador och reparationer

Andersson svarar för anläggning av kopplingar för vatten och avlopp från existerande rör till Mutterhuset och för kostnaderna för det.

Det åligger den part som noterar problem med anslutningar eller andra behövliga åtgärder som gäller områdena A och B, till tillämpliga delar också C, att omedelbart underrätta den andra parten, i vilket fall parterna har att komma överens om vilka eventuella åtgärder som vidtas och hur de handhas.

Vid problem eller skador på rör och anslutningar svarar parterna gemensamt för den del som leder fram till en förgrening, därefter svarar vardera parten för den del som gäller endast det egna huset.

Gemensamma kostnader för underhåll fördelas enligt samma princip som arrendekostnaderna.

Skatter och avgifter

Vardera parten svarar för sin del av fastighetsskatten.

Inteckningar

- Osapuolet sitoutuvat hakemaan Turun kaupungille vakuudeksi uudet kiinnitykset seuraavasti:

- o Life on a Leaf Oy Ab:n 53,3 %:n osuuteen 6000 euron kiinnitys
- o Anderssonin 46,7 %:n osuuteen 5400 euron kiinnitys
- o Lisäksi osapuolet toteavat, että Turun kaupungin suostumuksin aiempaa vuokraoikeutta rasittanut 4800 euron kiinnitys kuoletetaan. Lisäksi aiempaa vuokraoikeutta rasittaneet 5 x 100 000 euron panttikirjat joko kuoletetaan tai siirretään kohdistumaan vain Life on a Leaf Oy Ab:n vuokraoikeusosuuteen;







Ändringar i avtalet och avtalets längd

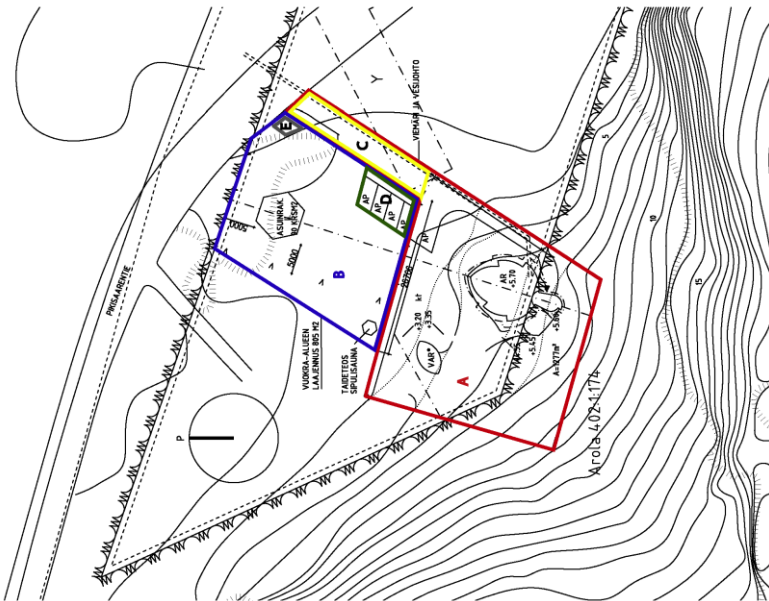
Ändringar i detta avtal kan endast göras skriftligen. Avtalet är i kraft lika länge som Arrendeavtalet.

Life on a Leaf Oy Ab

Jan-Erik Andersson

ASUMAANVEDONTA JA -MÄÄRYKSET:

-  Piste
-  Yleisen rakennuksen rajat
-  Keskittely- ja kiertoliikenteen raja, jota ei vahvisteta
-  Eri kaavaliikityksen alueille suunnitellun yleisen rajan
-  Vuokra-alueen raja
-  Yleisen rakennuksen liittäminen rakennusala



Kaava 22. Lisämuutokset 1:500 2018	Korttelin/tila 402/174	toimitus perustuu	voimassa on määräykset perustuu	os. 1/1 mitäkaavat
UUDISRAKENNUS			ASEMAPIIRROS	1500
MUTTERI TALO ANDERSSON PINKAARVITE 20900 TURKU				revisio
 Rosegarden rakennusarkkitehtuuria ja suunnittelua HELSINKI 00220000			ARK 266-101	
			Osoite: P. 00961 500 300 Fax: 091 61 500 301 e-mail: toimisto@rosegarden.fi / suunnittelu@rosegarden.fi	