

Mellan Järfälla kommun genom dess kommunstyrelse, org. nr 212000-0043, nedan kallad **Kommunen**, och Kv 9 Utvecklings AB, org. nr. 559540-9961, nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.8 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av del av fastigheten Barkarby 2:83 (kvarter 9, F1a), nedan ”detta Avtal”

Kommunen och Bolaget benämns nedan gemensamt "Parterna".

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markägande och markanvisning

Kommunen äger fastigheterna Järfälla Barkarby 2:82 ("Kvarter 7") och Järfälla Barkarby 2:83 ("Kvarter 9") i Barkarbystaden. Kommunstyrelsen har, enligt beslut 2020-12-14 (Dnr 2020/514), lämnat markanvisning till Åke Sundvall Projekt AB (org. nr. 556875-8873) för att uppföra bostäder m.m. inom Kvarter 7 och Kvarter 9, nedan kallade **Kvarteren**. Markanvisningsavtal ingicks 2021-03-17 och är gällande till 2026-04-30.

Inom Kvarter 9 ska det tillskapas tre tredimensionella fastigheter genom avstyckning från Barkarby 2:83. Den del av Barkarby 2:83 som kvarstår kommer att utgöra en tvådimensionell stamfastighet.

Detta Avtal avser överlåtelse av del av fastigheten Järfälla Barkarby 2:83, nedan kallad **Fastighet F1a**, med undantag av de tre 3D-fastigheterna, nedan kallade **Fastighet F2, F3 och F4**, som ska tillskapas enligt skraffering i Bilaga 1. Därutöver ska det inom Kvarter 7 tillskapas en tvådimensionell stamfastighet, nedan kallad **Fastighet F1b** samt fyra 3D-fastigheter, nedan kallade **Fastighet F5, F6, F7 och F8**, enligt Bilaga 1.

Kommunen och Åke Sundvall Projekt AB är överens om att Bolaget ska förvärva Fastighet F1a genom detta Avtal samt 3D-fastigheterna F2, F3 och F4 genom separata överenskommelser om exploatering med överlåtelse av del av fastigheten Barkarby 2:83. Kommunen ingår samtidigt med detta Avtal även överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark med Kv 7 Utvecklings AB, org. nr. 559540-9920, ett bolag inom Åke Sundvall-koncernen, avseende övriga fastigheter inom Kvarter 7.



Bolaget och Kv 7 Utvecklings AB, org. nr. 559540-9920, kallas nedan gemensamt **Systerbolagen**.

Detta Avtal mellan Kommunen och Bolaget fullföljer och ersätter markanvisningsavtalet.

1.2 Detaljplan

För Fastighet F1a gäller detaljplan för Barkarbystaden IV (D 19 06 17, Kst 2016/639, laga kraft 2019-07-12), nedan kallad Detaljplanen.

Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 2. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

För att möjliggöra bostäder på plan 2 och 3 inom Fastighet F1a kommer ett förslag om planändring av Detaljplanen eller ny detaljplan tas upp för beslut, se vidare under § 4.8. Parterna är överens om att för det fall beslut om planändring avseende möjligheterna att uppföra bostäder på plan 2 och 3 inom Fastighet F1a inte vunnit laga kraft och tillträde ändock inte skett inom 2 år från detta Avtals undertecknande ska Parterna ingå nya, i huvudsak, likalydande avtal avseende överenskommelse om exploatering med överlåtelse av del av fastigheterna inom Kvarter 7 och Kvarter 9.

1.3 Tunnelbanans stationsuppgång inom Kvarter 9

Kommunen har tecknat ett genomförandavtal med Region Stockholm "Genomförandavtal för tunnelbanans uppgång vid station Barkarbystaden Östra". Till genomförandavtalet hör ett antal bilagor, däribland bilaga 2a inklusive bilagor som reglerar förutsättningar och restriktioner vid byggande av Kvarter 9 samt ansvar och åtaganden för Region Stockholm avseende stationsuppgångens utförande och egenskaper i syfte att möjliggöra genomförandet av Kvarter 9 i enlighet med detaljplanen. I enlighet med genomförandavtalet ska bilaga 2a inklusive bilagor överlätas till Bolaget i samband med att detta Avtal tecknas. Övriga delar av genomförandavtalet övergår inte till Bolaget.

Kommunen och Region Stockholm har, i enlighet med genomförandavtalet, efter genomförandavtalets tecknande, ingått en ömsesidig bekräftelse om uppdaterad bilaga 2a inklusive bilagor, Bilaga 3 enligt detta Avtal. Tidigare bilaga 2a inklusive bilagor utgår därmed och ersätts i sin helhet av uppdaterad bilaga 2a inklusive bilagor. Bolaget övertar vid undertecknandet av detta Avtal uppdaterad bilaga 2a inklusive bilagor i enlighet med Bilaga 3 till detta Avtal.

Bolaget är medvetet om att de har att följa de förutsättningar och restriktioner som utöver Detaljplanen är gällande för byggnation i anslutning till stationsuppgången inom Kvarter 9, se vidare § 1.4, § 2.3, § 2.6, § 3.14, och Bilaga 3. Kommunen ska, vid behov, biträda Bolaget i dialog med Region Stockholm med anledning av pågående byggnation av tunnelbanans stationsuppgång inom Kvarter 9. Kommunen ska före Tillträdesdagen ha inhämtat ett skriftligt genomförandeintyg från Region Stockholm enligt Bilaga 4.

1.3.1 Region Stockholms nyttjanderätt på del av Fastighet F1a

Bolaget är medvetet om att Region Stockholm har en nyttjanderätt på del av Fastighet F1a vid detta Avtals tecknande. Region Stockholm kommer att avträda dessa ytor 2026-05-31. Villkor för Region Stockholm gällande åtkomst av stationsuppgången och nyttjande av ytor inom Fastighet F1a efter tidpunkt enligt ovan regleras i Bilaga 3.

1.3.2 Spont tillhörande Region Stockholm

Bolaget är medvetet om att Region Stockholm satt en spont som delvis belastar Kvarter 9 och delvis anslutande allmän platsmark. I särskild överenskommelse mellan Region Stockholm och Bolaget har reglerats att Bolaget övertar ansvaret för spanten vid tillträde. Bolaget ska ställa eventuella skadeståndskrav eller ersättningskrav till följd av att spanten inte uppfyller förväntad funktion direkt mot Region Stockholm. Kommunen kan inte hållas ansvarig för eventuella merkostnader som följer av att spanten inte uppfyller förväntad funktion. För de delar av spanten som belastar allmän platsmark ansvarar Bolaget för att kapa spanten till 2 meter under färdig marknivå. Eventuellt ersättningsanspråk för detta arbete ska Bolaget ställa mot Region Stockholm. Bolaget har fått information om att kapning av spanten på allmän platsmark är en förutsättning för Kommunen att bygga ut arbetsgata på Flygfältsstråket.

1.3.3 Skyddsstaket tillhörande Region Stockholm

Bolaget är medvetet om att Region Stockholm i anslutning till spanten enligt §1.3.2 har ett skyddsstaket som skalskydd vid tillträde. Bolaget ansvarar för att överenskommelse träffas med Region Stockholm vid eventuellt övertagande av detta. Kommunen kan inte hållas ansvarig för eventuella merkostnader som följer av att skyddsstaketet inte uppfyller förväntad funktion.

1.3.4 Övertagande av ansvar för återfyllning

På Tillträdesdagen har Region Stockholm återfyllt insidan av befintlig spont upp till +14,05 enligt överenskommelse med Bolaget. Bolaget ansvarar för att efter rivning av spanten återfylla innanför spont på allmän platsmark upp till projekterad marknivå. För krav på återfyllning se Bilaga 6.

1.3.5 Ansvarsfrågor och skadeståndskrav

Bolaget är medvetet om att ansvarsfrågor och eventuella skadeståndskrav eller andra ersättningskrav till följd av att stationsuppgången inte har uppförts i enlighet med Bilaga 3 eller att Region Stockholm inte har uppfyllt övriga åtaganden enligt Bilaga 3 ska ställas direkt mot Region Stockholm. Kommunen kan inte hållas ansvarig för indirekta skador eller följdskador som uppstår till följd av Region Stockholms bristande åtaganden. Detta kan inkludera förlorad vinst, ökade byggkostnader eller andra ekonomiska förluster.

1.4 Övriga lov och tillstånd

Bolaget ansvarar för att ansöka om och inhämta de övriga lov och tillstånd som krävs för att exploateringen ska kunna genomföras i enlighet med Detaljplanen. Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att nödvändiga lov och tillstånd ska kunna beviljas respektive inhämtas.

Miljödom tunnelbaneutbyggnad

En utbyggnad av tunnelbana med nya spårtunnlar, biljetthallar och stationsentréer pågår mellan Akalla och Barkarby station. Utbyggnaden av tunnelbanan omfattas av en miljödom, Mål nr M 7039-15, för bortledande av grundvatten för anläggande och drift av tunnelbanan. Bolaget är medvetet om att miljödomens villkor ger förutsättningar för hur genomförandet av tunnelbaneutbyggnaden får ske och kommer att utgöra förutsättningar för samordningen på platsen.

Region Stockholm har ett kontrollprogram och grundvattennivåerna mäts kontinuerligt för att säkerställa att villkoren gällande grundvattennivåer i miljödomen innehålls. I kontrollprogrammet är uppmätta grundvattennivåer kopplade till åtgärdsnivåer som anger när Region Stockholm måste infiltrera vatten för att upprätthålla grundvattennivåerna över de i miljödomen angivna åtgärdsnivåerna. Infiltration utförs av Region Stockholm för grundvattenpåverkan av Nya Tunnelbanans arbeten.

Fastighetsägare som ska utföra arbeten som påverkar grundvattennivån ska upprätta ett eget kontrollprogram innan arbeten utförs. Med arbeten avses i huvudsak länshållning av schakter men det kan även innefatta stora sponter som temporärt eller permanent förändrar grundvattennivåer. Kontrollprogram som upprättas ska, i god tid innan arbeten påbörjas, delges Region Stockholm och i samband med detta ska även information lämnas till Region Stockholm med uppgift om när arbetena ska genomföras.

§ 2

MARKÖVERLÅTELSE OCH FASTIGHETSBILDNING

2.1 Överlåtelser

Kommunen överlåter med äganderätt Fastighet F1a, enligt skraffering i Bilaga 1, till Bolaget.

Äganderätten till Fastighet F1a övergår till Bolaget på Tillträdesdagen i enlighet med § 2.3 nedan.

2.1.1 Köpeskilling

Överenskommen köpeskilling, **Köpeskillingen**, för Fastighet F1a är ELVA MILJONER SJUHUNDRAFEMTIOTVÅTUSEN (11 752 000) kronor. Köpeskillingen har beräknats med utgångspunkt i av Bolaget inlämnad bygglovsansökan, och med därtill hörande handlingar och ritningar, Dnr BYGG 2025-000080 med ankomstdatum 2025-02-05, samt utifrån nedanstående priser:

Köpeskilling för kommersiella lokaler i gatuplan, 3 200 kr/kvm ljus BTA med en beräknad total area om 2 535 kvm ljus BTA.

W

Köpeskilling för kommersiella lokaler ovan gatuplan, 250 kr/kvm ljus BTA med en beräknad total area om 6 902 kvm ljus BTA.

Köpeskilling för bostäder, 3 500 kr/kvm ljus BTA med en beräknad total area om 547 kvm ljus BTA.

Ovanstående priser följer prissättningen i markanvisningsavtalet och är bestämda i prisläge 2020-01-01, nedan kallat **Värdetidpunkten**.

Parterna är överens om att ovan angivna priser är fasta och att någon indexjustering inte ska ske vid tidpunkten för lagakraftvunnet bygglov i förhållande till priserna vid Värdetidpunkten. Definitionen av ljus BTA framgår av Bilaga 5.

Tilläggsköpeskilling avseende kommersiella lokaler

På Tillträdesdagen erlägger Bolaget Köpeskillingen enligt § 2.1.1. I det fall Bolaget hade erlagt ett snitt av den köpeskilling som är angiven i § 3.3 i markanvisningsavtalet hade Köpeskillingen uppgått till ytterligare cirka 18 000 000 kronor baserat på inlämnad bygglovsansökan, med därtill hörande handlingar och ritningar, Dnr BYGG 2025-000080, ankomstdatum 2025-02-05.

Parterna är överens om att en tilläggsköpeskilling ska utgå för kommersiella lokaler inom Fastighet F1a under en sjuårsperiod från och med det år som infaller fem år från Tillträdesdagen om förutsättningarna enligt nedan är uppfyllda. Tilläggsköpeskillingen ska fastställas årligen. Bolaget ska det år beräkning ska ske senast den 31 augusti till Kommunen överlämna underlag utvisande föregående kalenderårs hyresintäkter från kommersiella lokaler avseende Fastighet F1a. Tilläggsköpeskillingen för respektive år ska fastställas av Parterna senast den 31 oktober det år beräkningen sker.

Tilläggsköpeskillingen kan sammanlagt under sjuårsperioden maximalt uppgå till ett belopp om 18 000 000 kronor.

Om Fastighet F1a genererar en årlig hyresintäkt från kommersiella lokaler mellan 32 500 000 - 35 000 000 kronor, ska tilläggsköpeskillingen per år motsvara 6,5 % av intäkten.

Om Fastighet F1a genererar en årlig hyresintäkt från kommersiella lokaler överstigande 35 000 000 kronor, ska tilläggsköpeskillingen per år motsvara 13 % av intäkten.

Vid en uthyrnings-/upplåtelsegrad som genererar en årlig hyresintäkt från kommersiella lokaler för Fastighet F1a understigande 32 500 000 kronor ska tilläggsköpeskilling inte utgå.

Bolaget har rätt att vid valfri tidpunkt även innan sjuårsperioden för beräkning av tilläggsköpeskilling har börjat löpa, avbryta den avtalade årliga beräkningen av tilläggsköpeskilling och erlägga en total tilläggsköpeskilling om 18 000 000 kronor till Kommunen, varvid eventuellt redan erlagd tilläggsköpeskilling ska avräknas.

Tilläggsköpeskillning vid bostäder på plan 2 och 3

I det fall bostäder uppförs på plan 2 och 3 inom 12 år från Tillträdesdagen ska tilläggsköpeskillning om 3 250 kr/kvm ljus BTA (baserat på 3500 kr/kvm ljus BTA-250 kr/kvm ljus BTA) erläggas för det antal kvadratmeter ljus BTA bostäder som uppförs på plan 2 och 3 med avdrag för totalt erlagd tilläggsköpeskillning avseende kommersiella lokaler fördelat på 6 902 kvm multiplicerat med antal kvm ljus BTA bostäder som uppförs på plan 2 och 3 (x kronor/ 6 902 * x kvm ljus BTA bostäder som uppförs på plan 2 och 3). Vid negativ beräkning utgår ingen tilläggsköpeskillning. Tilläggsköpeskillning enligt detta stycke utgår inte om bostäder uppförs på plan 2 och 3 senare än 12 år från Tillträdesdagen.

Tilläggsköpeskillning vid ökad byggnation

Köpeskillningen för Fastighet F1a har baserats på uppskattad byggrätt och användningsändamål enligt inlämnad bygglovsansökan, och med därtill hörande handlingar och ritningar, Dnr BYGG 2025-000080 med ankomstdatum 2025-02-05. För det fall lagakraftvunnet beslut om bygglov medger en högre byggrätt än vad som redovisas i § 2.1.1 ska justering av köpeskillning enligt ovan beräknas utifrån denna högre byggrätt. Tilläggsköpeskillning enligt detta stycke utgår inte senare än 12 år från Tillträdesdagen.

2.2 Fastighetsbildning

Kommunen har ansökt om fastighetsbildning för tillskapande av Fastighet F1a, samt 3D-fastigheterna (F2, F3, F4), i enlighet med Bilaga 1, inklusive bildande av erforderliga gemensamhetsanläggningar och servitut, baserat på underlag från Bolaget. Bolaget ska för Fastighet F1a erlagga till Kommunen 1/4 av Kommunens kostnader för aktuell förrättning. Resterande del av kostnaderna regleras i respektive överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för Fastighet F2, F3 och F4.

Utöver Kommunens ansökan om fastighetsbildning av de nio fastigheterna inom Kvarter 7 och Kvarter 9 ska Systerbolagen gemensamt ansöka om och bekosta eventuella övriga erforderliga fastighetsbildningsåtgärder samt bildande av erforderliga gemensamhetsanläggningar inom Kvarteren.

Kommunen ansöker om och bekostar därvid erforderliga fastighetsbildningsåtgärder för kommunala anläggningar inom Fastighet F1a enligt § 2.11 nedan.

2.3 Tillträde

Bolaget ska tillträda Fastighet F1a i enlighet med beskrivningen nedan ("Tillträdesdagen").

Överlåtelse av övriga fastigheter inom Kvarteren regleras genom separata överenskommelser om exploatering med överlåtelse av mark mellan Bolaget respektive Kv 7 Utvecklings AB, org. nr. 559540-9920 och Kommunen, inkluderande nedanstående beskrivning avseende tillträde till Fastigheterna F1b, F2-F4 och F5-F8.

Fastigheter inom Kvarter 9

Fastighet F1a ska tillträdas senast trettio (30) dagar efter att i.) villkoren i § 4.8 är uppfyllda, samt ii.) genomförandeintyg har överlämnats till Bolaget enligt Bilaga 4, eller den tidigare eller senare dag Parterna skriftligen överenskommer.

Fastigheterna F2, F3, och F4 ska tillträdas senast 2027-12-15 under förutsättning att Fastighet F1a kan tillträdas senast 2026-12-15. I det fall Fastighet F1a tillträds senare än 2026-12-15 ska tillträde till fastigheterna F2, F3 och F4 ske inom tolv (12) månader från tillträdet av Fastighet F1a.

Fastigheter inom Kvarter 7

Fastighet F1b ska tillträdas inom tolv (12) månader från tillträdet till Fastighet F1a.

Fastighet F5 ska tillträdes inom tretton (13) månader från tillträdet till Fastighet F1b.

Fastighet F6 ska tillträdes inom sexton (16) månader från tillträdet till Fastighet F1b.

Fastighet F7 ska tillträdes inom tjugo (20) månader från tillträdet till Fastighet F1b.

Fastighet F8 ska tillträdes inom arton (18) månader från tillträdet till Fastighet F1b.

Parterna är överens om att om Bolaget anser att förutsättningarna för omsättning av bostadsrätter på marknaden inte är tillräcklig kan tillträdet till Fastighet F1b av Bolaget förskjutas till som längst tjugofyra (24) månader efter tillträde till Fastighet F1a.

Parterna är överens om att ovanstående tillträdesordning är preliminär och att Systerbolagen ska ha möjlighet att tillträda Fastigheterna F2-F8 i en annan ordning och/eller tidigare än ovan angiven tidpunkt. Bolaget ska inkomma med önskemål om ändring av tillträdesordning och/eller om tidigareläggande av tillträde till Kommunen senast två månader innan byggstart inom Kvarter 7 respektive Kvarter 9. Parterna ska vara överens om en tillträdesordning senast en månad innan byggstart inom aktuellt kvarter.

2.4 Betalning m.m.

Bolaget ska senast på Tillträdesdagen betala Köpeskillingen i enlighet med § 2.1.1 ovan mot att Kommunen utfärdar kvitterat köpebrev.

Tilläggsköpeskillning avseende kommersiella lokaler enligt § 2.1.1 ovan ska erläggas av Bolaget till Kommunen senast den 10 november respektive år tilläggsköpeskillning ska utgå.

Tilläggsköpeskillning vid ökad byggnation enligt § 2.1.1 ovan ska erläggas av Bolaget till Kommunen senast 10 vardagar efter lagakraftvunnet bygglov, eller i det fall åtgärden endast kräver anmälan, senast 10 vardagar efter erhållet startbesked från Kommunens miljö- och byggnadsnämnd, dock tidigast på Tillträdesdagen.

Tilläggsköpeskillning vid bostäder på plan 2 och 3 enligt § 2.1.1 ovan ska erläggas av

Bolaget till Kommunen senast tio (10) vardagar efter lagakraftvunnet bygglov.

2.5 Kostnader och intäkter

Alla skatter, räntor och andra kostnader för Fastighet F1a som belöper på tiden före Tillträdesdagen ska betalas av Kommunen och för tiden därefter av Bolaget.

Motsvarande ska gälla för intäkterna av Fastighet F1a.

2.6 Inskrivningar

Kommunen garanterar att Fastighet F1a på Tillträdesdagen inte besväras av penninginteckningar eller andra belastningar, vilka kan inskränka rådigheten över Fastighet F1a, än de rättigheter som tillskapas i förrättning vid bildande av Fastighet F1a enligt §2.2.

Bolaget är medvetet om att fastigheten Barkarby 2:83 är belastad av officialservitut för tunnelbaneanläggning 0123-2021/2.1.

2.7 Fastighetens skick m.m.

Kommunen ersätter inte Bolaget för stilleståndskostnader eller hinder i samband med borttagande av kända eller okända lämningar efter tidigare verksamheter inom Fastighet F1a.

Bolaget har inte getts möjlighet att besiktiga Fastighet F1a före tecknade av detta Avtal då Region Stockholm har ett nyttjanderättsområde som belastar Fastighet F1a.

Kommunen ansvarar för att Fastighet F1a överlämnas i städat och avetablerat skick. Marknivåerna kommer att motsvara de nivåer som fanns innan Region Stockholm tillträdde nyttjanderättsområdet med undantag för vad som är reglerat i Bilaga 3.

Under förutsättning att överlämning sker enligt ovan avstår Bolaget med bindande verkan från alla anspråk mot Kommunen på grund av fel och brister i Fastighet F1a med undantag för garantier och åtaganden som följer av detta avtal. Beträffande markföroreningar se § 2.8 nedan.

Bolaget är medvetet om att Fastighet F1a tidigare ingått i Barkarby flygfält och att den därmed kan innehålla okända lämningar från tidigare verksamhet, exempelvis stödmurar, ledningar m.m. Bolaget tar på sig ansvaret för att i samråd med Kommunen avlägsna dessa anläggningar. Ett villkor för att Kommunen ska ta den eventuella kostnaden är att borttagande sker enligt Kommunens anvisningar och skriftligen godkänns av Kommunen innan åtgärden påbörjas. Kommunen ersätter Bolaget för faktiska verifierade kostnader för avlägsnande av lämningar enligt detta stycke. Kommunen ersätter inte Bolaget för stilleståndskostnader eller hinder i samband med åtgärder enligt detta stycke.



Kommunen har kännedom om att det finns en dräneringsanläggning på det som tidigare utgjorde Barkarby flygfält. Det är inte känt om Fastighet F1a belastas av denna. Om så är fallet tar Kommunen den kostnad som kan uppstå till följd av borttagande av de ledningar som omfattas av dräneringsanläggningen. Ett villkor för att Kommunen ska ta den eventuella kostnaden är att borttagande sker enligt Kommunens anvisningar och skriftligen godkänns av Kommunen innan åtgärden påbörjas. Kommunen ersätter Bolaget för faktiska verifierade kostnader för avlägsnande av lämningar enligt detta stycke. Kommunen ersätter inte Bolaget för stilleståndskostnader eller hinder i samband med åtgärder enligt detta stycke.

2.8 Markföroreningar

Kommunen har genomfört miljötekniska utredningar vid framtagande av Detaljplanen. Kommunen har även, inför markanvisning, genomfört markmiljöundersökning inom Kvarter 9 som Bolaget har tagit del av. Kommunen äger inte kännedom om några andra markföroreningar inom Fastighet F1a.

Om en markförorening påträffas, som förhindrar att Fastighet F1a kan användas enligt Detaljplanens bestämmelser ska Kommunen omgående kontaktas.

Kommunen ansvarar för erforderliga undersökningar och bekostar eventuella saneringsåtgärder inom Fastighet F1a i enlighet med nedanstående princip. Den generella arbetsgång som ska följas vid undersökning och eventuell sanering beskrivs närmare i Bilaga 6.

Kommunen utför och bekostar följande merarbete om det uppstår på grund av markföroreningar.

- Eventuella tillkommande provtagningar och analyser gällande aktuella föroreningar.

Kommunen bekostar följande merkostnader om de uppstår på grund av eventuella markföroreningar.

- Schaktkostnad i det fall behovet av att utföra schaktning endast uppstår pga förorening.
- Eventuell ökad transportkostnad i de fall av Kommunen anvisad mottagningsanläggning medför ökad körsträcka relativt tillgänglig mottagningsanläggning för ej förorenad jord* av aktuell typ.
- Ökad mottagningskostnad relativt mottagningskostnad för ej förorenad jord* av aktuell typ.
- Kostnad för transport och material för återfyllning. Transportavstånd ska minimeras. I första hand ska befintliga schaktmassor inom projektområdet återanvändas. I andra hand ersätts kostnader upp till motsvarande kostnad för massor motsvarande ej förorenad jord*.
- * Benämningen "Ej förorenad jord" avser i detta fall jord som enligt Naturvårdsverkets generella riktvärden, eventuellt korrigerade för lokal förekomst av naturliga bakgrundshalter, kan kvarlämnas inom fastigheten.

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

Samtliga åtgärder som medför merkostnad som enligt denna § 2.8 ska bäras av Kommunen ska ske enligt Kommunens anvisningar och skriftligen godkännas av Kommunen innan åtgärden påbörjas. Endast faktiska verifierade merkostnader ersätts.

Bolaget ansvarar för att anmälan till Kommunens miljö- och bygglovsnämnd sker genom inlämnande av blankett för efterbehandling av förorenat område inklusive avhjälpandeåtgärder senast 6 veckor innan avhjälpande.

Kommunen ersätter inte Bolaget för stilleståndskostnader eller hinder i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd inom Fastighet F1a.

2.9 Föroreningar i länsvatten

I det fall föroreningar påträffas i länsvatten som medför andra åtgärdsbehov än partikelavskiljning innan länsvatten kan släppas till ledningsnät eller recipient ska Bolaget samråda med Kommunen om lämpliga åtgärder. I detta fall ska en överenskommelse upprättas mellan Bolaget och Kommunen för att reglera hanteringen av föroreningarna. I överenskommelsen regleras metodval för rening, krav på provtagning, kommunikation till tillsynsmyndighet, kostnader och tider.

Kommunen bekostar följande merkostnader om det uppstår på grund av eventuella föroreningar i länsvatten.

- Eventuella tillkommande provtagningar och analyser gällande aktuella föroreningar.
- Etablering av erforderlig reningsanläggning samt eventuell tillkommande ledningsdragning
- Driftkostnad i form av underhåll, filterkostnad eller likvärdigt för aktuell reningsanläggning.
- Avetablering av aktuell reningsanläggning.

Samtliga åtgärder som medför merkostnad som enligt detta Avtal ska bäras av Kommunen ska skriftligen godkännas av Kommunen innan åtgärden påbörjas.

Kommunen ersätter inte Bolaget för stilleståndskostnader eller hinder i samband med eventuella åtgärder för rening av länsvatten.

Om hantering av länshållningsvatten under byggtiden, se även § 3.12 nedan.

2.10 Lagfartskostnader

Bolaget ska ansöka om och bekosta lagfart för Fastighet F1a.

2.11 Servitut och ledningsrätter

Belysning, ledningar mm

Bolaget medger Kommunen eller den som Kommunen sätter i sitt ställe, att inom Fastighet F1a utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga belysning och skyltar för allmänna gator och vägar.

Sopsug

Kommunen och Bolaget ska teckna överenskommelser om ledningsrätt i huvudsaklig överensstämmelse med Bilaga 7, avseende planerad kommunal sopsugsanläggning inom Fastighet F1a.

Bolaget medger att ovan angivna rättigheter får inskrivas som servitut i Fastighet F1a till förmån för Kommunen och/eller upplåtas med ledningsrätt eller inrättas som officialservitut till förmån för Kommunen eller av Kommunen ägd fastighet. Kommunen svarar för samtliga kostnader och avgifter för åtgärder enligt detta stycke.

Tömningspunkt fettavskiljare

Parterna är överens om att Bolaget får anlägga, underhålla och förnya ledning för fettavskiljare mot Barkarbyvägen med ungefärligt läge enligt Bilaga 8. Ledningen ska upplåtas med avtalsservitut i huvudsaklig överensstämmelse med Bilaga 9.

Bolaget ansvarar för och bekostar projekteringen av ledningen. Projekteringen ska baseras på överenskommen Bilaga 8. Kommunen ska granska och godkänna handlingen. Granskningstiden ska minst uppgå till 15 arbetsdagar.

Kommunen ansvarar för anläggandet av ledningen baserat på Bolagets projektering. Bolaget ska ersätta Kommunen för verifierade produktionskostnader för anläggandet av ledningen med ett påslag om 12%.

2.12 Gemensamhetsanläggningar

Bolaget förbinder sig att söka, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för Detaljplanens genomförande.

2.13 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta Avtal är Bolaget såsom ägare till Fastighet F1a befriat från gatukostnadsersättning enligt Detaljplanen. Detta gäller dock inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar enligt Plan- och bygglagen 6 kap.

Bolaget svarar för alla övriga kostnader för Fastighet F1a så som kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme m.m.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Samordning

Kommunen och Bolaget förbinder sig ömsesidigt att:

- genomföra exploatering på Fastighet F1a och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och detta Avtal,
- kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet. Bolaget är skyldigt att samordna sina entreprenader med Kommunens olika entreprenörer, övriga byggherrar och med de ledningsdragande bolagen.

3.2 Bebyggelse inom Fastighet F1a

Bolaget ska inom Fastighet F1a uppföra lokaler. Lokalerna planeras för att kunna innehålla verksamheter såsom exempelvis restaurang, handel, närservice, vård och kontor. Inom Fastighet F1a ska Bolaget även uppföra trapphus samt komplement- och teknikutrymmen till förmån för ovanliggande bostadshus som kommer att uppföras av Systerbolagen. Region Stockholm uppför stationsuppgången tillhörande tunnelbanan som ligger inom Fastighet F1a.

Bolaget förbinder sig att uppföra bebyggelsen inom Fastighet F1a i enlighet med bygglovsansökan, och därtill tillhörande handlingar och ritningar, Dnr BYGG 2025-000080, med ankomstdatum 2025-02-05. För inte oväsentliga avsteg från bygglovsansökan krävs kommunstyrelsens skriftliga godkännande.

Parterna är, med undantag för vad som anges ovan i denna § 3.2, överens om att i det fall det finns outhyrda lokalytor inom plan 2 och 3 inom Fastighet F1a 24 månader efter att byggnationen inom Fastighet F1a har påbörjats har Bolaget möjlighet att därefter istället uppföra bostäder inom plan 2 och 3 under förutsättning att detaljplan medger byggnationen. Parterna ska gemensamt dokumentera tidpunkt för start av byggnation.

Bolaget åtar sig att med alla rimliga medel verka för att uppförda lokaler kan hyras ut för kommersiell verksamhet. Bolaget ska kontinuerligt redovisa genomförda marknadsförings- och uthyrningssåtgärder för Kommunen. Avstämningsmöten med Kommunen kommer att hållas kvartalsvis från och med Tillträdesdagen kring dessa frågor. Gällande marknadsförings- och uthyrningssåtgärder ska Bolaget annonsera och anlita mäklare.

Bebyggelsen och andra anläggningar på kvartersmark ska i allt väsentligt uppfylla de föreskrifter som anges i Detaljplanen inklusive tillhörande handlingar så som kvalitetsprogram för Barkarbystaden IV. Bolaget förbinder sig att följa kvalitetsprogrammet för projektering, upphandling, uppförande och förvaltning av bebyggelse inom Fastighet F1a samt ha kostnadsansvaret för dess genomförande. För

att kontrollera att bebyggelsen följer kvalitetsprogrammet har Bolaget fyllt i en checklista, Bilaga 10. Bolaget garanterar genom ifyllandet av checklistan att åtgärderna är uppfyllda och ska omgående vidta rättelse om det vid kontroll visar sig att så inte är fallet.

I det fall Bolaget önskar inrymma bostäder på plan 2 och 3 förbinder sig Bolaget att inkomma med en uppdaterad checklista avseende bostadsändamål för uppfyllnad av kvalitetsprogrammet till Kommunen. Den uppdaterade checklistan ska skriftligen godkännas av Kommunen innan bygglovsansökan lämnas in. Kommunen ska godkänna den uppdaterade checklistan om den uppfyller kvalitetsprogrammet.

Enligt Detaljplanen ska en grönytefaktor tillämpas för kvartersmark. Grönytefaktor inom Kvarter 9 ska vara minst 0,4. Bolaget ska tillsammans med övriga fastighetsägare inom Kvarter 9 tillsammans tillse att grönytefaktor inom Kvarter 9 uppfylls. Bestämmelser för hur grönytefaktor beräknas finns i Bilaga 11.

En mindre del av tunnelbanans stationsuppgång är uppförd utanför Detaljplanens egenskapsområde för tunnelbanans stationsuppgång i enlighet med Bilaga 12. Bolaget har erhållit denna information och kommer inte att ställa några anspråk gentemot Kommunen på grund av detta. Kommunen kommer heller inte ställa några anspråk gentemot Bolaget på grund av detta.

Grundläggning m.m.

Bolaget och Kommunen ska samordna placering av eventuella ledningar och/eller anläggningar, t.ex. dräneringsledningar och pålsulor, utanför Fastighet F1a. Eventuella av Kommunen godkända anläggningar utanför Fastighet F1a ska om inte annat överenskommits upplåtas med avtalsservitut i huvudsaklig överensstämmelse med Bilaga 13.

Stuprör får endast i undantagsfall finnas mot gata och ska i dessa fall vara indragna i bottenvåningen.

Parkering

Kommunen är medveten om att tillfällig markparkering kan komma att krävas under något år för Kvarter 9 då kvarteret är beroende av parkeringsgarage i Kvarter 7 som planeras att byggas ut något år efter Kvarter 9. Kommunen kommer att tillse att Bolaget kan arrendera mark för att på egen bekostnad iordningsställa en tillfällig parkering i närområdet. Arrendavgift utgår enligt Kommunens vid var tid gällande taxa härför. Bolaget är medvetet om att den tillfälliga parkeringsytans varaktighet är beroende av vidare stadsutbyggnad. Kommunen kan tillse att markområde för tillfällig parkering kan upplåtas på samma plats i minst 24 månader från första inflyttning i Kvarter 9 under förutsättning att Kvarter 9 byggstartar 2026. Bolaget är medvetet om att Kommunen efter dessa 24 månader kan ha en begränsad möjlighet att upplåta yta för tillfällig parkering. I det fall den tillfälliga parkeringsytan måste flyttas till annan plats efter

dess 24 månader är det Bolaget som står för samtliga kostnader för etablering av ny tillfällig parkeringsyta i det fall detta krävs.

3.3 Teknisk försörjning

I Fastighet F1a:s närhet finns befintligt ledningsnät för fjärrvärme utbyggt. Bolaget ska hos fjärrvärmeleverantör undersöka de tekniska och ekonomiska förutsättningarna för anslutning.

Bolaget ansvarar för att inhämta godkännande hos berörda ledningsägare samt Kommunen avseende samtliga ledningsanslutningar.

3.4 Kommunala anläggningar

Kommunen svarar för och bekostar utbyggnaden av erforderliga gator och övriga kommunala anläggningar på allmän platsmark inom Planområdet.

Sopsug

Kommunen ansvarar för och bekostar projektering och uppförande av kommunal sopsugsanläggning inom allmän platsmark.

Anläggningen omfattar två (2) anslutningspunkter till Kvarter 9. Kommunens och Bolagets respektive åtaganden för projektering och uppförande av kommunal sopsugsanläggning och tillhörande anordningar inom Fastighet F1a framgår av bilagd gränsdragningslista, Bilaga 14, samt tillägg till gränsdragningslista, Bilaga 15. Bolaget medger Kommunen tillträde till Fastighet F1a för uppförande av den kommunala sopsugsanläggningen.

Kommunen ska ersätta Bolaget för verifierade kostnader som uppstår för att säkerställa internetuppkoppling i ventilrummen till sopsugsanläggningen och installation av säkerhetsbrytare till sopsugsanläggningen.

3.5 Projekterings-, bygg- och anläggningskostnader

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastighet F1a. För kommunala anläggningar inom Fastighet F1a se § 3.4 ovan.

Bolaget ska anpassa sin projektering och utbyggnad inom Fastighet F1a efter Kommunens projektering och höjdsättning av allmän platsmark och de anslutningspunkter som Kommunen och Bolaget kommit överens om och som redovisas i Bilaga 16. I det fall Bolaget önskar frånga överenskommet läge för anslutningspunkter eller höjdsättning av allmän platsmark ska detta godkännas skriftligen av Kommunen. Kostnader för omprojektering av Kommunens bygghandlingar och ändringar av Kommunens utförande, föranledda av Bolagets önskemål, bekostas av Bolaget.

Bolaget ansvarar för och bekostar även projektering och genomförande av eventuella återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark invid Fastighet F1a och som är en följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på Fastighet F1a. Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten ska utföras i samråd med Kommunen och enligt Kommunens standard.

Kommunen ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av anläggningar inom allmän platsmark enligt Detaljplanen.

3.6 Bygg- och informationsskyltar

Bolaget förbinder sig att utan kostnad för Kommunen med skyltar på plats under hela utbyggnadstiden informera allmänheten om projektet och byggnadsarbetena och ange Kommunens medverkan i projektet. Text på byggskylten angående Kommunens medverkan i projektet ska utformas efter anvisningar från Kommunen.

Bolaget ansvarar för att inhämta erforderliga tillstånd för skyltuppställning.

3.7 Produktionsförutsättningar

Kommunen har upprättat en bilaga i syfte att förtydliga förutsättningar och restriktioner för byggherrar och identifiera behov av samordning och minimera konflikter, Bilaga 6. Denna bilaga redogör för ett antal förhållanden och förutsättningar av central betydelse för samverkan mellan Kommunen och byggherrar aktiva inom projekt Barkarbystaden. Bolaget förbinder sig att följa de krav som Kommunen ställer genom denna bilaga. Tider och villkor angivna i bilagan gäller om inte annat avtalats mellan Kommunen och Bolaget. Vid motstridiga uppgifter gäller vad som överenskommits i detta Avtal.

Arbets- och etableringsområde

Arbets- och etableringsytor ska i första hand lösas inom Kvarter 9. Bolaget och Systerbolagen har möjlighet att i samråd med Kommunen nyttja ett område som sträcker sig ca 3 m utanför Kvarter 9 som arbetsområde, nedan kallat **Arbetsområdet**. Ovanstående gäller med undantag för vad som framgår av Bilaga 3.

Arbetsområdet får, om det är möjligt med hänsyn till då rådande omständigheter och om Kommunen tillåter genom godkännande av APD-plan, utvidgas under begränsad tid vid exempelvis stomresning och arbete med fasader. Bolaget ska med ett stabilt två meter högt staket med nät eller duk avgränsa Arbetsområdet. Staketets utformning ska ske i samråd med Kommunen. Nyttjande av Arbetsområdet ingår i köpeskillingen. Inför att Bolaget tar Arbetsområdet i anspråk ska gemensam syn ske med Kommunen. Vid frånträdande av Arbetsområdet ska Bolaget återlämna marken till Kommunen i avstädat och återställt skick alternativt det skick som överenskommits med Kommunen. Bolaget ska kalla till och bekosta gemensam besiktning av Arbetsområdet innan frånträdet samt ansvarar för att åtgärda de eventuella brister som påträffas vid besiktningen.

Bolaget ska tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlitad entreprenör, håller sig inom Arbetsområdet. Om så ej sker och detta har påpekats skriftligen av Kommunen och

Bolaget inte vidtagit rättelse inom en vecka från Kommunens skriftliga meddelande ska vite utgå omgående med 200 kr per påbörjad vecka och kvadratmeter mark som Bolaget eller dess entreprenörer nyttjar utanför Arbetsområdet.

I det fall Bolaget har behov att nyttja ytterligare ytor inom kommunal mark ska Bolaget inkomma med en förfrågan om detta till Kommunen i enlighet med beskrivning i Bilaga 6.

Nyttjande av mark som Kommunen äger och som inte är offentlig plats regleras i särskilt arrendeavtal mellan Bolaget och Kommunen. För nyttjande av sådan mark utgår en årlig avgift som bestäms utifrån Kommunens taxa för byggetablering för allmänning, skog och liknande upp till en årlig maxnivå om 1 000 000 kronor. Arrende för byggetablering regleras genom ett (1) avtal för hela Kvarter 9.

För eventuellt nyttjande av offentlig plats krävs polistillstånd enligt ordningslagen. För upplåtelse av offentlig plats har Kommunen en fastställd taxa.

Planering av byggnation

Bolaget ska inför byggstart inom Fastighet F1a redovisa tid- och skedesplaner, APD-plan, arbetsmiljöplan, etableringsplan m.m. för Kommunens godkännande i enlighet med Bilaga 6.

Under produktion och byggnation

Bolaget ska under produktion och byggnation delta vid de samordningsmöten som Kommunen kallar till enligt Bilaga 6 samt följa de anvisningar Kommunen utfärdar.

Det ankommer på Bolaget att se till att utbyggnaden av Fastighet F1a sker med minsta möjliga störningar för de kringboende och allmänhet. Bolaget ska följa Naturvårdsverkets riktlinjer om buller från arbetsplatser.

Gemensamma kostnader

Bolaget ska vara med och bekosta av Kommunen utförda gemensamma arbeten inom Planområdet under utbyggnadstiden så som tillfälliga anordningar, dammbindning, bevakning och städning. Bolagets åtagande omfattar endast av Kommunen verifierade kostnader och ska vara rimliga och skäligen. Kommunen ska löpande informera och samråda med Bolaget avseende dessa gemensamma arbeten. Ersättning för sådana arbeten ska utges i förhållande till Bolagets andel av den totala byggnationen inom Planområdet vid var tid. Kommunen fakturerar verifierade skäligen kostnader, vilka fördelas lika per Fastighet inom Kvarter 9, senast tre månader efter slutbesked för det sista trapphuset inom respektive Fastighet. Se vidare Bilaga 6.

3.8 Bygglogistiklösning

Bolaget förbinder sig att på egen bekostnad ansluta sig till Barkarbystadens bygglogistiklösning, vilken beskrivs närmare i Bilaga 17, genom att teckna avtal med Kommunens upphandlade logistikoperatör. Bolaget förbinder sig att tillse att dess

W

entreprenörer och underentreprenörer ansluter sig till och följer de förutsättningar och riktlinjer som beskrivs i Bilaga 17, exklusive villkor avseende anslutningsavgift.

Anslutningsavgiftens storlek bestäms utifrån Kommunens, vid tidpunkten för faktureringen, gällande beslut och antal kvm ljus BTA i lagakraftvunnet bygglov för Fastighet F1a. Revidering av anslutningsavgiften sker årligen. Om Bolaget undertecknar detta Avtal innan 2026-02-20 ska anslutningsavgiften vara 87 kr /kvm ljus BTA (2024 års avgift). Om Bolaget undertecknar detta Avtal efter 2026-02-20 ska anslutningsavgiften baseras på den vid tidpunkten då gällande taxan. Kommunen fakturerar anslutningsavgiften i samband med tillträde.

3.9 Arbetsmiljö

Bolaget eller dennes entreprenör är arbetsmiljöansvarig (BAS-U) inom arbetsområdet. För allmän plats (färdig gata) gäller kommunal ordningsstadga och samtliga diskussioner om trafikanordningsplan, tillstånd för uppställning mm ska göras med Kommunen. Inom ej färdigställda gator har en av Kommunens entreprenörer arbetsmiljöansvaret för sina egna arbeten. Transporter av byggmateriel och personal sker alltså genom dennes arbetsområde. Bolagets entreprenör ska därför ta del av Kommunens entreprenörs arbetsmiljöplan samt delta i samordningsmöten som Kommunen anordnar i enlighet med Bilaga 6.

3.10 Miljö

I Kommunen finns en miljöplan, som ska vara vägledande för alla verksamheter och aktiviteter som bedrivs i Kommunen. Bolaget har tagit del av miljöplanen och ska beakta den i sin verksamhet samt verka för att målen i den ska uppnås. Bolaget ska upprätta ett kontrollprogram för den miljö- och omgivningspåverkan som kan uppkomma under byggtiden i enlighet med Bilaga 6. Kontrollprogrammet fastställs genom beslut i Kommunens miljö- och bygglovsnämnd där vissa försiktighetsmått ingår. Bolaget ska stå för samtliga kostnader hänförliga till kontrollprogrammet.

3.11 Dagvatten

Inom Fastighet F1a ska dagvattnet, så långt det är möjligt, omhändertas lokalt. Där det inte är tekniskt eller ekonomiskt möjligt får dagvattnet, efter fördröjning, anslutas till befintliga dagvattenledningar. Bolaget ansvarar för att följa Kommunens gällande riktlinjer för dagvattenhantering. Föroreningar i dagvattnet ska, så långt det är möjligt, omhändertas vid källan.

3.12 Länsvatten

Hantering av länshållningsvatten under byggtiden ska följa kraven i Kommunens gällande riktlinjer för länshållningsvatten.

Anmälan om länshållning ska ske till Kommunens tekniska nämnd genom inlämnande av blankett senast två (2) veckor innan provtagning. Inrapportering av analysresultat ska ske skyndsamt till samma nämnd.

Om föroreningar påträffas i länshållningsvatten ska Bolaget kontakta Kommunen i enlighet med § 2.9 ovan.

3.13 Avfallshantering

Bolaget ska tillse att avfallshanteringen inom Fastighet F1a i sin helhet anpassas till källsortering och återvinning i enlighet med Kommunens gällande renhållningsordning (avfallsföreskrifter, för avfallshantering och avfallsplan) och kvalitetsprogrammet för Barkarbystaden IV inklusive checklista, Bilaga 10.

Sopsug

Samtliga verksamhetslokaler inom Fastighet F1a ska anslutas till det kommunala sopsugssystemet. Anslutningsavgiften för Fastighet F1a faktureras 18 månader efter Tillträdesdagen, dock senast när den första verksamhetslokalen tas i bruk. Anslutningsavgiftens storlek bestäms utifrån Kommunens vid tidpunkten för faktureringen gällande beslut. Anslutningsavgiften uppgår vid avtalets tecknande till 448 kr/kvm ljus BTA för bostäder och 224 kr/ ljus BTA för lokaler. Innan sopsugsanläggningen tas i drift ska driftavtal tecknas med Kommunens samhällsbyggnadsförvaltning, i huvudsaklig överensstämmelse med Bilaga 18.

Matavfallskvarn

Utsortering och separat insamling av bioavfall är gällande i enlighet med EU-direktiv från 2024-01-01. Kommunen förordar maskinell hantering av matavfall genom matavfallskvarnar kopplade till tank inom fastigheten men ställer inte krav på matavfallskvarnar om utsortering och insamling kan ske på annat sätt. För livsmedelsverksamheter gäller krav på kombitank (fett- och matavfall) eller sluten tank eller likvärdigt system.

3.14 Produktionssamordning för utbyggnad av tunnelbaneanläggningen

I de delar av projekteringen som berör tunnelbanans stationsuppgång ska avstämning och samordning ske med Region Stockholm, se vidare Bilaga 3.

Genom avtal mellan Kommunen och Region Stockholm har Region Stockholm gjort ett antal förberedande arbeten på kvartersmark inom Kvarter 9 för att möjliggöra lastnedföring intill tunnelbanans anläggning, minimera risken för skador på tunnelbaneanläggningen och undvika fördyringar för Bolaget vid anläggande intill stationsuppgångens anläggning, se Bilaga 3. Kostnaderna innefattar kompletterande projektering och försvarsarbeten och uppgår till 885 762 kr exklusive moms. Bolaget ska erlagga ersättning för detta senast 30 dagar efter Tillträdesdagen.

Kommunen ersätter inte Bolaget för stilleståndskostnader till följd av Region Stockholms pågående arbeten i stationsuppgången. Gällande eventuella fel och brister i stationsuppgången, se Bilaga 3.

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Bidrag till konstnärlig utsmyckning

Bolaget ska på Tillträdesdagen erlægga sin andel av 100 000 kr till Kommunen såsom bidrag för konstnärlig utsmyckning på allmän platsmark inom Kvarter 9. Bolagets andel för Fastighet F1a uppgår till 25 000 kronor.

4.2 Uthyrning av kommersiella lokaler

Bolaget åtar sig att vidta alla skäliga åtgärder för att möjliggöra uthyrning av kommersiella lokaler inom Fastighet F1a i enlighet med Bilaga 19.

4.3 Säkerhet

För Bolagets fullgörande av samtliga förpliktelser enligt detta Avtal överlämnas en garantiförbindelse från Åke Sundvall i Stockholm AB (org.nr. 556712-2204) innebärande en borgen såsom för egen skuld och med solidariskt ansvar med Bolaget gentemot Kommunen, Bilaga 20. Vid överlåtelse av Fastighet F1a kan nämnda säkerhet ersättas av en av ny ägare lämnad motsvarande garantiförbindelse. Givet att garantiförbindelsen uppfyller ställda villkor ska sådant godkännande inte förvägras eller fördröjas. Efter att ny säkerhet lämnats och godkänts av Kommunen upphör Bolagets garantiförbindelse varvid handlingen i Bilaga 20 ska återlämnas till Bolaget.

4.4 Viten*4.4.1 Fullgörande av Bolagets åtagande*

Bolaget förbinder sig vid vite av ett belopp i svenska kronor motsvarande $7,5 \times 0,03 \times \text{Köpeskillingen (X) och eventuell tilläggsköpeskillning (Y), } (7,5 \times 0,03 \times (X+Y))$, enligt § 2.1.1, i penningvärde 2021-01-01, att senast 24 månader efter att slutbesked har erhållits för Fastighet F1a ha uppfyllt samtliga åtaganden avseende Fastighet F1a enligt detta Avtal.

Till undvikande av missförstånd noteras att åtaganden enligt § 3.2, bebyggelse inom Fastighet F1a, kan uppfyllas både genom uppförande av lokaler, och efter 24 månader från att byggnationen inom Fastighet F1a har påbörjats, även genom uppförande av bostäder.

Om Bolaget inte håller tidsfristen är vitet omedelbart förfallet till betalning. Om försening uppstår och detta ej beror på Bolaget förskjuts tidpunkten då vite ska utgå med tid som motsvarar förseningens omfattning. Förseningen ska därvid definieras enligt AB 04 kap 4 § 3 punkt 2-5.

Parterna är överens om att vite inte ska utgå om Parterna innan tidsfrist löpt ut träffat överenskommelse om att Bolaget ska stå för verifierade merkostnader för Kommunen

avseende provisorium, vinterkostnader, forcering mm som följd av att Bolaget inte uppfyllt sina åtaganden enligt tidsfrist i detta Avtal.

Vitet ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det.

4.4.2 Motfyllning källarvåning

Bolaget är medvetet om att generell samordning krävs med Kommunen för att möjliggöra Kommunens arbete med förläggning av kablar och ledningar på allmän platsmark i anslutning till Fastighet F1a i samband med att motfyllning genomförs. Parterna ska vara överens om en fastställd tidplan för motfyllning senast en (1) månad innan motfyllning ska påbörjas. Övriga tider för motfyllning framgår av Bilaga 6.

Minsta sträcka för motfyllning är en hel kvarterssida mot allmän platsmark om inte annat framgår av fastställd tidplan.

Bolaget förbinder sig att följa fastställd tidplan avseende färdigställande av bottenplatta och erforderliga väggelement för att inte förhindra Kommunens arbeten med motfyllning. Om tiderna enligt överenskommen tidplan inte innehålls utgår ett vite om 100 000 kronor per påbörjad vecka. Vitet kvarstår till dess att Kommunen fått tillträde till gatumarken eller till dess att ny överenskommelse träffats mellan Parterna.

Om Bolaget inte håller tidsfristen är vitet omedelbart förfallet till betalning. Om försening uppstår och detta ej beror på Bolaget förskjuts tidpunkten då vite ska utgå med tid som motsvarar förseningens omfattning. Förseningen ska därvid definieras enligt AB 04 kap 4 § 3 punkt 2-5.

Vitet ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det.

Parterna är överens om att vite inte ska utgå om Parterna innan tidsfrist löpt ut träffat överenskommelse om att Bolaget ska stå för verifierade merkostnader för Kommunen avseende provisorium, vinterkostnader, forcering mm som följd av att Bolaget inte följt överenskommen tidplan.

Vite som förfallit till betalning enligt denna § 4.4.2 ska kvittas (och således inte betalas) mot eventuellt vite som förfallit till betalning enligt § 4.4.1.

4.4.3 Finplanering

Bolaget är medvetet om att finplaneringsarbeten och/eller provisorier kommer utföras vid entré och ingång till stationsuppgången inför tunnelbanans öppnande. Kommunen och Bolaget ska samråda om lämplig tidpunkt för detta.

Parterna är överens om att Kommunen ska få tillgång till gatumarken för finplaneringsarbeten för att kunna färdigställa den före inflyttning. Senast fem (5) månader innan första inflyttning i Fastighet F1a ska Bolaget inlämna skriftlig tidplan till

Kommunen där datum för inflyttningsetapper i Fastighet F1a framgår. I det fall Bolaget önskar att Kommunen startar finplaneringsarbeten mer än tre (3) månader före första inflyttning i Fastighet F1a ska Bolaget meddela Kommunen önskat datum för start av finplaneringsarbeten senast två (2) månader innan önskat datum. Kommunen ska skriftligen återkomma till Bolaget inom tio arbetsdagar och bekräfta föreslagen tidplan. Bolaget förbinder sig att ge Kommunen tillträde till gatumarken för arbete med ledningsförläggning och finplanering under tre (3) sammanhängande månader, varav minst två (2) månader ska inträffa mellan första april och sista november.

Om Kommunen inte ges tillträde till gatumarken för att utföra finplaneringsarbeten i enlighet med överenskommen tidplan enligt ovan och Bolaget inte skriftligen har meddelat Kommunen om detta senast tio arbetsdagar i förväg utgår ett vite om 100 000 kronor per påbörjad vecka. Vitet kvarstår till dess att Kommunen fått tillträde till gatumarken eller till ny skriftlig överenskommelse träffats. Bolaget är medvetet om att minsta sträcka för Kommunens finplaneringsarbeten är en fasadlängd och att arbetet utförs en gång per gata/torg mot aktuell fasad, se Bilaga 6.

Om Bolaget ger Kommunen tillträde till gatumark under vinterperioden (första december till sista mars) under mer än en månad får Bolaget stå för eventuella merkostnader för Kommunen som beror av t.ex. tjalning, minskad produktionskapacitet, snöröjning på arbetsområdet. Detta med undantag för samtliga arbeten som kan komma att utföras till följd av tunnelbanans öppnande.

Om Bolaget inte håller tidsfristen är vitet omedelbart förfallet till betalning. Om försening uppstår och detta ej beror på Bolaget förskjuts tidpunkten då vite ska utgå med tid som motsvarar förseningens omfattning. Förseningen ska därvid definieras enligt AB 04 kap 4 § 3 punkt 2-5.

Vitet ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det.

Parterna är överens om att vite inte ska utgå om Parterna innan tidsfrist löpt ut skriftligen överenskommit att Bolaget i stället ersätter Kommunens faktiska kostnader för provisorium, vinterkostnader, forcering mm som följd av att Bolaget inte är avetablerat enligt tidsfrist i detta Avtal.

Vite som förfallit till betalning enligt denna § 4.4 3 ska kvittas (och således inte betalas) mot eventuellt vite som förfallit till betalning enligt § 4.4.1.

Om Bolaget inte ser det som möjligt att ge Kommunen tillträde till en fasadlängd i enlighet med Bilaga 6 ska Bolaget skriftligen avisera om detta senast sex (6) månader före första inflyttning. Om Kommunen bedömer att det är möjligt att dela upp tillträde till en fasadlängd i fler etapper ska särskild överenskommelse om detta tecknas mellan Parterna. Bolaget är medvetet om att Bolaget får stå för de eventuella merkostnader som följer av att Kommunen inte kan bedriva sitt arbete lika effektivt.

4.4.4 Träd

Bolaget ansvarar för skador som orsakats av Bolaget på gatu-, park- och naturmarksträd samt annan vegetation på allmän platsmark intill Fastighet F1a under den tid som exploateringen genomförs.

Om Bolaget orsakar skador på träd ska Bolaget utge ett vite med 50 000 kronor per skadat träd, (gäller när stammens diameter > 10 cm mätt 1 m ovan mark). Vid annan skada ansvarar Bolaget för att reparera skadan, eller för att bekosta Kommunens reparation av skadan.

4.4.5 Checklista kvalitetsprogram

I det fall Bolaget inte inlämnar en uppdaterad checklista (Bilaga 10) enligt § 3.2 som skriftligen har godkänts av Kommunen innan bygglovsansökan för bostäder på plan 2 och 3 inlämnats utgår ett vite på 100 000 kronor som Bolaget ska erlägga trettio (30) dagar efter inlämnad bygglovsansökan.

4.5 Överlåtelse av detta Avtal

Bolaget förbinder sig, vid vite av 12 000 000 kronor i penningvärde 2020-01-01 att vid överlåtelse av äganderätten till hela eller delar av Fastighet F1a, tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser enligt detta Avtal genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse. De nya ägarna ska därvid förbindas att ställa godtagbar säkerhet till Kommunen för kvarstående förpliktelser enligt detta Avtal. Om Fastighet F1a delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Fastighet F1a. Vid överlåtelse av sådan fastighet äger Bolaget rätt att i nedanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. Bolaget ska samråda med Kommunen om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

”Köparen förbinder sig att i av Järfälla kommun påfordrade delar efterkomma mellan Järfälla kommun och [Företagsnamn] träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark avseende [Fastigheten] daterad [åååå-mm-dd]. Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje köpare som följer därefter binds vid överenskommelsen, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Sker ej detta ska köparen utge vite till Järfälla kommun med 12 000 000 kronor i penningvärde 2020-01-01. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.

Vitet ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det.”

Om Bolaget ska utge vite enligt denna punkt ska vitet omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det.

Bolaget ska i god tid innan överlåtelse sker underrätta Kommunen om den planerade överlåtelsen samt, sedan överlåtelsen skett snarast till Kommunen översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen i relevanta delar (innefattande uppgift om köpare, överlåtelsedag och bestämmelse motsvarande ovan citerat avsnitt om framtida fastighetsägarens förpliktelser gentemot Kommunen).

Bolagets åtaganden och skyldigheter enligt detta Avtal om exploatering med överlåtelse av mark upphör efter att bestämmelse införts i överlåtelsehandlingen i enlighet med andra stycket i denna § 4.5.

4.6 Ändringar och tillägg

Ändringar och tillägg till detta Avtal får endast göras genom skriftlig handling som undertecknas av behörig företrädare för Kommunen och Bolaget.

4.7 Tvist

Tvist angående tolkning eller tillämpning av detta Avtal och därmed sammanhängande rättsfrågor ska avgöras av svensk allmän domstol med tillämpning av svensk rätt.

4.8 Detta Avtals giltighet

Detta Avtal är till alla delar förfallen utan ersättningsrätt för någondera Part om inte

- Kommunen behörigen godkänner överenskommelse om exploatering med överlåtelse av Fastigheterna F1a, F1b, F2-F8 genom beslut som senast 2026-05-29 vunnit laga kraft.
- Fastighetsbildning enligt §2.2 avseende Fastigheterna F2, F3 och F4, har vunnit laga kraft senast 2026-09-30.
- Beslut om ändring av Detaljplanen alternativt ny detaljplan som innebär möjlighet att uppföra bostäder på plan 2 och 3 inom Fastighet F1a har vunnit laga kraft senast 24 månader från undertecknande av detta Avtal eller Bolaget dessförinnan skriftligen har meddelat Kommunen att Bolaget önskar tillträda oaktat att villkoret inte är uppfyllt.

* * * * *

Detta Avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka Parterna tagit var sitt.

Järfälla den

BROMMA den 19/2 - 2026

För Järfälla kommun
genom dess kommunstyrelse

För Kv 9 Utvecklings AB

()

()

.....
()

.....
()

MARTIN SUNDVALL

Bevittnas:

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med Kvarter 7 och 9 markerade samt ritning med avgränsning av Fastighet F1a
2. Detaljplanekarta
3. Bilaga 2a - Förutsättningar och restriktioner vid byggande av Kvarter 9 – stationsuppgång Barkarbystaden Östra
4. Utkast till genomförandeintyg från Region Stockholm
5. Definition ljus BTA
6. Förutsättningar och restriktioner vid genomförande i Barkarbystaden
7. Mall för Överenskommelse om ledningsrätt, sopsugsledningar
8. Ritning ledning fettavskiljare
9. Avtalsservitut ledning fettavskiljare
10. Checklista kvalitetsprogram
11. Grönytefaktor
12. Avvikelser stationsuppgång
13. Mall avtalsservitut för anläggningar inom kommunal mark
14. Gränsdragningslista sopsug med tillhörande ritningar
15. Tillägg till gränsdragningslista sopsug
16. Anslutningspunkter
17. Bygglogistiklösning
18. Mall driftavtal sopsug
19. Handlingsplan för kommersiella lokaler
20. Garantiförbindelse