MARKÖVERLÅTELSEAVTAL

Mellan parterna

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

och

Tech VRN AB (org. nr. 559104-5124), c/o Bäck och Forss Invest AB, 103 15 Stockholm, nedan kallad **Bolaget**,

har träffats följande marköverlåtelseavtal, nedan **Avtalet**, för marköverlåtelse avseende fastigheten Täby Blåklinten 6, nedan **Fastigheten**, inom kommundelen Roslags-Näsby i Täby kommun, och överenskommelse för genomförande av ny bebyggelse inom Fastigheten.

§ 1 Förutsättningar

1.1 Bakgrund

Under våren 2014 höll Kommunen en markanvisningstävling inom kommundelen Roslags-Näsby för anbudsområde 1F, som då bestod av två delområden (nordost och sydväst) som utgjordes av del av fastigheterna Täby Blåklinten 1, Täby Solrosen 2 och Täby Roslags-Näsby 28:7. De inkomna förslagen värderades i en samlad bedömning utifrån gestaltning, hållbarhet, genomförbarhet och anbudssumma. Bo i Roslags Näsby (org. nr. 556999-2018) lämnade in det vinnande förslaget för anbudsområde 1F och kommunfullmäktige godkände den 2015-04-27 (§ 51) ramavtal mellan Kommunen och Bo i Roslags-Näsby.

Vid tiden för kommunstyrelsens godkännande av ramavtal hade detaljplaneförslag för del av Roslags-Näsby 28:7 m fl., Västra Roslags-Näsby varit ute på samråd och i ramavtalet framgår att byggrätter kan komma att justeras i fortsatt arbete. Samrådsförslaget omarbetades inför utställning på grund av bland annat skyddsavstånd till farligt gods och beslut om rivning av hyresrättshuset Blåklinten. Det omarbetade utställningsförslaget innebar en ny bebyggelsestruktur med nytillkomna byggrätter. Nytillkomna byggrätter fördelades procentuellt enligt andelstal från markanvisningstävlingen mellan exploatörer inom kvarteret. Den nya bebyggelsestrukturen inom kvarteret resulterade i att anbudsområde 1F utökades från två till tre delområden (nordost, sydväst och tech farm). Vid tecknande av

marköverlåtelseavtal överlät Bo i Roslags-Näsby delområde 1F tech farm till Bolaget, vilket är ett helägt bolag inom samma koncern som Bo i Roslags-Näsby ingår i. Marköverlåtelseavtalet, avseende delområde 1F tech farm, undertecknades av Bolaget den 2017-09-01 och Kommunen den 2017-10-30. Delområde 1F tech farm utgör efter fastighetsbildning numera Fastigheten.

Parterna har under år 2020 kommit till insikt om att marköverlåtelseavtalet 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 härmed att 2017 års marköverlåtelseavtal 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 delområde 1F tech farm, alltså det område som nu utgör Fastigheten. Till grund för detta Avtal ligger därför fortsatt det vinnande förslaget i Kommunens markanvisningstävling. Detta Avtal följer samma huvudsakliga principer som 2017 års marköverlåtelseavtal, men bl.a. då projektet fortskridit sedan dess har vissa bestämmelser i 2017 års marköverlåtelseavtal 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. Bolaget förbinder sig att uppföra mikrolägenheter, växthus på byggnadens tak, lokaler och garage under mark inom Fastigheten. Mikrolägenheterna ska följa Tech Farms koncept eller annan organisations liknande koncept.

Detta Avtal fullföljer och ersätter tidigare ramavtal godkänt av Kommunfullmäktige 2015-04-27.

1.3 Detaljplan

Fastigheten ingår i detaljplan för del av Roslags-Näsby 28:7 m fl., Västra Roslags-Näsby, plannummer D330, Dnr 2009/158-20, laga kraft 2018-12-21, nedan kallat **Detaljplanen**. Bolaget ska vid genomförandet av Detaljplanen följa tillhörande gestaltningsprogram, hållbarhetsprogram och grönytefaktor.

Bolaget ska erlägga planavgift för framtagandet 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 köpeskillingens erläggande

3.1 Köpeskilling

Köpeskillingen för Fastigheten är FYRAMILJONERTREHUNDRATUSEN (4 300 000) kronor.

Köpeskillingen är baserad på det av Bolaget, i den under § 1.1 angivna markanvisningstävlingen, offererade priset om 4 000 kronor per kvm BTA (ovan mark) byggrätt. Byggrätten är bestämd utifrån maximal byggrätt enligt Detaljplanen med avdrag på 175 kvm BTA (ovan mark) för byggnadens växthus. Köpeskillingen är bestämd i prisnivå 2016-06-01 (värdetidpunkten) och ska räknas upp fram till tillträdesdagen enligt nedanstående.

Den uppräknade köpeskillingen (A) är byggrätt om 1 075 kvm BTA (B) multiplicerat med ett uppräknat offererat pris (C).

A=B*C

Uppräknat offererat pris (C) är offererat pris uppräknat månadsvis, med ett värde som motsvarar tre procents årlig ökning, fram till tillträdesdagen.

Vid ändrad upplåtelseform till bostadsrätt ska en tilläggsköpeskilling erläggas till Kommunen enligt § 22.

Anläggningsavgifter för anslutning till det kommunala VA-nätet ingår inte i köpeskillingen utan tillkommer på sätt som följer av § 12.

3.2 Köpeskillingens erläggande

Köpeskillingen ska erläggas på följande sätt:

i. Bolaget har 2019-01-11 kontant erlagt en handpenning om tio procent av köpeskillingen, enligt § 3.1.

ii. Bolaget ska senast på tillträdesdagen, enligt § 5, kontant erlägga uppräknad köpeskilling (A) enligt formel i § 3.1 med avdrag för erlagd handpenning.

Handpenningen och den resterande köpeskillingen ska erläggas kontant genom insättning på Kommunens konto, 0099 6026 1627 8871 Nordea, och märkas "Kostnadsställe 476000 Stadsvillan Blåklinten 6 (1F HX)".

Om detta Avtal förfaller enligt § 25 ska Kommunen återbetala erlagd handpenning jämte ränta. Räntan ska följa Stibor 3 månader men aldrig vara negativ. Ränteberäkningsmetod är Act/360.

Kommunen ska utfärda köpebrev så snart bekräftelse på full erlagd köpeskilling 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 107 500 kronor baserat på 100 kronor per kvm BTA (ovan mark) bostad och 100 kr per kvm BTA (ovan mark) lokal. Medfinansieringsersättningen ska erläggas senast 24 månader efter tillträdesdagen och ska indexregleras i enlighet med KPI från 2016-01-01 fram till tillträdesdagen.

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 3 månader men aldrig vara negativ. Ränteberäkningsmetod är Act/360.

§ 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 2021-09-01 (tillträdesdagen) under förutsättning att villkoren i § 25 har uppfyllts samt att Bolaget erlagt hela köpeskillingen enligt § 3.2.

Om villkoren i § 25 inte uppfyllts ska Bolaget tillträda Fastigheten inom 14 dagar från den dag då villkoren i § 25 har uppfyllts.

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 A.**

§ 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 överlåts 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 § 9.2 Fornlämningar och § 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 § 9.1 omfattar alla påföljder till följd av mark- och grundläggningsförhållanden. Kommunens geotekniska undersökning samt grundvattenmätning framgår av **Bilaga B.**

9.2 Fornlämningar

Kommunen har inte kännedom om några fornlämningar inom Fastigheten. Om fornlämningar påträffas och om dessa inte borde ha 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 C1** och **C2**.

10.1 Utredningar och provtagning

Kommunen har beställt och bekostat egna provtagningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom Fastigheten. Efterbehandlingsplan ska beställas av Kommunen för Bolagets fortsatta hantering av de efterbehandlingsåtgärder som kan komma att krävas 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 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 framtagen 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 i 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 exploatörer inom samma kvarter i den mån det krävs för att bilda servitut, ledningsrätt och gemensamhetsanläggning, vilka erfordras för genomförandet av bebyggelsen inom Fastigheten enligt Detaljplanen.

11.1 Gemensamhetsanläggning

Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggning för underjordiskt garage, Blåklinten ga:1, tillsammans med fastigheterna Blåklinten 1, 8 och 9 . Bolaget ska stå för samtliga hittills nedlagda samt kommande kostnader i garaget enligt fastighetens andelstal i gemensamhetsanläggningen. Bolaget ska ersätta Stadsvillan Bygg och Entreprenad AB (org. nr. 559237-2725) för deras, fram till tidpunkten för tillträde, nedlagda kostnader enligt Fastighetens andelstal i Blåklinten ga:1, se ”Avtal avseende betalningsförpliktelser”, **Bilaga D.**

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 Ledningar

Bolaget medger Kommunen rätt att på Fastigheten, utan ersättning, för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och bygga om allmänna ledningar med därtill hörande anordningar inom det området som angivits med ”u” på Detaljplanen.

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

11.3 Servitut

Bolaget medger att i § 11.2 1 st. angiven rättighet får inskrivas som servitut med bästa rätt i Fastigheten eller upplåtas med ledningsrätt.

Kommunen medger att i § 11.2 2 st. 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 54 613 kronor och ska betalas på tillträdesdagen för Fastigheten.

13.3 Produktionsförutsättningar och kranregler

Bolaget ska följa innehållet i PM för ”Produktionsförutsättningar för entreprenader”, **Bilaga E**, 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 F.**

13.4 Allmänna anläggningar

Kommunen är huvudman för allmän plats 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 anslutningsarbeten 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 mikrolägenheter, växthus på byggnadens tak, lokaler och garage under mark inom Fastigheten. Mikrolägenheterna ska följa Tech Farms koncept eller annan organisations liknande koncept.

Bolaget ska senast inom sex månader från tillträdesdagen ha byggstartat bebyggelsen inom Fastigheten. Med byggstart avses att bygglov har sökts och beviljats samt att grundläggningsarbeten har påbörjats. Bebyggelsen ska vara färdigställd och godkänd för första inflyttning senast fyra år efter tillträdesdagen.

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

Angående kvartersgemensamma garaget under mark se § 11.1.

§ 14 Bebyggelsens utformning

14.1 Gestaltning och hållbarhet

Kommunen har godkänt Bolagets gestaltning i enlighet med **Bilaga G**, genom beslut i Namn- och skönhetsrådet 2020-06-04.

Bolaget förbinder sig att utforma bebyggelsen i enlighet med av Bolaget framtagen gestaltning, **Bilaga G,** och Detaljplanens gestaltningsprogram.

I händelse av att Bolaget avser avvika från **Bilaga G** ska Bolaget innan bygglovsansökan 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, erlägga ett vite motsvarande tio procent av köpeskillingen till Kommunen vid anfordran.

För att avgöra vad som är avvikelser från **Bilaga G**, kommer följande gestaltningsinnehåll att stämmas av: fasadmaterial, fasadkulör, fönstersättning, takform, takmaterial, bottenvåningens utförande och balkongplacering.

Bolaget skall samordna sig med övriga exploatörer inom samma kvarter för att uppfylla en kvartersgemensam grönytefaktor enligt **Bilaga H.**

Bolaget ska även följa den av Bolaget framtagna utredningen för avfall, **Bilaga I**.

Bolaget ska senast fem arbetsveckor innan bygglovsansökan lämnas in till bygglovsenheten kontakta Kommunens plan- och exploateringsavdelning för granskning av samtliga handlingars överensstämmelse med detta Avtal. Granskningstiden är två arbetsveckor. Denna granskning ersätter inte bygglovsenhetens prövning av bygglovet.

14.2 Handlingsplan för hållbarhet

Bolaget ska ta fram en handlingsplan i enlighet med Detaljplanens hållbarhetsprogram 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.

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

14.3 Grön resplan

Bolaget har tillsammans med kvarterets exploatörer tagit fram en grön resplan för kvarteret 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 2016-05-12 medgetts en reduktion av parkeringsnormens angivna parkeringstal med 24 procent, **Bilaga J**.

§ 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 exploatörer ska delta med representant på möten och 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 plats

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 plats 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 n_2 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 Flytt 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 framtagen dagvattenutredning **Bilaga K1** och **K2.**

§ 19 Etableringsplan m.m.

19.1 Etableringsplan, APD och trafikanordningsplan

Bolaget ska senast en månad innan byggstart till kommunens plan- och exploateringsavdelning lämna in en etableringsplan, en plan för arbetsplatsdisposition (APD) och en trafikanordningsplan (TA-plan). Kommunens granskningstid är längst två arbetsveckor.

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 Tillfälligt nyttjande av mark

Byggarbetsplatsen ska i första hand hållas inom Fastigheten. Skulle Bolaget bedöma att ytterligare mark behöver nyttjas ska Bolaget, eller dess entreprenör, i god tid före byggstart samråda med Kommunens plan- och exploateringsavdelning om vilka ytor som behövs.

Vid behov av att nyttja mark utanför Fastigheten kan arrendeavtal tecknas mellan Bolaget och Kommunen alternativt kan Bolaget ansöka om upplåtelse av offentlig plats. Vid upplåtelse av offentlig plats ska Bolaget ansöka om polistillstånd. Upplåtelse av offentlig plats debiteras enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Bolaget ska utföra och bekosta återställningsarbeten efter nyttjandet. Bolaget och Kommunen ska genomföra en gemensam syn av marken före och efter nyttjandet.

Bolaget ansvarar för att Bolaget, eller entreprenör som Bolaget anlitar, inte på något sätt nyttjar mark utan skriftligt tillstånd från Kommunen. Om Bolaget eller dess entreprenör utan tillstånd nyttjar mark utanför Fastigheten, 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 inom kommunägda fastigheter 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 byggbodar 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 50 000 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 byggrätt. Bolaget ska därför på tillträdesdagen erlägga ersättning för kommunikationsarbete motsvarande 7 802 kronor till Kommunen.

§ 22 Garanti

Genom garanti, **Bilaga L**, garanterar Bolaget uthyrning av mikrolägenheter inom Fastigheten. Garantin gäller i 15 år från tillträdesdagen.

Garantin innefattar en tilläggsköpeskilling om 3 000 kronor per kvm BTA (ovan mark) i det fall upplåtelseformen ändras till bostadsrätt.

Garantin innefattar även Bolagets erläggande av medfinansieringsersättning i det fall Bolaget omvandlar till bostadsrätt.

I det fall Bolaget överlåter hela eller delar av bostadsbeståndet inom Fastigheten ska Bolaget överföra denna garanti till ny ägare.

§ 23 Vite

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

§ 24 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.”

§ 25 Förutsättningar och giltighet

Detta Avtal är giltigt mellan parterna under förutsättning

att kommunfullmäktige senast 2021-12-31 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.

§ 26 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	Ort, datum
För Kommunen	För Bolaget
……...	……..
……...	……...

Bevittnas:

Borgensförbindelse

Undertecknade S-Bolagen AB (org. nr. 556139-3355) och Gespann AB (org. nr. 556732-9460) går med solidariskt ansvar gentemot Kommunen i borgen som för egen skuld för (proprieborgen) 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 § 26 Tvist i Avtalet.

För S-Bolagen AB	För Gespann AB
Ort, datum	Ort, datum
…….	…….
…….	…….

Bilagor

A. Utdrag ur fastighetsdatasystemet för Täby Blåklinten 6, 2021-04-15

B. Geoteknisk undersökning 2013-07-04 och grundvattenmätning 2017-01-18

C1. Rapport Västra Roslags Näsby MIFO 1 fas 1 2012-02-06

C2. Översiktlig miljöteknisk markundersökning 2012-06-21

D. Avtal avseende betalningsförpliktelser, ga1 garaget

E. Produktionsförutsättningar för entreprenader 2017-02-27

F. Kranregler 2016-10-13

G. Gestaltning 2020-05-25

H. GYF-beräkning 2016-09-28

I. Avfallsutredning 2016-03-15

J. Grön resplan för kv 1 2016-03-15 och beslut 2016-05-12

K1. Dagvattenutredning 2016-04-20

K2. Avvattningsplan 2018-12-14

L. Garanti