

MARKÖVERLÅTELSEAVTAL

Mellan parterna

Täby kommun, org.nr 212000-0118, 183 80 Täby, nedan kallad "**Kommunen**",

och

BoNest Fastigheter VRN AB, org.nr 559101-0995, Box 335, 581 03 Linköping, nedan kallad "**Bolaget**",

har träffats följande marköverlåtelseavtal för marköverlåtelse, nedan "**Avtalet**", avseende fastigheten Täby Rödklövern 3, nedan "**Fastigheten**", inom kommundelen Roslags-Näsby i Täby kommun och överenskommelse för genomförande av ny bebyggelse inom Fastigheten.

§1 Förutsättningar

1.1 Bakgrund

Kommunen höll under år 2016-2017 en markanvisningstävling avseende del av fastigheterna Täby Solrosen 2 och Täby Roslags-Näsby 28:7, nedan kallat "**Anbudsområde 2E**", inom kommundelen Roslags-Näsby i Täby kommun. Anbudsområde 2E utgör efter fastighetsbildning numera Fastigheten. Bolaget lämnade in det vinnande förslaget. Med grund i markanvisningstävlingen undertecknade Kommunen och Bolaget den 30 oktober 2017 respektive den 24 augusti 2017 ett avtal benämnt Marköverlåtelseavtal avseende Anbudsområde 2E.

Parterna har kommit till insikt om att avtalet från år 2017 är ogiltigt då dess bestånd gjorts beroende av villkor avseende kommunfullmäktiges godkännande och detaljplanens antagande och lagakraftvinnande, under mer än två år från den dag då avtalet upprättades. Parterna bekräftar att 2017 års avtal i sin helhet saknar verkan mellan parterna.

Genom undertecknandet av detta Avtal är parterna även överens om att på nytt reglera marköverlåtelsen och genomförandet av ny bebyggelse inom Anbudsområde 2E, alltså det område som nu utgör Fastigheten. Till grund för detta Avtal ligger därför fortsatt Bolagets vinnande förslag i Kommunens markanvisningstävling. Detta Avtal följer samma huvudsakliga principer som 2017 års avtal, men bl.a. då projektet fortskridit sedan dess har vissa bestämmelser i 2017 års avtal uppdaterats som en följd av detta.

1.2 Syfte

Syftet med detta Avtal är att reglera överlåtelsen av Fastigheten mellan parterna. Avtalets syfte är även att reglera parternas åtaganden och skyldigheter i exploateringen av Fastigheten bl. a. för Bolagets uppförande av bostäder, lokaler och garage under mark.

1.3 Detaljplan

Fastigheten ingår i detaljplan för del av Roslags-Näsby 28:7 m fl., Västra Roslags-Näsby, nedan kallat "**Detaljplanen**", **Bilaga B**. Detaljplanen har vunnit laga kraft. Bolaget ska vid genomförandet av Detaljplanen följa gestaltningsprogram, **Bilaga B1**, hållbarhetsprogram, **Bilaga B2**, och grönytefaktor, **Bilaga B3**, vilka är framtagna till Detaljplanen. Bolaget ska även följa de av Bolaget framtagna utredningar för avfall, **Bilaga B4**, och dagvatten, **Bilaga B5**.

Bolaget ska erlägga planavgift för framtagande av Detaljplanen för den del som avser Fastigheten. Planavgiften betalas i samband med bygglovsansökan. Avgiften debiteras enligt gällande taxa vid tidpunkten för debitering.

§ 2 Marköverlåtelse

Kommunen överlåter Fastigheten med full äganderätt till Bolaget för den köpeskilling som framgår av § 3 nedan.

§ 3 Köpeskilling och köpeskillingsens erläggande

3.1 Köpeskilling

Köpeskillingen för Fastigheten är
FEMTIO SJU MILJONER NIO HUNDRA FYRTIO TUSEN FEM HUNDRA
(57 949 500) KRONOR.

Köpeskillingen är baserad på det av Bolaget i den under § 1.1 angivna markanvisningstävlingen offererade priset om 11 500 kronor per kvm BTA (ovan mark) för bostäder och 3 000 kronor per kvm BTA (ovan mark) för lokaler utifrån maximal byggrätt enligt Detaljplanen. Anläggningsavgifter för anslutning till det kommunala VA-nätet ingår inte i köpeskillingen utan tillkommer på sätt som följer av § 12.

Köpeskillingen är bestämd i prisnivå 2016-11-01 (värdetidpunkten), indexnivå 58 180 kronor/kvm, och ska räknas upp fram till tillträdesdagen enligt nedanstående formel.

$$A = B + 30 \% * (C - D)$$

där

A = köpeskillingen vid betalningstidpunkten (tillträdesdagen), kronor per kvm BTA ovan mark.

B = priset i anbudet i kronor per kvm BTA ovan mark (prisinivå 2016-11-01).

C=genomsnittspris på bostadsrätter i Storstockholm enligt senast offentliggjord Mäklarstatistik uttryckt i kronor per kvm lägenhetsarea vid betalningstidpunkten.
D=genomsnittspris på bostadsrätter i Storstockholm 2016-11-01 (värdetidpunkten) enligt Mäklarstatistik uttryckt i kronor per kvm lägenhetsarea.

Om denna formel inte är användbar på grund av förändrade statistikredovisningsmetoder eller källor, ska köpeskillingen räknas upp månadsvis med ett värde som motsvarar tre procents årlig ökning. Priset ska dock regleras med stöd av denna formel fram till den tidpunkt statistiken upphör/förändras. Den uppräknade köpeskillingen ska dock inte understiga 57 949 500 kronor.

3.2 Köpeskillingens erläggande

Bolaget har per den 2019-01-11 erlagt handpenning om 5 794 950 kronor vilket motsvarar tio procent av köpeskillingen enligt § 3.1.

Resterande del av köpeskillingen enligt § 3.1 ska Bolaget senast på tillträdesdagen, se § 5, erlägga kontant genom insättning på Kommunens konto, 0099 6026 1627 8871 Nordea, och märkas "kostnadsställe 476000 Villa Nest 2E".

Om detta Avtal förfaller enligt § 24 ska Kommunen återbetala erlagd handpenning jämte ränta. Räntan ska följa Stibor 90 men aldrig vara negativ.

Kommunen ska utfärda köpebrev så snart bekräftelse på full erlagd betalning erhållits på tillträdesdagen.

3.3 Medfinansieringsersättning

Bolaget ska erlägga medfinansieringsersättning till Kommunen för Kommunens medfinansiering av utbyggnaden av Roslagsbanan till centrala Stockholm, som är ett av infrastrukturprojekten i den s.k. Sverigeförhandlingen. Bolaget ska erlägga 530 000 kronor baserat på 100 kronor per kvm BTA (ovan mark) trygghetsbostäder och 100 kr per kvm BTA (ovan mark) lokal. Medfinansieringsersättningen ska senast erläggas 24 månader efter tillträdesdagen och ska indexregleras i enlighet med KPI från 2016-01-01 fram till tillträdesdagen. Betalas medfinansieringsersättning senare än på tillträdesdagen ska Bolaget på tillträdesdagen till Kommunen lämna en för Kommunen godtagbar säkerhet uppgående till ett belopp motsvarande hela medfinansieringsersättningen. Kommunen bestämmer om föreslagen säkerhet är godtagbar eller inte. Säkerheten ska gälla från tillträdesdagen till dess betalning sker.

Om utbyggnaden av Roslagsbanan in till centrala Stockholm av någon anledning inte skulle genomföras ska Kommunen fatta beslut om återbetalning till den eller de fastighetsägare som äger Fastigheten vid tidpunkten för återbetalningen. Det återbetalda beloppet ska betalas jämte ränta från dagen då medfinansieringsersättningen erlades till dess att den återbetalas. Räntan ska följa Stibor 90 men aldrig vara negativ.

§ 4 Fastighetsbildning

Bolaget ansöker om och bekostar all fastighetsbildning som erfordras för Bolagets genomförande av bebyggelse inom Fastigheten enligt Detaljplanen och detta Avtal. Detta Avtal ska biläggas Bolagets ansökan om fastighetsbildning.

§ 5 Tillträde

Bolaget ska tillträda Fastigheten den 2021-05-17 under förutsättning att villkoren i § 24 har uppfyllts. Om villkoren i § 24 inte uppfyllts den dagen ska Bolaget tillträda Fastigheten inom 14 dagar från den dag då villkoren i § 24 har uppfyllts.

Vid tillträdet ska Bolaget efter avdrag för erlagd handpenning betala hela köpeskillingen enligt § 3.2.

Om Bolaget inte erlägger hela den resterande köpeskillingen till Kommunen på tillträdesdagen har Kommunen rätt att antingen (i) kräva att överlåtelsen enligt detta Avtal fullgörs eller (ii) häva Avtalet och behålla handpenningen i sin helhet. Om Kommunens skada till följd av hävningen av Avtalet är större än handpenningen, har Kommunen rätt att erhålla överstigande belopp som skadestånd från Bolaget.

§ 6 Kostnader och intäkter

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

§ 7 Inskrivningar

Kommunen garanterar att Fastigheten på tillträdesdagen inte besväras av andra inskrivningar eller belastningar än vad som framgår av bifogat utdrag ur fastighetsdatasystemet, **Bilaga C**.

§ 8 Lagfart

Bolaget ansöker om och bekostar erforderlig lagfart sedan köpebrev utfärdats. Lagfart får inte sökas med detta Avtal som grund.

§ 9 Fastighetens skick m.m.

9.1 Undersökningsplikt och friskrivning

På tillträdesdagen överläts Fastigheten i befintligt skick.

Bolaget har på egen bekostnad möjlighet att själv och med sakkunnig hjälp besiktiga och undersöka Fastigheten bl. a, med avseende på geotekniska förutsättningar och eventuella markföroreningar innan tillträdesdagen. För att kunna göra detta äger Bolaget efter skriftlig överenskommelse med Kommunens plan- och exploateringsavdelning rätt att få åtkomst till Fastigheten.

Har Bolaget innan tillträdesdagen inte påvisat några fel och brister i Fastigheten, godtar Bolaget Fastighetens skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Kommunen på grund av fel och brister i Fastigheten. Bolaget är införstått med att detta är en friskrivning från Kommunens ansvar enligt 4 kap. 19 § jordabalken, även avseende s.k. dolda fel. Beträffande friskrivningen för dolda fel gäller dock de undantag som kan följa av punkterna 9.2 Fornlämningar och/eller § 10 Markföroreningar.

Vad särskilt gäller förhållanden i marken är Bolaget införstått med att Fastigheten tidigare har varit bebyggd och att den därmed kan innehålla lämningar från tidigare verksamheter, exempelvis stödmurar, ledningar m.m. och att Bolaget tar på sig ansvaret för att avlägsna sådana anläggningar utan ersättning från Kommunen. Vidare är Bolaget införstått med att Bolaget ansvarar för att undersöka alla geotekniska förhållanden och att Kommunens friskrivning enligt denna punkt 9.1 omfattar alla påföljder till följd av mark- och grundläggningsförhållanden. Kommunens geotekniska undersökning samt grundvattenmätning framgår av **Bilaga D**.

9.2 Fornlämningar

Kommunen har inte kännedom om några fornlämningar inom Fastigheten. Om fornlämningar påträffas och om dessa inte bort upptäckts av Bolaget vid Bolagets undersökning av Fastigheten enligt detta Avtal och/eller 4 kap. 19 § jordabalken, bekostar Kommunen erforderliga arkeologiska utgrävningar. Vidare ska tider för byggstart och färdigställande enligt § 13.5 2 st. senareläggas med den tid som motsvarar den tid som sådana arkeologiska utgrävningar har föranlett.

Skulle fornlämningar som Kommunen ansvarar för leda till att byggrätten för Fastigheten reduceras, ska Kommunen kompensera Bolaget härför genom ett avdrag på köpeskillingen. Avdraget ska beräknas med utgångspunkt ifrån det i markanvisningstävlingen offererade priset enligt § 3.1.

§ 10 Markföroreningar

Kommunen äger inte kännedom om några markföroreningar utöver vad som framgår av **Bilaga E** och **E1**.

10.1 Utredningar och provtagning

Kommunen har beställt och bekostat egna provtagningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom Fastigheten. Kommunen har även beställt en efterbehandlingsplan, **Bilaga E1**, för Bolagets fortsatta hantering av de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålet i Detaljplanen. Om Bolaget påträffar ytterligare föroreningar som kan medföra skada för människors hälsa eller miljö och som inte framgår av efterbehandlingsplanen, **Bilaga E1**, är Bolaget skyldigt att underrätta Kommunen om detta. Kommunen ska då beställa, utföra och bekosta kompletterande provtagningar

och utredningar. Kommunen bekostar inga åtgärder enligt ovan som beställs av Bolaget.

10.2 Efterbehandling

Bolaget ansvarar för att efterbehandling sker i samband med nödvändig schakt inom Fastigheten och enligt den upprättade efterbehandlingsplanen. I de fall anmälan om efterbehandling krävs av tillsynsmyndigheten tas denna fram av Bolaget. Efterbehandlingsplanen ska bifogas anmälan. Kommunen bekostar åtgärder för efterbehandling men endast i den utsträckning som åtgärderna erfordras för att Fastigheten ska kunna användas enligt Detaljplanen och under de förutsättningar som anges nedan.

Kommunen bekostar inte efterbehandlingsåtgärder om dessa sammanlagt understiger ett belopp om 100 000 kronor. Överstiger kostnaderna det beloppet svarar Kommunen för kostnaderna från första kronan. För att berättiga till ersättning för efterbehandlingsåtgärder ska krav dels ställas av Bolaget till Kommunen senast 24 månader efter tillträdesdagen, dels ska kostnaderna för åtgärderna i förväg godkännas skriftligen av Kommunen. I annat fall är inte Kommunen skyldig att svara för dessa.

Bolaget svarar för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av massor som har sådan kvalitet att de kan användas utan att medföra skada för människors hälsa eller miljö.

Kommunen svarar för de merkostnader för transport och deponi för massor som behöver deponeras enligt framtagna efterbehandlingsplan och som det inte finns någon avsättning för inom Fastigheten. Bolaget ska redovisa andelen deponimassor och återanvända massor till Kommunen.

Kommunen ersätter inte Bolaget för eventuella stilleståndskostnader eller andra förseningskostnader i samband med eventuell efterbehandlingsåtgärd.

Kommunens åtagande avser endast markföroreningar som påträffas i samband med den av detta Avtal överenskomna exploateringen och avser enbart sådana föroreningar som uppkommit före tillträdesdagen.

Tider för byggstart och färdigställande enligt § 13.5 2 st. ska senareläggas med den tid som motsvarar den tid som marksaneringen har föranlett.

§ 11 Servitut, ledningsrätt och gemensamhetsanläggning

Bolaget är medvetet om och förbinder sig att samverka med övriga Bolag inom samma kvarter i den mån det krävs för att bilda nedanstående servitut, ledningsrätt och gemensamhetsanläggning, vilka erfordras för genomförandet av bebyggelsen inom Fastigheten enligt Detaljplanen.

11.1 Gemensamhetsanläggning

Inom Fastigheten ska uppföras ett gemensamt garage under mark för Fastigheten och fastigheten Täby Rödklövern 2. Detta innebär att Bolaget och fastighetsägaren av fastigheten Täby Rödklövern 2 måste ta ett gemensamt ansvar för garagets uppförande och ekonomi. För detta ändamål ska gemensamhetsanläggning alternativt tredimensionell fastighet bildas.

Bolaget är medvetet om och förbinder sig att samverka med övriga fastighetsägare inom kvarteret i den mån det krävs för att uppföra en gemensam bostadsgård och yta för dagvattenhantering.

11.2 Dräneringsledning

Kommunen medger Bolaget rätt att utan ersättning lägga ned dräneringsledningar utmed fasad i fastighetsgräns på allmän plats.

11.3 Inskrivning av servitut

Kommunen medger att i 11.2 angiven rättighet får inrättas som officialservitut. Bolaget ska ansöka om och bekosta sådant servitut.

11.4 Käppalatunneln

Bolaget är medvetet om att det inom Detaljplanen finns en skyddszon för Käppalatunneln som regleras i vattendom. Kontakt med Käppalaförbundet ska tas i god tid innan mark- och byggnadsåtgärder påbörjas.

Om Käppalaförbundet ansöker om ledningsrätt eller annan erforderlig fastighetsbildningsåtgärd för att säkra tunnelns framtida bestånd är parterna överens om att vid genomförande av fastighetsbildningsåtgärd har Bolaget inte rätt till ersättning från Kommunen om kostnader kopplade till detta uppkommer.

För att säkerställa att Käppalatunneln inte skadas under utbyggnaden av detaljplaneområdet kommer Kommunen att ta fram gräns- och larmvärden avseende vibrationsalstrande arbeten och sprängningar som Bolaget vid arbeten inte får överskrida.

Kommunen ansvarar för samordningen av vibrationsalstrande arbeten och sprängningar i området genom slot-tider för sprängning och vibrationsmätning i Käppalatunneln. Bolaget kan komma att behöva ta fram en riskanalys som beskriver konsekvenserna av Bolagets sprängningar.

Skulle Bolaget överskrida gränsvärdet ska Bolaget omedelbart stoppa det vibrationsalstrande arbetet och en inspektion av tunneln genomföras. Ingen sprängning får ske innan inspektion har skett. Inspektionen görs av Käppalaförbundet och Kommunen fakturerar Bolaget kostnaden. Kommunen ersätter inte Bolaget för eventuella stilleståndskostnader eller andra förseningskostnader i

samband med inspektion, oavsett vilken aktör inom detaljplaneområdet som förorsakat inspektionen.

§ 12 Gatukostnader och va-anläggningsavgifter

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

För anslutning till det kommunala VA-nätet erlägger Bolaget anläggningsavgift enligt vid varje tillfälle gällande VA-taxa för Kommunen. Bolaget ansöker om och står även för kostnaderna för anslutning till övriga tekniska anläggningar (el, fiber, fjärrvärme m.m.).

§ 13 Genomförande av exploateringen

13.1 Samordning

Bolaget och Kommunen förbinder sig ömsesidigt att genomföra exploatering inom Fastigheten respektive inom allmän plats i enlighet med Detaljplanen och detta Avtal.

Bolaget är skyldigt att samordna sina entreprenader med Kommunen och övriga exploatörer inom Detaljplanen samt med de ledningsdragande bolagen. Det åligger Bolaget att tillsammans med övriga exploatörer komma överens om hur transporter och genomförandet m.m. av bostadsbebyggelsen ska samordnas inom Detaljplanen.

13.2 Byggsamordnare

Kommunen har upphandlat en byggsamordnare för samordningen av genomförandet av Detaljplanen. Bolaget ska tillsammans med övriga exploatörer inom Detaljplanen bekosta 50 procent av kostnaden för byggsamordnaren. Resterande kostnader bekostas av Kommunen. Bolagets och övriga exploatörers kostnad fördelas efter andel av Detaljplanens totala byggrätt som belöper på fastigheter ägda av Bolaget respektive övriga exploatörer. Bolagets fördelade kostnad är 232 596 kronor och ska betalas senast på tillträdesdagen för Fastigheten.

13.3 Produktionsförutsättningar och kranregler

Bolaget ska följa innehållet i PM för "Produktionsförutsättningar för entreprenader", **Bilaga F**, där de förutsättningar och krav som ställs på alla parter inom Detaljplanen beskrivs för att kunna uppnå ett positivt samspel under den tid som utbyggnaden pågår.

Bolaget ska även följa innehållet i PM för "Kranregler", **Bilaga G**.

13.4 Allmänna anläggningar

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom Detaljplanen, vilket innebär att Kommunen ansvarar för och bekostar projektering och byggande av allmänna anläggningar (gator, torg, park och VA-anläggningar).

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

13.5 Bebyggelse och anläggningar inom kvartersmark

Bolaget förbinder sig att uppföra trygghetsbostäder och lokaler inom Fastigheten med valfri upplåtelseform. Bolaget förbinder sig att till trygghetsbostäderna erbjuda den service som framgår och genomföra hela konceptet för trygghetsboendet enligt tävlingshandlingarna, **Bilaga H**.

Bolaget ska senast inom sex månader från tillträdesdagen ha påbörjat uppförandet av bebyggelsen inom Fastigheten. Med påbörjat uppförande avses att bygglov har sökts och beviljats samt att grundläggningsarbeten har påbörjats. Bebyggelsen ska vara färdigställd för första inflyttning senast tre år efter tillträdesdagen. All bebyggelse samt anläggande av kvartersmark ska vara slutbesiktigad och godkänd senast inom tre år efter tillträdesdagen.

Om Bolaget inte kan finansiera bebyggelsen på grund av att Bolaget inte kan sälja tillräckligt antal lägenheter i projektet kan parterna på Bolagets begäran uppta diskussion om senareläggning av byggstart och färdigställande enligt ovanstående stycke.

Bolaget ska vid inflyttningen ha färdigställt den yttre miljön inom Fastigheten så att de boende får en funktionell anslutning till angränsande gator och allmän platsmark. Bolaget skall även anpassa sin bebyggelse efter Kommunens projektering för gata, VA och andra allmänna anläggningar.

Angående det gemensamma garaget under mark för Fastigheten och fastigheten Täby Rödklövern 2, se punkt 11.1.

§ 14 Bebyggelsens utformning

14.1 Gestaltning och hållbarhet

Bolaget förbinder sig att utforma bebyggelsen i enlighet med av Bolaget framtagna gestaltning, **Bilaga H**, och gestaltningsprogram, **Bilaga B1**.

Kommunen har godkänt Bolagets gestaltning i enlighet med **Bilaga H**, genom beslut i Namn- och skönhetsrådet 2019-12-05.

I händelse av att Bolagets gestaltning i slutliga bygglovhandlingar avviker från beslutad gestaltning i Namn- och skönhetsrådet ska Bolaget inhämta Kommunens plan- och exploateringsavdelnings skriftliga godkännande för avvikelserna. I händelse av att Bolaget underlåter att inhämta sådant skriftligt godkännande ska Bolaget, om Kommunen så kräver, erlagga ett vite motsvarande tio procent av köpeskillingen till Kommunen vid anfordran.

För att avgöra vad som är avvikelser jämfört med den av Kommunen godkända gestaltningen, kommer följande gestaltungs innehåll att stämmas av mot inlämnat material: Fasadmaterial, fasadkulör, fönstersättning, takform, takmaterial, bottenvåningens utförande och balkongplacering.

Bolaget ska följa det hållbarhetsprogram, **Bilaga B2**, och grönytefaktor, **Bilaga B3**, som tillhör Detaljplanen. Bolaget skall samordna sig med övriga aktörer inom samma kvarter för att uppfylla en kvartersgemensam grönytefaktor enligt **Bilaga B3**.

Bolaget ska senast fem veckor innan kompletta bygglovhandlingar lämnas in till Kommunen för prövning av bygglov, kontakta Kommunens plan- och exploateringsavdelning för granskning av samtliga handlingars överensstämmelse med detta Avtal. Granskningstiden är två veckor. Denna granskning ersätter inte bygglovsenhetens prövning av bygglovet.

14.2 Handlingsplan för hållbarhet

Bolaget ska ta fram en handlingsplan i enlighet med Hållbarhetsprogrammet **Bilaga B2** som beskriver hur Bolaget ska genomföra och arbeta med hållbarhetsfrågor under och efter genomförandet av exploateringen. Handlingsplanen ska godkännas skriftligen av Kommunens plan- och exploateringsavdelning.

Nya byggnader ska miljöcertifieras, lägst kraven för Miljöbyggnad silver. Alla nya byggnader ska vara analyserade utifrån ett livscykelperspektiv med redogörelse för livscykelkostnader (LCC) och livscykelanalys (LCA) enligt hållbarhetsprogrammet, **Bilaga B2**.

Bolaget godkänner att information om löpande uppföljning av Bolagets åtaganden enligt handlingsplan publiceras på Kommunens hemsida.

14.3 Grön resplan

Bolaget har tagit fram en grön resplan som syftar till att öka de boendes användning av gång, cykel och kollektivtrafik samtidigt som bilanvändandet ska minska. Bolaget kan då bygga färre parkeringsplatser än vad som framgår av Kommunens parkeringsnorm. Bolaget har genom beslut av Kommunen 2017-04-06 medgetts en reduktion av parkeringsnormens angivna parkeringstal med 20 procent, **Bilaga I**.

§ 15 Samordning med kommunen

Tillsammans med Kommunen ska Bolaget och övriga exploatörer inom Detaljplanen delta på möten och workshops för att samarbeta för en gemensam kunskapsbas och gemensamma referenser för hållbart stadsbyggande och för bättre samordning av projektet.

Det är angeläget att Bolaget söker samarbete med exploatörer för angränsande fastigheter i syfte att åstadkomma bästa möjliga anpassning för genomförande av bebyggelsen och att skapa eventuella gemensamhetslösningar.

Ovanstående innebär att Bolaget och övriga Bolag ska delta med representant på möten/workshops.

Ett digitalt projektverktyg kommer att användas för uppföljning av Bolagets åtaganden enligt detta Avtal. Bolaget bekostar sitt eget deltagande i projektverktyget.

För att skapa en hållbar stadsdel i Västra Roslags-Näsby är parterna överens om att det behövs en ständigt aktuell dialog mellan berörda aktörer och kontinuerlig uppföljning av fokusområden under hela arbetsprocessen.

Kommunen håller i hållbarhetssamordningen genom en hållbarhetssamordnare. Bolaget ska ha en ansvarig person för genomförandet av hållbarhetsprogrammet som deltar på samordningsmöten med Kommunen.

§ 16 Befintlig vegetation på allmän platsmark

Bolaget ansvarar för att gatu-, park- och naturmarksträd samt annan vegetation intill Fastigheten inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Kommunen ska vidta och bekosta skyddsåtgärder för träd och vegetation på ett betryggande sätt. Bolaget och Kommunen ska efter anmodan från Kommunen i samband med byggstart genomföra gemensam syn av närliggande vegetation på allmän plats.

För träd på allmän platsmark ska Bolaget utge vite med 100 000 kronor per skadat träd (gäller när stammens diameter är större än tio cm mätt en meter ovan mark). För träd inom med n₂ betecknat område enligt Detaljplanen ska Bolaget istället vid skada utge vite om 500 000 kronor per skadat träd (gäller när stammens diameter är större än tio cm mätt en meter ovan mark).

§ 17 Flyttning av ledningar

Kommunen och berörda ledningsbolag ansvarar för och bekostar flytt av ledningar inom detaljplaneområdet som är en följd av exploateringen. Flytt av ledningar på Bolagets begäran bekostas av Bolaget.

§ 18 Dagvatten inom kvartersmark

Dagvatten ska omhändertas lokalt i största möjliga mån. Är det inte möjligt eller lämpligt att omhänderta dagvattnet inom kvartersmark genom t.ex. infiltration, får

detta endast efter fördröjning avledas från Fastigheten till kommunens dagvattenledningar. Dagvattenhantering inom Fastigheten ska följa kommunens styrande dokument och för kvarteret framtagna dagvattenutredning **Bilaga B5**.

§ 19 Etableringsplan mm

19.1 Etableringsplan, APD och trafikanordningsplan

Byggetablering ska i första hand ske inom Fastigheten eller på av Kommunen anvisad plats. Skulle Kommunen och Bolaget bedöma att allmän plats trots detta behöver tas i anspråk, ska Bolaget eller dess entreprenör i god tid före byggstart samråda med Kommunens plan- och exploateringsavdelning om vilka ytor som behövs för byggetableringen.

Bolaget ska senast en månad innan byggstart till kommunens plan- och exploateringsavdelning lämna in en etableringsplan, en plan för arbetsplatsdisposition (APD) och en trafikanordningsplan för granskning under längst två veckor.

Med byggstart avses att bygglov har beviljats och att grundläggningsarbeten har påbörjats.

19.2 Kvalitets-, Miljö- och Arbetsmiljökrav

Bolaget ska senast en månad innan byggstart till Kommunens plan- och exploateringsavdelning lämna in en Kvalitets-, Miljö- och Arbetsmiljökravsplan (KMA).

19.3 Nyttjande av allmän plats

Bolaget ska ansöka om polistillstånd för eventuell upplåtelse av allmän plats för uppställning av bodar, upplag och dylikt. Bolaget ska för detta debiteras enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Bolaget ska utföra och bekosta återställningsarbeten efter nyttjandet. Bolaget och Kommunen ska genomföra en gemensam besiktning av marken före och efter upplåtelsen. Bolaget ansvarar för att Bolaget, eller företag som Bolaget anlitar, inte på något sätt nyttjar denna mark utan skriftligt tillstånd från Kommunen. Om Bolaget eller dess entreprenör utan tillstånd nyttjar allmän plats utanför Fastigheten och den godkända byggetableringsytan, ska Bolaget efter det att Kommunen har påtalat detta omgående vidta rättelse. Har inte rättelse skett inom en vecka ska Bolaget erlägga vite med 500 kronor per kvm mark och påbörjad vecka efter anfordran av Kommunen.

Om Bolaget orsakar skada på allmän plats ska Bolaget reparera skadan eller bekosta Kommunens reparation av skadan.

19.4 Avgränsning av byggarbetsplats

Bolaget ska avgränsa byggarbetsplatsen på ett enhetligt sätt enligt anvisning från Kommunen, som ska gälla för samtliga exploatörer inom Detaljplanen.

19.5 Klotterpolicy

Bolaget förbinder sig att under byggtiden efterleva den klotterpolicy som Kommunen har antagit. Detta innebär bland annat att sanering av klotter ska ske inom 48 timmar från det att klottret upptäcktes. Alla inhyrda objekt, till exempel byggbodarna och containers, ska vara sanerade innan de anländer till byggarbetsplatsen. Om Kommunens policy mot klotter inte följs har Kommunen rätt att utföra sanering på Bolagets bekostnad.

19.6 Skyltar

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.

§ 20 Konstnärlig utsmyckning

Bolaget ska utöver köpeskillingen bidra till konstnärlig utsmyckning inom Detaljplanen genom att till Kommunen erlägga ett belopp om 150 000 kronor. Beloppet ska erläggas på tillträdesdagen.

§ 21 Kommunikation

Kommunen har utfört kommunikationsarbete som innefattar framtagandet av ett utställningsrum, fysisk modell, visionsbilder, områdesprofilering/koncept/logotyp, annonsering och event.

Bolaget bekostar tillsammans med Kommunen kommunikationsarbetet. Kommunen svarar för 20 procent av kostnaderna härför. Resterande kostnader fördelas efter Fastighetens andel av Detaljplanens totala bygggrätt. Bolaget ska därför på tillträdesdagen erlägga ersättning för kommunikationsarbete motsvarande 33 228 kronor till Kommunen.

§ 22 Vite

Om första inflyttning i bostäderna inom Fastigheten inte kan ske inom tre år från tillträdesdagen, ska Bolaget utge vite till Kommunen med 0,1 procent av köpeskillingen per påbörjad månad som första inflyttning försenas.

Har inte Bolaget uppfyllt byggnadsskyldigheten enligt § 13.5 2 st. ska Bolaget utge vite till Kommunen med 0,1 procent av köpeskillingen per påbörjad månad som byggstarten försenas.

Om försening uppstår och detta inte 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.

§ 23 Överlåtelse

Bolaget äger rätt att överlåta detta Avtal till helägt dotterbolag inom koncern vari Bolaget ingår samt till kommande bildad bostadsrättsförening. Bolaget ska skriftligen underrätta kommunen om detta. Vid sådan överlåtelse ska Bolaget i förhållande till Kommunen alltid kvarstå med ett solidariskt ansvar med övertagande part för att övertagande part fullgör eventuella återstående skyldigheter enligt detta Avtal. I övrigt har Bolaget inte rätt att helt eller delvis överlåta detta Avtal till annan utan kommunstyrelsens skriftliga medgivande.

Bolaget förbinder sig vid ett vite av tio procent av köpeskillingen att vid överlåtelse av äganderätten till Fastigheten tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser enligt detta Avtal genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse.

”Köparen förbinder sig vid ett vite av tio procent av köpeskillingen följa mellan Kommunen och Bolaget träffat överlåtelseavtal rörande [Fastigheten] daterat [åååå-mm-dd]. Överlåtelseavtalet bifogas i kopia. Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten innan samtliga skyldigheter och rättigheter enligt överlåtelseavtalet är fullgjorda tillse att varje efterföljande ägare fram till tillträde för kommande bildad bostadsrättsförening binds vid överenskommelsen, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text, intages i överlåtelsehandlingen. Köparen kvarstår med solidariskt ansvar med övertagande part för att övertagande part fullgör sina skyldigheter enligt detta överlåtelseavtal. Sker inte detta ska köparen utge vite till Kommunen med tio procent av köpeskillingen. Motsvarande ansvar ska även gälla för överlåtelser i flera led.”

§ 24 Förutsättningar och giltighet

Detta Avtal är giltigt mellan parterna under förutsättning

- att kommunfullmäktige senast 2021-06-30 godkänner Avtalet genom beslut som senare vinner laga kraft.

Om förutsättningen enligt ovan inte uppfylls är detta Avtal till alla delar förfallet utan ersättningsskyldighet för någondera parten.

§ 25 Tvist

Tvist angående tolkning och tillämpning av detta Avtal ska avgöras enligt svensk rätt av allmän domstol med Attunda tingsrätt som första instans.

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

Täby den
För Täby kommun

Täby den
För BoNest Fastigheter VRN AB

.....

.....

.....

.....

Bevittnas:

.....

.....

Borgensförbindelse

BoTrygg AB, org. nr 556502-6241, går i borgen såsom för egen skuld (proprieborgen) för Bolagets rättidiga fullgörande av samtliga förpliktelser enligt detta Avtal. Denna borgensförbindelse ska träda i kraft från och med undertecknandet och ska gälla till dess Bolaget har fullgjort samtliga sina åtaganden enligt Avtalet.

Svensk lag ska vara tillämplig på denna borgensförbindelse och tvist med anledning av denna borgensförbindelse ska avgöras i enlighet med § 25 Tvist i Avtalet.

För BoTrygg AB
Ort/datum:

.....

.....

BILAGOR:

- B. Detaljplan,
 - B1. Gestaltningsprogram,
 - B2. Hållbarhetsprogram,
 - B3. Grönytefaktor,
 - B4. Avfallsutredning,
 - B5. Dagvattenutredning,
- C. Utdrag ut fastighetsdatasystemet
- D. Geoteknisk undersökning och grundvattenmätning, 2013-07-04/2017-01-18
- E. Markföroreningar, Mifo 1 och Mifo 2, 2012-02-06/2012-06-21
 - E1. Resultat och åtgärdsrapport för område 2E
- F. Produktionsförutsättningar, 2017-02-27
- G. Kranregler, 2016-10-13
- H. Tävlingshandlingar, 2017-01-20
- I. Grön resplan