

Mellan Täby kommun, org.nr. 212000-0118, ("**Kommunen**"), och Titania AB, org. nr. 556687-5083, ("**Bolaget**"), i det följande var för sig ("**Part**") och gemensamt ("**Parterna**") har träffats följande

## MARKÖVERLÅTELSEAVTAL

inför genomförande av ny bebyggelse m m inom fastigheten Topasen 4 ("**Fastigheten**") inom kommundelen Täby park i Täby kommun.

### §1 Förutsättningar

#### 1.1 Bakgrund

Kommunen har genom markanvisningstävling anvisat fastigheten Topasen 3 till Bolaget. Fastigheterna Topasen 3 och 4 är grannfastigheter och ska dela ett gemensamt garage under mark. På grund av den byggnadsmässiga komplexiteten och beroendet mellan de två fastigheterna är det fördelaktigt om ett och samma bolag förvärvar fastigheterna och kan samordna exploateringen av fastigheterna. Med anledning härav har Kommunen valt att anvisa Fastigheten till Bolaget genom upprättandet av detta avtal ("**Avtalet**"). Bolaget har överenskommit med Kommunen om förutsättningar för att i enlighet med Avtalet förvärva Fastigheten.

Till grund för Avtalet ligger Bolagets gestaltningsförslag som godkändes i Stadsbyggnadsnämndens utskott Namn- och skönhetsrådet ("**NSR**") den 2020-06-04 för fastigheten Topasen 3 och Topasen 4 med revidering 2020-09-18. Gestaltningsförslag samt protokollsutdrag från NSR, Bilaga 1.

#### 1.2 Syfte

Syftet med Avtalet 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

Ny detaljplan för Hästen 2 m fl, ("**Detaljplanen**"), har vunnit laga kraft 2018-01-15, Bilaga 2. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns ("**Planområdet**").

### §2 Marköverlåtelse och ersättningar

#### 2.1 Överlåtelse av mark

Kommunen överlåter till Bolaget med äganderätt fastigheten Topasen 4 i Täby kommun ("**Fastigheten**").

#### 2.2 Tillträde

Bolaget ska tillträda Fastigheten den 2022-04-22 ("**Tillträdesdagen**") under förutsättning att villkoren i punkt 4.7 har uppfyllts. Om villkoren i punkt 4.7 inte

uppfyllts den dagen ska Bolaget tillträda Fastigheten inom 14 dagar från den dag då villkoren i punkt 4.7 har uppfyllts..

### 2.3 Köpeskillning

Fastigheten överläts för en överenskommen köpeskillning om sextioåttamiljonerniohundraåttiosjutusenfemhundra (68 987 500) kronor ("**Köpeskillingen**") och ska uppräknas med index.

Köpeskillingen är baserad på priset 11 650 kronor per m<sup>2</sup> ljus BTA för bostäder, utifrån maximal bygg rätt enligt Detaljplanen, och 3 200 kronor per m<sup>2</sup> ljus BTA för kommersiella lokaler utifrån av NSR godkänt gestaltungs förslag, Bilaga 1. Ljus BTA definieras i Bilaga 3.

Den del av Köpeskillingen som avser bostäder är angivet i prisnivå maj, 2021, (värdetidpunkten) indexnivå 64 513 kronor/kvm och ska regleras fram tills dagen för betalning enligt nedanstående.

$$A=B+20 \% * (C-D)$$

där

A= köpeskillingen vid betalningstidpunkten, kronor per m<sup>2</sup> ljus BTA

B= priset i anbudet i kronor per m<sup>2</sup> ljus BTA vid värdetidpunkten (maj, 2021)

C= senaste fastställda 3-månatliga genomsnittspris på bostadsrätter i Stor-Stockholm, uttryckt i kronor/m<sup>2</sup> lägenhetsarea, som vid betalningstidpunkten kan avläsas ur prisuppgifter från Svensk Mäklarstatistik.

D= månatligt genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kronor/m<sup>2</sup> lägenhetsarea i Stor-Stockholm som vid värdetidpunkten (maj, 2021) kan avläsas ut prisuppgifter från Svensk Mäklarstatistik.

Om denna formel inte är användbar på grund av förändrade statistikredovisningsmetoder eller källor, ska den del av Köpeskillingen som avser bostäder istället räknas upp månadsvis med ett värde som motsvarar 3 % årlig ökning. Priset ska dock regleras med stöd av denna formel fram till den tidpunkt då statistiken inte är användbar.

Den del av Köpeskillingen som avser kommersiella lokaler är bestämt i prisnivå juni, 2021, och ska regleras fram tills dagen för betalning enligt konsumentprisindex.

Köpeskillingen ska, trots indexering, aldrig understiga 68 987 500 kronor.

I Köpeskillingen ingår gatukostnadsersättning för Fastigheten enligt Detaljplanen.

Medfinansieringsersättning har avräknats Köpeskillingen.

Tilläggsköpeskillning ska erläggas av Bolaget i det fall antal m<sup>2</sup> ljus BTA för kommersiella lokaler i godkända bygglovshandlingar överstiger det antal m<sup>2</sup> ljus BTA för kommersiella lokaler som anges i gestaltungs förslag, Bilaga 1, med mer än 20 m<sup>2</sup> ljus BTA. Tilläggsköpeskillningen ska i sådant fall beräknas såsom 3 500 kronor per m<sup>2</sup> ljus BTA som överstiger de angivna 20 m<sup>2</sup> ljus BTA.

Tilläggsköpeskillningen ska erläggas senast 30 dagar efter att bygglov har beviljats.

Tilläggsköpeskillingen för kommersiella lokaler är bestämt i prisnivå juni, 2021, och ska regleras fram tills dagen för betalning enligt konsumentprisindex.

#### **2.4 Köpeskillingens erläggande**

Bolaget ska till Kommunen erlægga Köpeskillingen, uppräknat med index enligt ovan, på följande sätt:

- a) Bolaget ska kontant erlægga handpenning om 10 % av Köpeskillingen inom 30 dagar efter det att förutsättning enligt punkt 4.7 nedan uppfyllts (för indexeringsändamål ska handpenningen avräknas den del av Köpeskillingen som avser bostäder).
- b) Bolaget ska senast på Tillträdesdagen kontant erlægga resterande del av Köpeskillingen.

Köpebrev ska upprättas.

Bolaget ska betala handpenning, Köpeskillning och Tilläggsköpeskillning till av Kommunen angivet konto.

Om Bolaget underlåter sig att erlægga resterande del av Köpeskillning på Tillträdesdagen enligt ovan har Kommunen rätt att häva Avtalet. Handpenningen ska i sådant fall anses förverkad och ska följaktligen inte återbetalas till Bolaget.

#### **2.5 Gatukostnadsersättning**

Gatukostnadsersättning för Fastigheten ingår i Köpeskillingen. Efter genomförandet av Avtalet anses Bolaget såsom ägare av Fastigheten ha erlagt gatukostnadsersättning enligt Detaljplanen. Det gäller dock inte för framtida förbättringsarbeten som kan komma att utföras på gator eller annan allmän plats.

#### **2.6 Anläggningsavgift för vatten och avlopp**

Bolaget ansvarar för att ansöka om anslutning till kommunala VA-nätet och ska erlægga anläggningsavgift enligt vid var tid gällande VA-taxa.

#### **2.7 Anslutningsavgift för sopsug**

Fastigheten ligger inom område där avfallsinsamling sker genom stationär sopsugsanläggning med kommunalt huvudmannaskap.

Parterna är överens om att Bolaget ska erlægga ersättning för anslutning till den stationära sopsugsanläggningen (anslutningskostnad) med 25 000 kronor (exkl moms) per lägenhet enligt godkända bygglovshandlingar samt 25 000 kronor för lokalytor i intervaller om 150 kvm lokalyta enligt godkända bygglovshandlingar. Det vill säga upp till och med 150 kvm lokalyta uppgår ersättningen till 25 000 kronor (exkl. moms), upp till och med 300 kvm lokalyta uppgår ersättningen till 50 000 kronor (exkl. moms), upp till och med 450 kvm lokalyta uppgår ersättningen till 75 000 kronor (exkl. moms) etc. Anslutningsersättningen ska regleras med konsumentprisindex (KPI) med oktober 2017 som basmånad fram tills dagen för betalning.

För anslutningen av Fastigheten till den kommunala sopsugsanläggningen ska särskilt anslutningsavtal upprättats, som i huvudsak överensstämmer med Bilaga 4, sedan bygglov erhållits.

Innan driftsättning av sopsugsanläggningen inom Fastigheten ska driftavtal tecknas mellan Kommunen och lagfaren ägare av Fastigheten, som i huvudsak överensstämmer med Bilaga 5.

Bolaget projekterar, utför och bekostar anpassningar inom kvartersmark för placering av delar av sopsugsanläggningen inom Fastigheten, se punkt 3.3.

## **2.8 Övriga anläggningsavgifter**

Bolaget ansvarar för att i god tid innan byggstart samråda med leverantörer av övrig teknisk infrastruktur samt ansvarar för att ansöka om och bekosta anslutning till tekniska anläggningar (el, fiber, fjärrvärme etc.).

Byggnaderna inom Fastigheten ska för sin uppvärmning anslutas till fjärrvärme.

## **2.9 Medfinansieringsersättning**

Bolaget ska utöver Köpeskillingen erlægga 3 637 500 kronor i medfinansieringsersättning. Ersättningens storlek baseras på 600 kronor per m<sup>2</sup> ljus BTA för bostadsrätt och 300 kronor per m<sup>2</sup> ljus BTA för lokaler, enligt maximal byggrätt för Detaljplanen. Ersättningen ska erläggas senast på Tillträdesdagen och indexregleras i enlighet med konsumentprisindex från 2016-01-01 till och med Tillträdesdagen.

## **2.10 Konstnärlig utsmyckning**

Bolaget ska utöver Köpeskillingen betala ersättning för konstnärlig utsmyckning inom Detaljplanen genom att till Kommunen erlægga ett belopp om 150 000 kronor. Beloppet ska erläggas på Tillträdesdagen.

## **2.11 Skatter mm.**

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 från Fastigheten. Kostnader enligt ovan ska regleras mellan Parterna mot faktura.

## **2.12 Fastighetsbildning**

Fastigheten bildades genom lantmäteriförrättning initierad av Kommunen som vann laga kraft 2018-03-28.

Bolaget ska ansöka om och bekostar de fastighetsbildningsåtgärder inom kvartersmark som krävs för genomförandet av Detaljplanen.

## **2.13 Servitut och ledningsrätt**

### ***Ledningar, belysning mm***

Bolaget medger Kommunen rätt att på Fastigheten, utan ersättning, under 25 år anlägga, nyttja, underhålla och ombygga belysning, elskåp och skyltar, inklusive erforderlig infästning i fasad, för allmänna gator och vägar.

Bolaget medger att ovan angivna rättigheter får inskrivas som servitut med bästa rätt i Fastigheten eller upplåtas med ledningsrätt eller inrättas som officialservitut i samband med fastighetsbildningen. Rättigheterna ska i sådant fall gälla för all framtid.

#### ***Dräneringsledningar, utskjutande byggnadsdelar***

Bolaget ansvarar för att i god tid innan byggstart teckna nödvändiga avtalservitut med Kommunen för dräneringsledningar och utskjutande byggnadsdelar med mera på Kommunens mark.

#### **2.14 Inskrivningar**

Kommunen garanterar att Fastigheten på Tillträdesdagen inte besväras av andra inskrivningar eller avtal än vad som framgår av bifogat utdrag ur fastighetsdatasystemet, Bilaga 6.

#### **2.15 Lagfart**

Bolaget ska med köpebrevet som grund ansöka om och bekosta erforderlig lagfart.

#### **2.16 Fastighetens skick m m**

Bolaget har besiktigt Fastigheten och förklarar sig härmed godta Fastighetens skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Kommunen på grund av fel och brister i Fastigheten. Beträffande markföroreningar gäller dock punkt 2.17.

#### **2.17 Markföroreningar**

Kommunen har tagit fram en miljöteknisk undersökning, daterad 2017-11-23, diarienummer KS 2017/243-25, som visar att det funnits förhöjda halter av föroreningar i, eller i närheten av, Fastigheten. Vid ytterligare undersökning har föroreningar identifierats och efterbehandling har utförts i området i enlighet med godkänd anmälan om efterbehandlingsåtgärd för förorenade områden. Efterbehandlingsåtgärderna är avslutade, slutrapporten har godkänts av tillsynsmyndigheten och redovisas i "Efterbehandlingsåtgärd inom Täby park, Täby kommun", daterad 2019-01-24, diarienummer KS 2018/336-40.

#### ***Utredningar och provtagning***

Om ytterligare föroreningar, som kan medföra skada för människors hälsa eller miljö, påträffas ska Kommunen beställa, utföra och bekosta egna provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom Fastigheten samt ta fram en efterbehandlingsplan tillsammans med Bolaget för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålet i Detaljplanen. Vid oenighet ska Kommunens förslag till efterbehandlingsplan gälla.

Bolaget åtar sig att ge Kommunen tillträde till Fastigheten och att i övrigt samarbeta för att Kommunen ska kunna utföra sina åtaganden enligt ovan.

Kommunen bekostar inga åtgärder enligt ovan som beställs av Bolaget.

### **Efterbehandling**

De platsspecifika riktvärdena som är framtagna för Planområdet och som är godkända av tillsynsmyndighet ska användas.

Efterbehandling ska ske enligt den upprättade efterbehandlingsplanen. I de fall anmälan om efterbehandling krävs till tillsynsmyndigheten tas denna fram av Bolaget. Efterbehandlingsplanen ska bifogas anmälan.

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 fastigheter inom Planområdet. Bolaget ska redovisa andelen deponimassor och återanvända massor till Kommunen.

Kommunen är endast skyldig att bekosta efterbehandlingsåtgärder så att Fastigheten kan användas enligt Detaljplanen. Kostnader i samband med efterbehandlingsåtgärder ska styrkas för att Kommunens kostnadsansvar ska inträda.

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

Krav på efterbehandlingsåtgärder ska ställas av Bolaget till Kommunen senast 24 månader efter Tillträdesdagen. Därefter äger Bolaget inte ställa krav på efterbehandlingsåtgärder.

Om ytterligare föroreningar, som kan medföra skada för människors hälsa eller miljö, påträffas på Fastigheten innan Tillträdesdagen och det är troligt att efterbehandling kommer försena bostadsbyggandet, ska tidplanen enligt punkt 3.4 tredje stycket senareläggas motsvarande tiden då efterbehandlingen pågår.

Har ytterligare föroreningar, som kan medföra skada för människors hälsa eller miljö, påträffas på Fastigheten innan Tillträdesdagen och det är troligt att utredning, provtagning och efterbehandling kommer försena bostadsbyggandet, kan Parterna överenskomma om ny senare tillträdesdag. Indexering av den del av Köpeskillingen som ska erläggas på Tillträdesdagen ska i sådant fall inte ske efter 2022-04-22.

### **2.18 Fornlämningar**

Kommunen har ingen kännedom om några fornlämningar inom Fastigheten. Skulle fornlämningar påträffas inom Fastigheten bekostar Kommunen erforderliga arkeologiska utgrävningar.

Om fornlämningar påträffas och utgrävning måste ske, ska tidplanen enligt punkt 3.4 tredje stycket senareläggas motsvarande tiden då utgrävning pågår.

Om utgrävningen medför att byggrätten för Fastigheten reduceras i förhållande till maximal byggrätt enligt Detaljplanen, ska Köpeskillingen minskas motsvarande antalet m<sup>2</sup> ljus BTA för Bostäder respektive ljus BTA för kommersiella lokaler som

reduceras multiplicerat med värdet av respektive m<sup>2</sup> ljus BTA enligt punkt 2.3. Om utgrävningen medför att byggrätten för Fastigheten reduceras till den grad att projektet ej kan genomföras i enlighet med Avtalet ska förhandlingar återupptas.

Har fornlämningar påträffats på Fastigheten innan Tillträdesdagen och det är troligt att utgrävningsarbeten kommer försena bostadsbyggandet kan Parterna överenskomma om ny senare tillträdesdag. Indexering av den del av Köpeskillingen som ska erläggas på Tillträdesdagen ska i sådant fall inte ske efter 2022-04-22.

### **2.19 Geotekniska förhållanden**

Kommunen kommer inte att betala ut någon ersättning för dåliga mark- och grundläggningsförhållanden till Bolaget. Bolaget har erhållit Kommunens geotekniska undersökning daterad 2013-03-11, diarienummer KS 213/85-20.

## **§3 Genomförande av exploateringen**

### **3.1 Produktionsförutsättningar**

Bolaget ska följa innehållet i PM för Produktionsförutsättningar för entreprenader, Bilaga 7, där förutsättningar och krav mellan Kommunens och Bolagets entreprenader beskrivs.

### **3.2 Bebyggelse och anläggningar inom kvartersmark**

Bolaget förbinder sig att uppföra ca 143 bostäder i flerbostadshus och ca 625 m<sup>2</sup> lokaler.

Bolaget åtar sig att upplåta bostäderna med bostadsrätt.

Bolaget ska anpassa sin utformning av byggnationerna inom Fastigheten till anslutande allmän plats och allmänna anläggningar.

Bolaget åtar sig att vid första inflytt ha färdigställt den yttre miljön inom Fastigheten enligt Detaljplanen och Avtalet, så att de boende får en tillgänglig anslutning till allmän plats.

Inom Fastigheten ska uppföras ett gemensamt garage under mark för Fastigheten och grannfastigheten Täby Topasen 3. Detta innebär att Bolaget och fastighetsägaren av Täby Topasen 3 måste ta ett gemensamt ansvar för garagets uppförande och ekonomi. Vid behov ska för detta ändamål en gemensamhetsanläggning alternativt tredimensionell fastighet bildas på Bolagets bekostnad.

Bolaget förbinder sig att senast 6 månader från Tillträdesdagen ha ansökt om bygglov, fått startbesked beviljat samt påbörjat grundläggningsarbetena. Bolaget förbinder sig att senast 3 år från Tillträdesdagen ha erhållit slutbesked för hela byggnationen inom Fastigheten.

Vid försening i förhållande till de tidsfrister som anges i denna punkt 3.2 ska Bolaget erlægga vite enligt vad som följer av punkt 4.4. Om försening uppstår och detta ej beror på Bolaget, eller något förhållande på Bolagets sida, förskjuts tidpunkten för förseningsvitena motsvarande tiden för förseningen.

### 3.3 Allmänna anläggningar

Kommunen ansvarar för projektering och utförande av de arbeten på allmän plats som krävs för genomförandet av Detaljplanen.

Kommunen ansvarar för projektering och utförande av allmänna vatten- och avlopps-anläggningar (VA) på kommunalt ägd mark inom Detaljplanen.

Fastigheten ligger inom ett område där avfallsinsamling sker genom stationär sopsugsanläggning med kommunalt huvudmannaskap. Den del av sopsugsanläggningen som ska ägas och förvaltas av Kommunen består av terminal, sopsugsledningar, kabelskyddsror, styrteknik, inkast mm. Inkast, lagringsror mm. kommer placeras inom Fastigheten.

Bolaget projekterar, utför och bekostar ledningsbäddar och teknikutrymmen inom Fastigheten på/inom vilken sopsugsanläggningen ska placeras. Vad Bolaget ska utföra och ansvara för framgår av Bilaga 8 *Byggherrearvisningar kvartersmark Stationärt sopsugssystem Täby Park DP1 & DP2, 2019-02-11, REV D, 2020-06-30*. Tabell 11.1 (gränsdragningslistan) i Bilaga 8 utgår och ersätts av gränsdragningslistan i Bilaga 9. Punkt 12 i Bilaga 8 utgår, det vill säga tillämpas inte för Bolaget.

Parterna ska samordna sina arbeten kring sopsugsanläggningen inom Fastigheten med varandra enligt vad som är föreskrivet i Bilaga 8.

Bolaget ansvarar för att inhämta erforderliga tillstånd för installation av sopsugsanläggningen inom Fastigheten.

Bolaget ska i separat markupplåtelseavtal upplåta utrymme för sopsugsanläggningen inom Fastigheten. Markupplåtelseavtal tecknas med lagfaren fastighetsägare när bygglov för exploateringen erhållits för Fastigheten. Markupplåtelseavtalet ska i huvudsak ha lydelse enligt Bilaga 10.

Enligt Avfallsförordningen (2020:614) ska den som äger en bostadsfastighet underlätta för den som driver insamlingssystemen att transportera bort förpackningsavfall och returpapper. Bolaget ska därför bereda utrymme inom Fastigheten för insamling av de förpackningar som inte kan omhändertas av sopsugsanläggningen.

Som framgår av punkt 2.7 ovan ska Bolaget erlægga en anslutningskostnad till Kommunen för att ansluta bostäder och lokaler till sopsugsanläggningen.

### 3.4 Tidplan

Kommunen och Bolaget förbinder sig ömsesidigt att genomföra exploatering på allmän plats och Fastigheten i enlighet med Detaljplanen och Avtalet.

Kommunen ska upprätta en tidplan för genomförande av arbeten på allmän platsmark inom Detaljplanen. Bolaget åtar sig att följa och samordna sina arbeten med tidplanen. Vid försening i förhållande till i tidplanen för Bolaget angivna åtaganden ska Bolaget utge vite enligt vad som följer av punkt 4.4.

Kommunens preliminära tidplan för utbyggnad av allmän platsmark framgår av bilaga 11 samt följande:



Deltid 2:

Kommunens entreprenadarbeten påbörjas tidigast 2022-01-01.

Deltiden avser fullt färdigställda arbeten enligt kontrakt. Arbetena ska vara färdigställda och godkända vid delbesiktning senast 2022-05-31.

För att undvika konflikt mellan flera entreprenader och merkostnader till följd härav innebär detta att genomförande inom Fastigheten kan påbörjas tidigast 2022-06-01 om annat inte särskilt överenskommits mellan Parterna.

Deltid 6:

Kommunens entreprenadarbeten påbörjas tidigast 2023-10-01.

För att undvika konflikt mellan flera entreprenader och merkostnader till följd härav innebär detta att genomförande inom Fastigheten ska vara färdigställda så att fasadställningar är borttagna till ovanstående datum om annat inte särskilt överenskommits mellan Parterna.

Deltiden avser fullt färdigställda arbeten enligt kontrakt. Arbetena ska vara färdigställda och godkända vid delbesiktning senast 2023-12-31.

Inför överlämning av respektive deltid enligt ovan avseende utbyggnad av allmän platsmark ska Part anmäla detta i god tid, dock senast fyra veckor före deltidens utgång.

Parterna ska minst kvartalsvis diskutera eventuella förseningar i förhållande till tidplanen.

### **3.5 Samordning**

Bolaget åtar sig att samordna sina entreprenader med Kommunen och dess anlitade entreprenörer samt övriga byggaktörer och de ledningsdragande bolagen i den mån som krävs för genomförandet av Detaljplanen.

Parterna ska avsätta erforderliga resurser för att delta i samordningsmöten under planering, projektering och genomförande av exploateringen av Planområdet. På samordningsmöten ska gemensamma regler och riktlinjer tas fram, med de förutsättningar och krav som ställs på alla parter inom Detaljplanen och detaljplanerna för Viggbyholm 74:35 m fl och Hästen 4 för att kunna uppnå ett positivt samspel under den tid som utbyggnaden pågår. Parterna ska följa de regler och riktlinjer som tas fram på samordningsmöten.

Om Bolaget inte följer de åtaganden anges i denna punkt 3.5 ska Bolaget utge vite enligt vad som följer av punkt 4.4.

### **3.6 Gestaltning**

Bolaget förbinder sig att utforma bebyggelsen i enlighet med Kvalitetsprogrammet, daterad 2017-08-17 och reviderad 2017-11-20, diarienummer SBN 2015/193-20, samt det av Bolaget framtagna gestaltungsforlaget, Bilaga 1. Om ändringar som berör gestaltningen blir aktuella ska dessa skriftligen godkännas av Samhällsutvecklingskontoret. Ändringar som av Samhällsutvecklingskontoret bedöms påverka den övergripande gestaltungsiden ska godkännas av Namn- och Skönhetsrådet.

Om Bolaget inte inhämtar erforderliga godkännanden enligt denna punkt 3.6, ska vite utgå enligt vad som följer av punkt 4.4.

### **3.7 Hållbarhetsprogram**

Bolaget förbinder sig att följa det hållbarhetsprogram, daterad 2017-08-17 och reviderad 2017-11-20, diarienummer SBN 2015/193-20, , samt dokument avseende grönytefaktor, daterad 2017-02-15 och reviderad 2017-11-20, diarienummer SBN 2015/193-20,, som har tagits fram i Detaljplanen.

Parterna ska avsätta resurser med kompetens att arbeta med hållbarhetsprogrammet och dess genomförande.

Bolaget ska beskriva hur målen i hållbarhetsprogrammet ska uppnås i en mall för handlingsplan som tillhandahålls av Kommunen. Innehållet i handlingsplanen ska stämmas av med Kommunen i enlighet med tidpunkter angivna i mallen, som avgör om de planerade åtgärderna är tillräckliga för att hållbarhetsprogrammets mål kan uppnås. Bolaget förbinder sig att följa handlingsplanen sedan den godkänts av Kommunen.

Uppföljning av hållbarhetsprogrammet ska genomföras kvartervalsvis.

### **3.8 Parkering och grön resplan**

Bolaget ska följa Kommunens gällande parkeringsstrategi vid Detaljplanens antagande.

Kommunens parkeringsstrategi ger möjlighet till sänkning av parkeringsnormen genom användande av så kallad "Grön resplan". Bolaget har upprättat en Grön resplan. Bolaget har genom beslut av Kommunen medgetts en reduktion av parkeringsnormens angivna parkeringstal för boendeparkering med totalt 20 %, se PM grön resplan som innehåller en sammanfattning av Bolagets Grön resplan samt Kommunens bedömning, Bilaga 12. Reduktionen av parkeringsnormen förutsätter att åtgärder genomförs enligt upprättad PM grön resplan.

### **3.9 Befintlig vegetation**

#### ***Allmän platsmark***

Bolaget ansvarar för att träd på gatu- och parkmark samt annan vegetation intill Fastigheten inte skadas av Bolaget eller av Bolaget anlita entreprenör, under den tid Bolagets exploatering genomförs. Bolaget ska skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt. Inventering av träd och annan vegetation ska utföras av Parterna gemensamt innan byggstart.

Vid överträdelse ska Bolaget utge vite per skadat träd (gäller när stammens diameter > 10 cm mätt 1 m ovan mark). Vite utgår i enlighet med vid var tid gällande Teknisk handbok antagen av Kommunen.

När vite inte utgår enligt föregående stycke ska Bolaget istället reparera skada på träd och annan vegetation alternativt bekosta Kommunens reparation av skadan.

### **3.10 Flyttning av ledningar**

Kommunen och berörda ledningsbolag ansvarar för och bekostar flytt av allmänna ledningar som krävs för genomförandet av Detaljplanen.

### **3.11 Dagvatten inom kvartersmark**

Kommunens, vid antagandet av Detaljplanen, gällande policyer, riktlinjer, strategier, regelverk och övriga krav på dagvattenhantering ska följas.

Bolaget har, utöver ovanstående, även tagit del av och åtar sig att följa vad som framgår av dagvattenutredning, daterad 2016-05-18 och reviderad 2017-01-25, diarienummer 2015/193-20.

### **3.12 Bygg- och etableringsytor**

Byggetablering ska i första hand ske inom Fastigheten, i andra hand inom annan privat kvartersmark och i sista hand på allmän plats. Bolaget ska i god tid före byggstart samråda med Kommunen om vilka ytor som ska användas för byggetablering. Bolaget ansvarar för att Bolaget, och av Bolaget anlita entreprenör, begränsar byggetableringen till de ytor som överenskomms med Kommunen.

Om det erfordras för byggetablering, ansvarar Bolaget för och bekostar erforderliga tillstånd och markupplåtelse.

Fastigheten och den godkända byggetableringsytan ska avgränsas med ett minst två meter högt s k byggstängsel av typen Troaxstängsel.

Om Bolaget ianspråkar mark för byggetablering utöver vad som överenskommit med Kommunen och/eller om Bolaget inte efterlever sin skyldighet att inhägn Fastigheten och den godkända byggetableringsytan ska vite utgå enligt vad som följer av punkt 4.4.

### **3.13 Bygg- och informationsskyltar**

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.

## **§4 Övriga villkor**

### **4.1 Kommunikation**

Kommunen ansvarar för att genomföra erforderlig kommunikation i enlighet med plan- och bygglagens krav, dock med undantag för vad som anges i punkten 3.13.

Bolaget ska före byggnadsarbetenas påbörjan utse och till Kommunen meddela kontaktuppgifter till den person som ska vara Kommunens kontaktperson i kommunikationsfrågor. Kontaktpersonen ska inneha behörighet att fatta bindande beslut i kommunikationsfrågor å Kommunens vägnar.

#### **4.2 Klotterpolicy**

Bolaget ska följa Kommunens vid var tid gällande klotterpolicy. Enligt policyn ska bl.a. alla byggbodar, skyltar mm vara sanerade innan de ställs upp inom Fastigheten och sanering av nytt klotter ska ske inom 48 timmar.

#### **4.3 Förturslägenheter**

Kommunen äger rätt att få köpa åtta stycken bostadsrätter inom Fastigheten för andrahandsuthyrning som förturslägenheter. Kommunen ska ha rätt att välja ut lägenheterna innan Bolaget tecknar några lägenheter för annan.

Kommunen skall ha minst 20 arbetsdagars betänketid från det att Bolaget lämnat Kommunen komplett information om samtliga lägenheters utformning, inklusive ekonomiska villkor, innan besked skall lämnas till Bolaget om vilka lägenheter Kommunen väljer att köpa.

#### **4.4 Viten**

- Om försening uppstår i förhållande till de frister som anges i punkt 3.2, ska Bolaget utge vite till Kommunen motsvarande 0,1 % av Köpeskillingen för varje påbörjad månad som förseningen fortskrider.
- Om försening uppstår i förhållande till i tidplanen för Bolaget angivna åtaganden enligt punkt 3.4 ska Bolaget utge vite till Kommunen motsvarande 0,5 % av Köpeskillingen per påbörjad vecka som förseningen fortskrider.
- Om Bolaget inte inhämtar godkännande enligt vad som anges i punkt 3.6, ska Bolaget utge vite till Kommunen motsvarande 10 % av Köpeskillingen.
- Om Bolaget ianspråktar mark för byggetablering utöver vad som överenskommit med Kommunen enligt punkt 3.12 ska Bolaget utge vite till Kommunen motsvarande 150 kronor per kvadratmeter ianspråktagen mark för varje påbörjad kalendervecka som ianspråktagandet pågår,
- Om Bolaget inte efterlever sin skyldighet att inhägna Fastigheten och den godkända byggetableringsytan enligt punkt 3.12 ska Bolaget utge vite till Kommunen motsvarande 50 000 kronor per påbörjad kalendervecka som överträdelsen pågår.
- Om första inflyttning till de bostäder som Bolaget ska uppföra enligt punkt 3.2 inte har skett inom 3 år från Tillträdesdagen ska Bolaget utge vite till Kommunen motsvarande 0,1 % av Köpeskillingen per påbörjad månad som första inflyttning försenas.
- Om Bolaget frångår något av de åtaganden som anges i punkt 3.5 ska Bolaget utge vite till Kommunen motsvarande 10 % av Köpeskillingen.

#### 4.5 Överlåtelse

Bolaget får inte överlåta hela eller del av Avtalet utan Kommunens skriftliga godkännande. Bolaget svarar efter överlåtelse, i förhållande till Kommunen, såsom för egen skuld för samtliga förpliktelser enligt Avtalet.

Bolaget får inte heller överlåta hela eller del av Fastigheten, direkt eller genom överlåtelse av underliggande Bolag eller andel i förening, utan Kommunens skriftliga godkännande.

Bolaget får dock utan Kommunens godkännande överlåta hela eller del av Fastigheten till helägda dotterbolag eller av sådant bolag initierad bostadsrättsförening. I sådant fall ska Bolaget tillse att åtaganden enligt Avtalet överförs till varje ny ägare, i de delar den nya ägaren i egenskap av fastighetsägare berörs av åtagandena. Därtill ska detta överlåtelseförbud alltid överföras till sådan ny ägare. Den nya ägaren ska svara såsom "Bolaget". Bolaget svarar efter överlåtelser, i förhållande till Kommunen, såsom för egen skuld för samtliga förpliktelser enligt Avtalet.

Bolaget ska i god tid innan en överlåtelse sker, skriftligen underrätta Kommunen genom dess mark- och exploateringsenhet eller motsvarande.

#### 4.6 Tvist

Tvist angående tolkning eller tillämpning av Avtalet ska avgöras av allmän svensk domstol med säte i Stockholms län enligt svensk rätt.

#### 4.7 Giltighet

Avtalets giltighet förutsätter

- att kommunfullmäktige genom beslut senast den 2021-12-31, som senare vinner laga kraft, godkänner Avtalet.

Om denna förutsättning inte uppfylls, är Avtalet till alla delar förfallet utan ersättningsskyldighet för någon av Parterna.

---

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

Täby den

ort/datum

För Täby kommun

För Titania AB

---

Namnförtydligande

---

Namnförtydligande

Bevittnas:

---

---

Namnförtydligande

---

Namnförtydligande

Bilagor:

1. Gestaltungsförslag
2. Detaljplanekarta
3. Definition ljus BTA
4. Anslutningsavtal sopsugsanläggning
5. Driftavtal sopsugsanläggning
6. Utdrag ur fastighetsdataregistret
7. PM produktionsförutsättningar
8. Byggherreanvisningar sopsugsanläggning
9. Gränsdragningslista sopsugsanläggning
10. Markupplåtelseavtal sopsugsanläggning
11. Tidplan utbyggnad allmän plats
12. PM grön resplan

Titania Holding AB, org.nr. 556887-4274, går härmed i borgen såsom för egen skuld för Bolagets rätta fullgörande av samtliga förpliktelser enligt Avtalet.

Täby den [\*\*]

För Titania Holding AB

---

---

Namnförtydligande

UTKAST