

Mellan Järfälla Kommun, org nr 220000-0043, nedan kallad Kommunen, och [REDACTED], org nr [REDACTED], nedan kallad Bolaget, har under angivna förutsättningar träffats följande

Köpeavtal

avseende ett område för bostadsbebyggelse, nedan kallat Området, inom förslag till detaljplan "Barkarbystaden I" i Järfälla Kommun, nedan kallat Detaljplanen.

Området, vilket omfattar del av Kommunen tillhöriga fastigheten Barkarby 2:2, har markerats på bifogad karta, **bilaga A**.

§ 1 Bakgrund, syfte

Detta köpeavtal reglerar villkoren för överlåtelse av mark från Kommunen till Bolaget samt villkoren för genomförande av bostadsbebyggelse om ca 17 900 m² BTA motsvarande ca 200-250 lägenheter.

§ 2 Detaljplan och övriga handlingar

Till grund för detta markanvisningsavtal ligger:

Biläggs:

- | | |
|----------|--------------------------------------------------------------------|
| Bilaga A | Karta över det område som överläts (Området) |
| Bilaga B | Bolagets byggnation på kvarteret |
| Bilaga C | Fullmakt fastighetsbildning |
| Bilaga D | Checklista för uppföljning av miljö- och gestaltningsprogrammet. |
| Bilaga E | Gränsdragningslista utförande av sopsugsledningar m.m., typritning |
| Bilaga F | Avtal om linspänd belysning |

Biläggs ej:

Detaljplanen med tillhörande handlingar Barkarbystaden I, antagandehandling upprättad 2012-02-10)

Övergripande miljö- och gestaltningsprogram för Barkarbystaden, antagen av KF 2012-03-15

Kommunens miljöplan, daterad 2010-04-19 dnr Kst 2010/154.

Handlingarna är uppräknade utan inbördes rangordning

§ 3 Giltighet

Detta köpeavtal är giltigt under förutsättning

att Järfälla kommunfullmäktige godkänner detsamma genom beslut som senare vinner laga kraft

Om denna förutsättning inte uppfylls är detta avtal till alla delar förfallet, utan rätt till ersättning för någondera parten och varvid parterna ska bära sina respektive havda kostnader. Erlagd handpenning ska dock återbetalas med tillägg av avkastningsränta

enligt räntelagen.

§ 4 Marköverlåtelse

Kommunen överlåter till Bolaget med full äganderätt tre områden om ca 3 050 m², ca 3 450 m² och ca 3 650 m², del av Barkarby 2:2, vilken enligt bilaga A utgör Området och som enligt Detaljplanen ska utgöra kvartersmark för bostadsbebyggelse.

Området överläts i befintligt skick.

Bolaget har ingående undersökt Området och förklarar sig acceptera dess skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Kommunen på grund av fel eller brister. Bolaget är införstått med att föregående mening är en friskrivning från Kommunens ansvar som avses i JB 4:19 avseende så kallade "dolda fel". Beträffande miljöförhållanden gäller dock vad som stadgas i § 15 nedan.

Kommunen garanterar att Området på tillträdesdagen inte besvärar av penninginteckningar eller andra belastningar, vilka kan inskränka rådigheten över Området.

§ 5 Tillträde

Tillträde sker i samband med byggstart på Området preliminärt 2016-01-01, dock tidigast fem arbetsdagar efter det att villkoenligt § 3 har blivit uppfyllda samt erforderligt fastighetsbildningsbeslut vunnit laga kraft. Bolaget och Kommunen ska verka för att fastighetsbildning genomförs skyndsamt.

§ 6 Köpeskillning

Bolaget ska till Kommunen för marköverlåtelseerna enligt § 4 erlagga köpeskillning för Området om [REDACTED] KRONOR.

Köpeskillingen ska erläggas på följande sätt:

- a) Kontant inom tio bankdagar efter Kommunens laga kraft vunnna beslut om att godkänna detta avtal, såsom handpenning motsvarande 10 % av den totala köpeskillingen
- b) Kontant på tillträdesdagen resterande del av köpeskillingen för Området, varvid Kommunen till Bolaget överlämnar ett av Kommunen kvitterat köpebrev

Tilläggsköpeskillning vid ökad byggnation

En tilläggsköpeskillning betalas för Området med [REDACTED] kronor per m² ljus BTA om Bolaget bygger mer än 17 900 m² ljus BTA.

Tilläggsköpeskillingen förfaller till betalning vid lagakraftvunnet bygglov som visar byggnation på Området över 17 900 m² ljus BTA.

Vid en eventuell överlåtelse av Området överförs åtagandet att erlagga tilläggsköpeskillning till den nya ägaren. I annat fall ska tilläggsköpeskillingen

erläggas omedelbart vid överlåtelsen. Vid Bolagets transportöverlåtelse av förvärvet av Området är parterna överens om att särskilt åtagande därutöver inte behöver ske av köparen.

Med ljus BTA menas temperaturreglerad bruttoarea ovan mark för huvudbyggnad. Garage och inglasad balkong räknas inte som temperaturreglerad bruttoarea.

Bolaget skickar uppmättningsprotokoll för byggnaderna till Projektledaren efter det att de är färdigställda.

Köpeskillingen ska räknas upp enligt följande:

████ kronor per m² BTA ska indexeras fr.o.m. 1 januari 2016 och fram till betalningstidpunkt enligt följande:

$$A = B + 10\% * (C - D)$$

A = Köpeskillning vid betalningstidpunkten (tillträdet), kr/m² ljus BTA

B = █████ kr/m² ljus BTA * den tillåtna byggrätten detaljplanen medger för Området

C = genomsnittspris på bostadsrätter inom Järfälla enligt senast offentliggjord Mäklarstatistik vid betalningstidpunkten, uttryckt i kr/m² lägenhetsarea

D = genomsnittspris på bostadsrätter inom Järfälla den 1 januari 2016 enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea.

Om denna formel inte är användbar på grund av förändrade statistikredovisningsmetoder eller källor ska reglering ske utifrån den vid Tillträdesdagen mest relevanta statistiken. Priset skall dock regleras med stöd av denna formel fram till den tidpunkt statistiken upphör/förändras.

§ 7 Fastighetsbildning

Kommunen ska ansöka om och bekosta de fastighetsbildningsåtgärder som erfordras enligt nedan.

Tunnelbana

En utbyggnad av tunnelbanan med nya spårtunnlar planeras inom och i anslutning till Området i huvudsaklig. Det slutliga läget för spårtunnlarna kommer att bestämmas i kommande järnvägsplan och i tillägg till Detaljplanen.

Bolaget förbinder sig att, utan ersättning, medge rätt för Stockholms Läns Landsting att för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och bibehålla tunnlar inklusive skyddszon på fastigheten. Landstingets rätt till utrymmena skall säkras genom officialservitut, fastighetsbildningsservitut eller genom bildande av 3D fastighet.

Parterna är medvetna och överens om att antagande av ny detaljplan som medger tunneländamål ej skall åberopas av parterna som grund för ersättning, och att Bolaget således ej kan rikta krav mot Kommunen om ersättning enligt 15 kap. 5 § Plan- och bygglag (2010:900) av den anledningen att ny detaljplan medger tunnelbaneändamål.

I det fall storleken på byggrätten för Området påverkas härav ska köpeskillingen justeras med hänsyn därtill.

Sopsug

Till förmån för Kommunen bildas ledningsrätt avseende sopsugsledningar inom Området. Kan inte ledningsrätten bildas är parterna överens om att denna del i avtalet är att tolka som ett avtalsservitut, vilket båda parter har rätt att skriva in i Området. Kommunen äger ledningar och teknik, tillhörande kommunala sopsugssystem, i hela sopsugssystemet fram till tak i betongbunker eller vägg/golv i respektive avfallsutrymme inom de nybildade fastigheterna. Tekniken i utrymmet tillhör det kommunala huvudmannskapet och styrs av tekniken i sopsugsterminalen. Driftentreprenör för sopsug ska ha tillgång till teknik inom fastighet för att kunna säkerställa sitt åtagande. Kommunen har även rätt till tillträde inom Området i bunker eller avfallsutrymme. Kommunen svarar för underhåll och drift av ledningarna och teknik för de delar de monterar och levererar enligt Bilaga E. Efter underhållsarbeten ansvarar Kommunen för att mark och anläggningar återställs till skick de hade innan arbetena påbörjades. Om Bolaget träffar avtal om överlåtelse av Området skall köpare lämna medgivande att Kommunens rätt till ledningsrätt/avtalsservitut i Området enligt vad som beskrivits i detta stycke får inskrivas i Området.

Om Bolaget träffar avtal med annan om överlåtelse av äganderätt till fastighet vari denna rätt ingår ska, om inskrivning eller ledningsrättsförrättning inte skett, avtalet innehålla medgivande från köpare att Kommunens ovan angivna servitutsrätt får inskrivas med enahanda rätt i fastigheten.

Parterna är ense om att bestämmelserna i detta avtal med de smärre avvikelser, som kan bli aktuella vid kommande förrättningar, får gälla såsom överenskommelse i fastighetsbildningsförrättningar och i förrättningar om inrättande av ledningsrätter.

Bolaget ger Kommunen fullmakt i enlighet med bilaga C, att företräda Bolaget vid den lantmäteriförrättning för att bilda en fastighet enligt gällande detaljplan som erfordras för genomförandet av detta köp och bildandet av ledningsrätt och servitut enligt denna paragraf. Parterna godkänner de ev. mindre avvikelser från förrättningsansökan som kan komma att meddelas av lantmäterimyndigheten vid fastställandet av det slutliga beslutet. Ev. sådana mindre avvikelser skall inte föranleda någon reglering av köpeskillingen. Om en större ändring påkallas än vad som följer av ovanstående ska parterna i god anda förhandla i syfte att skyndsamt finna en för bägge Parter rimlig överenskommelse.

Parterna förbinder sig att omedelbart efter lantmäterimyndighetens beslut om fastighetsbildning godkänna beslutet i syfte att beslutet ska vinna laga kraft utan dröjsmål.

Gångväg

Rätt att för kommunen använda mark inringat på bilaga A för gångväg.

§ 8 Gemensamhetsanläggningar

Bolaget ska ansöka om och bekosta bildande av erforderliga gemensamhetsanläggningar, för bland annat parkeringsanläggningar, enligt anläggningslagen, där så erfordras för anläggningar på kvartersmark.

§ 9 Utgifter och inkomster

Kommunen ska betala räntor och andra kostnader för Området som avser tiden fram

till tillträdesdagen. På tillträdesdagen ska Bolaget betala Kommunen för den del av avgiften/skatten som faller på tiden från och med tillträdesdagen till och med utgången av år 2015. Övrig betalningsskyldighet relaterad till Området övergår då på köparen med samtidig rätt till avkastning från Området.

§ 10 Bostadsbebyggelse

Bolaget förbinder sig att uppföra bostadsbebyggelsen inom Området i överensstämmelse med utformning redovisad på ritningar, **bilaga B**. Bebyggelsen och andra anläggningar på kvartersmark ska därvid i allt väsentligt uppfylla de föreskrifter som anges i bestämmelser och beskrivningar till detaljplanen inkl det tillhörande miljö- och gestaltningsprogrammet, samt kvalitetsprogram, **daterade 2012-02-01**. För att kontrollera att bebyggelsen följer miljö- och gestaltningsprogrammet samt kvalitetsprogram fyller Bolaget i en checklista, **bilaga D**. Checklistan skickas till Kommunens projektledare för Barkarbystaden I, nedan kallad Projektledaren. Bolaget garanterar genom ifyllande av checklista att åtgärderna är uppfyllda och Kommunen kontrollerar att så är fallet. Köpeskillingen för Området är bestämt med hänsyn till de krav gällande funktioner, gestaltning och miljö m.m, som åligger Bolaget.

För att uppfylla parkeringsnormen har Bolaget rätt att för kvarter ■ tillgodoräkna sig 32 parkeringsplatser på Kommunens gator om Bolaget löser resterande parkeringsbehov inom Området med garage. Parkeringsnormen är 0,6 bilplatser för lägenheter upp till och med 2 r o k och 0,8 för lägenheter större än 2 r o k.

Övrig bebyggelse enligt Detaljplanen kommer att utföras av andra exploitörer/byggherrar. Parterna är överens om att, så långt det är möjligt, inom den under detaljplanearbetet bildade samarbetsorganisationen, eftersträva ett så smidigt genomförande av Detaljplanen som möjligt.

Kommunen har, om Bolaget inte fullföljer köpet, rätt att utan ersättning till Bolaget använda bebyggelseidéerna för annan köpare av Området, inom ramen för gällande regler för upphovsrätt.

Anläggningar för linspänd belysning

Kommunens linspända belysning över lokalgatorna ska fästas i fasad på Fastigheterna. Bolaget åtar sig att förstärka fasaden vid dessa ytor och Kommunen ansvarar för infästningen av belysningen i fasad. Rör för belysningen ska anläggas av Bolaget innanför fasad inom Området och erforderligt kopplingskåp. Projekteringen ska utföras i samråd med Kommunen och enligt Kommunen angiven standard. De handlingar som ska ligga till grund för utförandet ska godkännas av Kommunen. Bolagets åtaganden beträffande utförande av arbetet ska anses vara fullgjort då Kommunen efter övertagandebesiktning godkänner och övertar anläggningen. Från och med denna dag garanterar Bolaget att utförda anläggningar är fria från fel i fråga om material och arbetenas utförande under fem år. Kommunen ska ersätta Bolaget för verifierade kostnader när anläggningarna besiktigats och godkänts av Kommunen.

Principskiss för utförande och avtal för linspänd belysning bifogas detta avtal, bilaga F.

§ 11 Parternas åtaganden

Kommunen

- bygger och bekostar samtliga erforderliga allmänna anläggningar (gator, torg, parker, VA.), som erfordras för genomförande av Detaljplanen
- bygger och bekostar de delar av sopsug som framgår av gränsdragningslista bilaga E, och enligt §§ 7 och 16 samt svarar för framtida underhåll och renovering
- tar fram tydlig höjdsättningsplan för allmän platsmark på ett tidigt skede

Bolaget

- utför och bekostar projektering och utbyggnad bostäder jämte garage inom Området.
- svarar för tillkomst och fördelning av kostnader för garage, markparkeringsplatser och andra anläggningar på Området samt för ansökan om bildande av nödvändiga servitut eller gemensamhetsanläggningar för utbyggnad och framtida skötsel och underhåll av sådana anläggningar (regleras i § 8)
- utför och bekostar projektering och utbyggnad av alla erforderliga anpassningar i Områdets gräns för funktionell anslutning till allmän platsmark eller annan omgivande mark.
- ansvarar för att beställa el och fjärrvärme minst 6 månader innan byggstart för att Kommunen ska kunna färdigställa gator med ledningar i tid till byggstart. Bolaget avgör självt om de vill ansluta till fjärrvärme.
- levererar digitala bygglovsritningar till Projektledaren
- godkänner samtliga ledningsanslutningar, som ägs av Bolaget som ombesörjer att ledningarna även godkänns av Projektledaren. Filer levereras digitalt
- bolaget får inte utan godkännande ha anläggningar, ex.v. dräneringsledningar, pålsulor, grundläggning, ramper, stuprör utanför Området. Vid ev. avvikelse från ovanstående ska Bolaget leverera digitala projekteringshandlingar för godkännande av Projektledare. För stuprör ges undantag för rör ovanför första våningen ovanför mark.
- ansvarar för att egna entreprenörer följer Bolagets åtaganden i detta avtal och att de följer anvisningar från Kommunen och den av Kommunen utsedda byggledaren, nedan kallad Byggledaren, ansvarig för samordningen av entreprenaderna.
- ska i möjligaste mån delta, och tillse att Bolagets entreprenörer deltar, på möten om utbyggnaden och på samordningsmöten som hålls av Byggledaren.

§ 12 Ledningar

Eventuella befintliga DSV-ledningar inom Området kommer att tas ur funktion den dag det kommunala VA-systemet är utbyggt i de nya gatorna. Bolaget äger därefter rätt att vid behov och på egen bekostnad ta bort de gamla ledningarna så snart dessa är tagna ur funktion.

För borttagandet av ledningar som ej är i drift svarar Bolaget.

§ 13 Dagvatten

Inom Området ska dagvattnet, så långt det är möjligt, omhändertas lokalt. Där det inte är tekniskt eller ekonomiskt möjligt får dagvattnet, efter fördröjning, anslutas till befintliga ledningssystem. Föroreningar i dagvattnet ska omhändertas vid källan.

Inom Detaljplanen finns en bestämd grönytefaktor som Området ska uppfylla. Bestämmelser för hur grönytefaktorn beräknas finns som särskilt dokument. Projektering av dagvattenhanteringen ska ske i samråd med Kommunens VA-avdelning i god tid innan arbetena inom kvartersmarken påbörjas.

Bolaget ansvarar för att följa Kommunens fastställda riktlinjer för Länsvattenhållning. Senast gällande riktlinjer är fastställda av Tekniska nämnden 2013-02-28) Under byggtiden ska allt länsvatten filtreras och renas. Projektledaren ska godkänna Bolagets lösning.

§ 14 Miljö

Kommunen, genom kommunfullmäktige, har antagit en miljöplan 2010-04-19, som ska vara vägledande för alla verksamheter och aktiviteter som bedrivs i Kommunen. Bolagen har tagit del av miljöplanen och ska beakta den i sin verksamhet samt verka för att målen i den ska uppnås.

Krav och riktlinjer inom miljön för Detaljplanen är formulerade i miljö- och gestaltungsprogrammet. Bolaget förbinder sig att följa förutsättningarna i detta program och ska känna till vilka frågor som ska utredas i projektering för Området. Kostnaderna för utredningar som berör Området och är upptagna i programmet bekostas av Bolaget. Miljö- och gestaltungsprogrammet som ska följas är daterat 2012-02-01.

Bolaget ska verka för att ge bostadsbebyggelsen inom Området en stark miljöprofil såväl till innehåll som till utformning. Bebyggelsen ska i genomsnitt ha minst 30 % lägre energianvändning än kraven i Boverkets byggregler vid tidpunkten för detta avtals undertecknande.

§ 15 Marksanering/Områdets skick

En miljöteknisk markutredning och en kompletterande miljöteknisk markutredning har gjorts för Detaljplanen. Kommunen äger inte kännedom om några andra markföroreningar inom Detaljplaneområdet.

Området har tidigare ingått i Barkarby flygfält. Om en markförorening påträffas, som förhindrar att Området kan användas enligt Detaljplanens bestämmelser, ska Kommunen omgående kontaktas. Kommunen beställer, utför och bekostar därvid egna provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom Området. Vid behov tar Kommunen fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder, som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. Kommunen ska hantera och bekosta dessa frågor skyndsamt och undvika dröjsmål. Kommunen bekostar inga åtgärder enligt tredje meningen beställda av Bolaget.

Bolaget genomför och Kommunens bekostar eventuella efterbehandlingsåtgärder i enlighet med Kommunens handlingsplan. Samtliga åtgärder ska i förväg vara godkända av Kommunen. Efterbehandling ska ske i samband med nödvändig schakt inom Området.

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

olägenhet för människors hälsa eller miljön. I första hand ska sådana massor återanvändas inom Området.

Kommunen ansvarar för de merkostnader för schakt, transport och deponi som uppkommer p.g.a. efterbehandlingsåtgärder av massor som är av sådan beskaffenhet att de kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. Kommunen ersätter inte i något fall kostnader för hantering av massor med halter understigande Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM).

Kommunen ersätter inte Bolaget för eventuella stilleståndskostnader e dyl. i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd.

§ 16 Avfallshantering

Bolaget ska tillse att avfallshanteringen inom Området under byggtiden och under anläggningarnas drift i sin helhet anpassas till långtgående källsortering och återvinning i enlighet med för kommun vid tidpunkten för byggandet gällande renhållningsordningen. Renhållningsordningen består av Avfallsföreskrifter, som även inkluderar tillämpningsanvisningar och en Avfallsplan. En regional avfallsplan har tagits fram och gäller 2010-2020. Bolaget har tagit del av denna plan.

Anslutningsavgiften till sopsugssystem för bostäder uppgår till 24 000 kr (exkl. moms) per lägenhet och avser ersättning för Kommunens kostnader för terminalbyggnad och terminalteknik, huvudnät på allmänplatsmark och rörnät inom kvartersmark samt inkast och ventiler på sopsugsnätet. Motsvarande anslutningsavgift för lokaler beräknas utifrån en lägenhetsekvivalent på 150 m².

Anslutningsavgift om 24 000 kr per lägenhet, enligt ovan, faktureras 18 månader efter det att Bolaget tillträtt Området/ den blivande fastigheten enligt § 5, dock senast när den första lägenheten är inflyttad. Bolaget måste ansluta alla lägenheter till sopsugen och installera matavfallskvarnar i varje lägenhet.

För investeringar på kvartersmark, såsom matavfallskvarnar, markarbete och iordningsställande av bunker/byggnad för sopnedkast, ansvarar Bolaget.

Gränsdragning mellan Kommunens och Bolagets åtagande framgår av Bilaga E.

Byggavfall ska sorteras till minst 80 % och sorteringen ske inom Området alternativt på den plats, som Projektledaren meddelat att lämning av avfall och uppställningar av containrar får ske.

§ 17 Etableringsplan, avstängningar, byggtrafik m.m.

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

Före byggstart ska Bolaget upprätta en Trafikanordningsplan, vilken skriftligen ska godkännas av Kommunens Park och gatuavdelning.

Före byggstart ska Bolaget upprätta en etableringsplan, vilken skriftligen ska godkännas av Projektledaren

Allmänt:

- Ev. nyttjande av allmän plats för uppställning av arbetsbodar, upplag och dylikt, likaså återställningsarbeten efter nyttjandet ska redovisas av Bolaget. För nyttjande av offentlig plats har Kommunen en fastställd taxa.
- För nyttjande av mark, som Kommunen äger och som inte är offentlig plats betalas en arrendeavgift om 50kr/m² år uppräknat med KPI från 2012-01-01. För detta nyttjande ska ett särskilt arrendeavtal tecknas mellan parterna.
- Stängsel ska anläggas runt arbetsplatsen med nät/väv.
- In- och utfartslösningar för byggtrafik ska redovisas.
- Provisoriska lösningar för gång- och cykeltrafik under byggtiden.

Föreskrifter för etablering

- Skedesplaner och tidplaner ska upprättas och godkännas av Kommunens Bygglédare för samordning eller av Projektledaren.
- Arbetsområdet är 2,5 m utanför fastighetsgräns och om Projektledaren tillåter får det utvidgas till max 4 m utanför fastighetsgräns under begränsad tid vid stomresning och arbete med fasader.

Föreskrifter vid byggnation

- Transporter till och från arbetsplatsen sker endast via anvisad väg från Bygglédaren.
- Trafikanordningsplaner ska upprättas och inlämnas i god tid till Park- och gata och Bygglédaren.
- Bolaget ska tillse att Bolaget, eller av Bolaget en anlita d entreprenör, håller sig inom Arbetsområdet och av Kommunen anvisad byggetableringsyta. Om så ej sker och detta har påpekats skriftligen av Kommunen ska vite utgå omgående med 200 kr per påbörjad vecka och kvadratmeter mark som Bolaget eller dess entreprenörer nyttjar utanför Arbetsområdet och av Kommunen anvisad byggetableringsyta.
- Dammbindande åtgärder såsom t.ex. dammbindning, avspolning av däck på transportfordon m.m.

Gemensamma kostnader:

Bolaget åtar sig att bekosta sin del av de gemensamma arbeten som Kommunen kan komma att utföra inom arbetsområdet under utbyggnadstiden så som

- tillfälliga anordningar och drift
- dammbindning
- sopning av gator utöver normal grusupptagning
- städning av skräp och byggmaterial som inte går att koppla till någon enskild byggherre
- byggsamordning
- lots
- byggavfallshantering

Arbetsmiljö.

Byggherren eller dennes entreprenör är arbetsmiljöansvarig (BAS-U) inom sitt arbetsområde. Arbetsområdet ska vara inhägnat. När arbetsområdet gränsar till allmän plats (färdig gata), så gäller kommunal ordningsstadga och samtliga diskussioner om

TA-plan, tillstånd för uppställning m.m. ska göras med Kommunens Park och Gataavdelning. När Området gränsar mot ej färdigställda gator, så har en av Kommunens entreprenörer arbetsmiljöansvaret för sina egna arbeten inom detta område. Om ett vägvagnsnitt stängs av för Bolagets byggnation, så övertar Bolaget allt ansvar inom avspärrningarna. Avspärrningarna ska då vara är korrekt utförda och underhållas. Transporter av byggmateriel och personal sker genom dennes arbetsområde. Byggherrens entreprenör ska ta del av Kommunens entreprenörs arbetsmiljöplan samt delta i samtliga samordningsmöten som Bygglidaren anordnar.

§ 18 Elförsörjning, uppvärmning

Bolaget ombesörjer och bekostar nödvändiga avtal med leverantörer av energi, teletjänster o.s.v. jämte anslutningsåtgärder.

I anslutning till Området finns befintligt ledningsnät för fjärrvärme utbyggt. Bolaget ska hos fjärrvärmeleverantör undersöka de tekniska och ekonomiska möjligheterna för anslutning.

§ 19 Gatukostnader, anläggningsavgift för VA

Har Bolaget till alla delar fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal ska nuvarande och kommande ägare till inom Området/den blivande fastigheten anses ha erlagt på fastigheten belöpande ersättning för gatukostnad avseende gata och annan allmän plats enligt Detaljplanen.

VA- anslutningsavgift och brukningsavgift ingår inte i köpeskillingen utan erläggs enligt vid varje tillfälle gällande taxa för Kommunen.

Beträffande framtida förbättringsarbeten som kan komma att utföras på gata eller annan allmän plats gäller vad som stadgas om gatukostnader i 6 kap. Plan- och bygglagen.

§ 20 Bidrag till konstnärlig utsmyckning och samarbetsorganisation

Bolaget bidrar med 500 000kr till konstnärlig utsmyckning inom detaljplanen. 100 000 kr går till konstnärlig utsmyckning på allmän platsmark såsom torg, vägar m.m, och 400 000 kr går till konstnärlig utsmyckning inom Området. De 100 000 kr för konstnärlig gestaltning på allmän platsmark fakturerar kommunen vid tillträdet av kvarteret. Val av konstnär görs i samråd med Kommunens konstgrupp. Senast vid bygglov ska Bolaget redovisa förslag till konstverk och till konstnär.

Bolaget ska tillsammans med Kommunen och de övriga Exploatörerna ingå i en gemensam utsedd projekt- och samarbetsorganisation för marknadsföringen av Barkarbystaden. Vilka marknadsföringsåtgärder som ska genomföras, ska slutligen bestämmas inom samarbetsorganisationen. Bolagets del avser ett belopp om 146 000 kr för kvarter 11.

Bidraget om 100 000 kr för konstnärlig gestaltning på allmän platsmark och beloppet för marknadsföring på 146 000 kr fakturerar Kommunen med 30 dagars förfallotid, vid tillträdet till Området.

§ 21 Tidplan

Utbyggnaden ska av Bolaget och Kommunen förberedas på sådant sätt att utbyggnaden kan påbörjas omedelbart efter det att Kommunen genomfört allmänna arbeten så långt att nya och ombyggda gatuavsnitt kan öppnas för byggtrafik senast vid byggstart. Parternas ambition är att senast vid inflyttning ska gator, trottoarer, markanläggningar etc. vara färdigställda framför de delar av byggnaden där inflyttning sker i huvudsak med den utformning som visas i Övergripande miljö- och gestaltungsprogram för Barkarbystaden.

Finplanering

Bolaget och Kommunen skall hålla en nära dialog kring planeringen och samordningen av arbetena. Bolaget ska senast fem månader före inflyttningsdatum lämna skriftligt besked om definitiva inflyttningsdatum och två av dessa månader ska infalla under perioden april t o m november. Bolaget förbinder sig att senast tre månader före fastställt inflyttningsdatum för respektive etapp eller den tid som överenskommit i den samordnade tidplanen, avetablera sig från gatumarken. Detta för att Kommunen ska ha möjlighet att utföra finplaneringen. Kommunen kommer att verka för att en samordnad tidplan för finplanering av gator upprättas.

Bolaget förbinder sig att, vid löpande vite av tjugofemtusen (25 000) kr per påbörjad förseningsvecka, senast tre månader före fastställt inflyttningsdatum, eller annat överenskommet datum, lämna Kommunen tillträde till gatumarken. Vitet beräknas fram till och med att Kommunen fått tillträde till gatumarken eller att ny uppgörelse träffats.

Åtgärdande av skador som Bolaget orsakar på gator och övriga allmänna anläggningar under byggnationen av Området bekostas av Bolaget

§ 22 Projektledaren och Bygglidaren

Projektledaren:
Erik Nord
Telefon 08-5802 85 71
E-post: erik.nord@jarfalla.se.

Bygglidaren
Kent Ragnarsson
Telefon 018- 430 18 99
E-post: Kent.Ragnarsson@forsenprojekt.se.

Om Projektledaren eller Bygglidaren ändras ska Kommunen skicka nya kontaktuppgifter till Bolaget

I det fall det i detta avtal stadgas att Projektledaren och Bygglidaren ska lämna tillstånd, godkänna, granska eller på annat sätt ge besked till Bolaget skall svar lämnas till Bolaget snarast och senast inom 14 dagar från det att frågan framställts till Projektledaren och Bygglidaren per telefon eller e-post enligt ovan.

§ 23 Överlåtelse

Detta avtal får inte överlåtas utan Kommunstyrelsens skriftliga medgivande, dock äger Bolaget rätt att överlåta sina rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal till helägt koncernbolag.

Vid överlåtelse har Bolaget ett solidariskt ansvar mot Kommunen med övertagande part för avtalets rätta fullgörande. Detta gäller även vid överlåtelser i flera led.

§ 24 Tvist

Tvist rörande tolkning eller tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän svensk domstol enligt gällande svensk rätt.

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

Järfälla den / 2015
Järfälla Kommun

.....

.....

Bevittna

.....

Dnr Kst 2012 /142

- Bilaga A Karta över det område som överlåts (Området)
- Bilaga B Bolagets byggnation på kvarteret
- Bilaga C Fullmakt fastighetsbildning
- Bilaga D Checklista för uppföljning av miljö- och gestaltningsprogrammet.
- Bilaga E Gränsdragningslista utförande av sopsugsledningar m.m.
- Bilaga F Avtal om linspänd belysning