

Mellan Järfälla kommun, genom dess kommunstyrelse, org. nr. 212000-0043, nedan kallad **Kommunen**, och Klöver Byggrätts AB, org. nr. 559272-6417, nedan kallad **Bolaget**, har träffats följande

TILLÄGG TILL MARKANVISNINGSAVTAL

§1 Bakgrund,

Ett markanvisningsavtal tecknades 2020-04-29 mellan Kommunen och ALM Equity AB (diarienummer: Kst 2020/79), nedan kallat Markanvisningsavtalet.

Markanvisningsavtalet avser ett område för mobilitetshus, hotell, bostads- och centrumbebyggelse på fastigheten Barsbro 7:2 i Järfälla kommun. Ett tilläggsavtal tecknades 2022-04-26, där bland annat part byttes ut, samt ett 2024-05-17 Bilaga 1.

Bolaget önskar förlänga det Markanvisningsavtalet med anledning av att marköverlåtelseavtal inte kan tecknas, på grund av skäl som Bolaget inte råder över. Kommunen och Bolaget träffar mot denna bakgrund föreliggande tilläggsavtal till markanvisningsavtal. Markanvisningen gäller från dagen för undertecknat, dock längst t o m 2028-04-30.

§2 Tillägg

Parterna är överens om följande tillägg i Markanvisningsavtalet:

- § 5 första stycket ändras till följande:
”Markanvisningen enligt § 4 ovan gäller från dagen för undertecknande av detta markanvisningsavtal till dess att marköverlåtelseavtal för Området i enlighet med detta markanvisningsavtal träffas, dock längst t o m 2028-04-30.”

§3 Övrigt

I övrigt gäller Markanvisningsavtalets villkor oförändrade.

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

Järfälla den / 2026

Ort: den / 2026

För Järfälla Kommun

För Klöver Byggrätts AB

Bilagor

1. Tilläggsavtal 2024-05-17

Mellan Järfälla kommun, genom dess kommunstyrelse, org. nr. 212000-0043, nedan kallad **Kommunen**, och Klövern Byggrätts AB, org. nr. 559272-6417, nedan kallad **Bolaget**, har träffats följande

TILLÄGG TILL MARKANVISNINGSAVTAL

§1 Bakgrund,

Ett markanvisningsavtal tecknades 2020-04-29 mellan Kommunen och ALM Equity AB (diarienummer: Kst 2020/79), nedan kallat Markanvisningsavtalet, Bilaga 1. Markanvisningsavtalet avser ett område för mobilitetshus, hotell, bostads- och centrumbebyggelse på fastigheten Barsbro 7:2 i Järfälla kommun. Ett tilläggsavtal tecknades 2022-04-26 Bilaga 2, där bland annat Bolaget tog över avtalet från ALM Equity AB som ensam ny part.

Bolaget önskar förlänga det Markanvisningsavtalet med anledning av att marköverlåtelseavtal inte kan tecknas, på grund av skäl som Bolaget inte råder över. Kommunen och Bolaget träffar mot denna bakgrund föreliggande tilläggsavtal till markanvisningsavtal. Markanvisningen gäller från dagen för undertecknat, dock längst t o m 2026-04-30.

§2 Tillägg

Parterna är överens om följande tillägg i Markanvisningsavtalet:

- § 5 första stycket ändras till följande:
”Markanvisningen enligt § 4 ovan gäller från dagen för undertecknande av detta markanvisningsavtal till dess att marköverlåtelseavtal för Området i enlighet med detta markanvisningsavtal träffas, dock längst t o m 2026-04-30.”

§3 Övrigt

I övrigt gäller Markanvisningsavtalets villkor oförändrade.

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

Järfälla den / 2024

Ort: den / 2024

För Järfälla Kommun

För Klöver Byggrätts AB

Johanna Frodestedt

Bilagor

1. Markanvisningsavtalet
2. Tilläggsavtal 2022-04-26



Mellan Järfälla kommun, genom dess kommunstyrelse, org. nr. 212000-0043, nedan kallad Kommunen, och ALM Equity AB, org. nr. 556549-1650, nedan kallad Bolaget, har träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

avseende område för mobilitetshus, hotell, bostads- och centrumbebyggelse intill Barkarby station i Järfälla kommun. Markanvisningsområdet, nedan kallat Området, utgör del av fastigheten Barsbro 7:2 och har markerats ungefärligen med blå streckad begränsningslinje på karta, Bilaga A.

Området ingår i planuppdrag för Barkarby Centrum, nedan kallad Detaljplanen, som beslutats av Kommunstyrelsen den 28 maj 2018. Markanvisningen omfattar ca 22 000 kvm BTA av de byggrätter på Kommunens fastighet Barsbro 7:2 som läggs fast i planprocessen. Resterande byggrätter har Kommunen rätt att anvisa till annan part.

§ 1 Bakgrund

Kommunen arbetar för närvarande med att ta fram en detaljplan för Barkarby Centrum med intentionen att utveckla med bostads- och centrumbebyggelse i anslutning till Barkarby station.

Projekt Barkarby Centrum har som mål att den nya bebyggelsen tillsammans med den befintliga ska skapa en meningsfull helhet. Genom att tillföra ny och varierad bebyggelse, både till sitt yttre och till sitt innehåll, kan Barkarby Centrum i framtiden upplevas som ett mindre splittrat och mer trivsamt och mångfacetterat stadsdelscentrum.

Områdets närhet till Barkarby station medför god tillgänglighet och är därmed attraktivt ur boendeperspektiv. Begränsande och försvårande faktorer är bl.a. riskavstånd till järnvägen, buller och vibrationer. Ytterligare analyser kommer att krävas i samband med planprocessen för att utreda Områdets byggbarhet. Parkering kommer att lösas i aktuellt mobilitetshus.

Under hösten 2019 genomförde kommunen en markanvisningstävling för Området. Bolaget vann tävlingen varpå detta markanvisningsavtal tecknas med Bolaget.

§ 2 Syfte

Syftet med detta markanvisningsavtal är att ange riktlinjer för marköverlåtelse, detaljplane- och genomförandefrågor avseende den kommande byggnationen inom Området samt genomförande av allmänna anläggningar i anslutning till bebyggelsen.

Principerna i detta markanvisningsavtal kommer att ligga till grund för kommande marköverlåtelseavtal som avses upprättas när Detaljplan tagits fram.

§ 3 Giltighet

Detta markanvisningsavtal är giltigt mellan parterna under förutsättning att

- Kommunens kommunstyrelse senast 2020-04-30 godkänner detta markanvisningsavtal genom beslut som senare vinner laga kraft.

Om denna förutsättning inte uppfylls är detta markanvisningsavtal till alla delar förfallet utan ersättningsskyldighet för någondera parten.

§ 4 Anvisning av mark

Kommunen anvisar genom detta avtal mark inom Kommunens fastighet Barsbro 7:2 omfattande totalt ca 2900 kvm, se Bilaga A, till Bolaget för uppförande av mobilitetshus innehållande parkering för bil, parkering för cykel, hotell, bostadsrätter samt lokaler, i stort i enlighet med Bolagets bebyggelseförslag (bilaga B). Två av lokalerna ska syfta till att användas som livsmedelsbutik respektive vårdcentral. Markanvisningen omfattar ca [11 500] kvm ljus BTA av Detaljplanens totala tillkommande byggrätter varav ca [7 500] ljus BTA hotell, ca [2 500] kvm ljus BTA bostadsrätter, ca [1 500] kvm ljus BTA lokaler samt ca [8 750] kvm BTA bilparkering och ca [520] kvm BTA cykelparkering för pendlare.

Bolaget ska utreda förutsättningarna för och utveckla bebyggelseförslaget utifrån de begränsande faktorer som råder. Bolaget är medvetet om att förslaget kommer prövas i planprocessen och att det kan komma att förändras beroende på Områdets förutsättningar. Bolaget är medvetet om att de försvårande exploateringsförutsättningar som finns i anslutning till järnvägen kan komma att förändra byggrätternas uppskattade omfattning.

Denna markanvisning innebär att Bolaget har rätt att ensam förhandla med Kommunen om marköverlåtelseavtal för Området under den tid som markanvisningsavtalet gäller enligt § 5.

Slutlig avgränsning av Området ska anpassas till utformningen i Detaljplanen och bestäms i samband med det marköverlåtelseavtal som ska upprättas mellan Kommunen och Bolaget inför Detaljplanens antagande. Bolaget är införstått med att den tillkommande bebyggelsens slutliga utformning och kvalitet ska framgå av ritningar och övriga handlingar som ska bifogas i det kommande marköverlåtelseavtalet.

Bolaget ska därefter genomföra utbyggnad i enlighet med Detaljplanen med tillhörande handlingar, myndigheters anvisningar och beslut, detta markanvisningsavtal och enligt villkor i kommande marköverlåtelseavtal.

§ 5 Period för markanvisning

Markanvisning enligt § 4 ovan gäller från dagen för undertecknande av detta markanvisningsavtal till dess marköverlåtelseavtal för Området i enlighet med detta markanvisningsavtal träffats, dock längst t.o.m. 2022-04-30.

Kommunen äger under denna tid inte rätt att förhandla om försäljning av Området, eller del därav, till annan intressent. Har inte marköverlåtelseavtal träffats inom angiven tid upphör markanvisningen automatiskt att gälla utan ersättning från någondera parten. Bolaget äger rätt att ansöka om förlängning av ovanstående period med ett år i taget, dock högst 2 år totalt, i de fall försening med träffande av marköverlåtelseavtal beror på sådan omständighet som Bolaget inte kunnat råda över.

Skulle markanvisningen upphöra att gälla på grund av omständighet som uteslutande är hänförlig till Exploatören äger Kommunen rätt att använda de av Bolaget utförda utredningar, undersökningar och bebyggelseidéer (ej innefattande arkitekturritningar) på det sätt som Kommunen finner lämpligt utan ersättning till Bolaget eller till av Bolaget anlitade konsulter eller entreprenörer. Denna nyttjanderätt för Kommunen inskränker inte den upphovsrätt som Bolaget eller annan part kan ha. För det fall Kommunen utnyttjar rätten att använda handlingar enligt detta stycke kan Bolaget inte hållas ansvarig för innehållet i dessa handlingar och Bolaget kan således inte bli skadeståndsskyldig gentemot Kommunen vid brister eller fel i handlingarna.



§ 6 Detaljplan

Parterna skall gemensamt verka för att ny detaljplan för mobilitetshus, bostadsbebyggelse samt lokaler upprättas med nödvändiga anpassningar till rådande begränsningar avseende bl.a. närliggande järnväg och bebyggelse och med utgångspunkten att boendeparkering för övriga kvarter inom planområdet i första hand lokaliseras till mobilitetshuset.

Kommunen ombesörjer framtagandet av Detaljplanen. Planavtal för fördelning av kostnader förknippade med planarbetet tecknas med berörda fastighetsägare samt med Bolaget.

§ 7 Mobilitetshus och parkering

Bolaget ska verka för att det i mobilitetshuset tillhandahålls mobilitetstjänster. Exakt utformning av tjänstetyper och mobilitetsmodell kommer att utvecklas under planprocessen och fastställas i marköverlåtelseavtalet.

Parkering

Så långt det är möjligt ska detaljplaneområdets parkeringsbehov på grund av blivande bebyggelse och delar av befintlig bebyggelse som försvinner i samband med exploateringen av detaljplaneområdet, och således ska ersättas, tillgodoses i mobilitetshuset. Antal parkeringsplatser för parkeringsbehovet enligt ovan ska följa den parkeringsnorm som anges i Kommunens vid varje tillfälle gällande parkeringsstrategi.

Modell för parkeringsköp av parkeringsrätter gentemot detaljplaneområdets övriga byggherrar ska baseras på Bolagets affärsmodell i enlighet med Bilaga C. Priset för parkeringsplatser i mobilitetshuset ska således grunda sig på en uppskattad byggkostnad i jämförelse till marknadsvärdet. Överenskommelser om parkeringsköp med övriga byggherrar ska träffas i samband med marköverlåtelseavtal med Kommunen.

Pendlarparkering för cykel ska ingå i mobilitetshuset, detaljerna för hantering av cykelpendlarparkeringen i mobilitetshuset utvecklas under planprocessen och fastställs i marköverlåtelseavtalet.

För god ordnings skull kan med avseende på innehåll i underlag till markanvisningstävlingen tilläggas att Kommunen inte ställer krav på några platser för infarts- eller pendlarparkering för bil i Området.

§ 8 Förvärv och köpeskilling

Parternas är överens om att köpeskillingen vid den kommande överlåtelsen av Området, om inte annat överenskommes, ska baseras på den maximala byggrätten enligt den lagakraftvunna Detaljplanen. Skulle Bolaget och Kommunen gemensamt komma överens om en utformning av bebyggelsen som innebär att delar av byggrätten inte utnyttjas ska köpeskillingen istället baseras på den del av byggrätten som Parterna kommer överens om att Bolaget ska söka bygglov för.

Hotell

Parterna har överenskommit om en köpeskilling för hotell inom Området på 5 000 (femtusen) kronor per m² ljus BTA. Med ljus BTA menas temperaturreglerad bruttoarea ovan mark för huvudbyggnad. Garage, inglasad balkong och teknikutrymmen på vind räknas inte som temperaturreglerad bruttoarea.

Ovanstående pris i kronor per m² ljus BTA är bestämt i prisläge 2019-11-25, nedan kallad Värdetidpunkten.

Bostäder

Parterna är överens om att priset för bostäder inom Området skall vara 8 500 (åttatusenfemhundra) kronor per m² ljus BTA. För begreppet ljus BTA gäller samma definition som för hotell ovan.

Ovanstående pris i kronor per m² ljus BTA är bestämt i prisläge 2019-11-25, nedan kallad Värdetidpunkten.

I köpeskillingen ingår gatukostnadsersättning för Området enligt Detaljplanen. Beträffande framtida förbättringsarbeten som kan komma att utföras på gata eller annan allmän plats gäller vad som stadgas i 6 kap, Plan- och bygglagen om gatukostnader.

Köpeskillingen skall erläggas senast på Tillträdesdagen, så som den definieras nedan.

Anslutningsavgift för VA och sopsugssystem m.m. enligt vid tidpunkten gällande taxor tillkommer.

Tillträdesdag

Tillträde till Området sker då Bolaget erhållit startbesked enligt PBL, dock tidigast en månad efter att erforderlig fastighetsbildning för Området vunnit laga kraft.

Bolaget svarar för samtliga med lagfart och inteckningar förenade kostnader för den kommande marköverlåtelsen.

Indexering av pris för bostadsrätter

Ovanstående pris för bostäder regleras fram till Tillträdesdagen i relation till förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden. Reglering av priset skall ske enligt nedanstående formel. Priset skall dock aldrig understiga det kvadratmeterpris som anges i denna § 7, första stycket ovan.

$$A = B + 15\% * (C-D)$$

A = köpeskilling vid betalningstidpunkten (Tillträdesdag), kr/m² ljus BTA

B = pris vid Värdetidpunkten, kr/m² ljus BTA

C = genomsnittspris på bostadsrätter inom [Järfälla] enligt senast offentliggjord

Mäklarstatistik vid betalningstidpunkten, uttryckt i kr/m² lägenhetsarea

D = genomsnittspris på bostadsrätter inom Järfälla den 2019-11-25 enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea.

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



Indexering av pris för hotell

Ovanstående pris för hotell regleras fram till Tillträdesdagen med hänsyn till 100 % av förändringen av statistiska centralbyråns konsumentprisindex (KPI) från Värdetidpunkten. Omräkningen sker endast vid en ökning av KPI.

Kommersiella lokaler

Den preliminära köpeskillingen för kommersiella lokaler (som inte får användas för bostadsändamål enligt detaljplan) är baserad på ett pris i prisläge 2019-11-25 om 4000 (fyratusen) kr per ljus m² BTA. Med ljus BTA menas temperaturreglerad bruttoarea ovan mark för huvudbyggnad. Garage, inglasad balkong och teknikutrymmen på vind räknas inte som temperaturreglerad bruttoarea.

Köpeskillingen skall regleras fram till Tillträdesdagen med 100 procent av förändringen av IPD Svenskt Fastighetsindex (Värdeförändring, Butiker hela StorStockholm) framtaget av IPD Norden AB (IPD). Detta index visar värdeförändring för bebyggda fastigheter under kalenderår och tas fram under april månad nästföljande år. Index tal för år 2019 är startindex. Köpeskillingen vid tillträdet beräknas som köpeskillingen i prisläge 2019-11-25 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tillträdestidpunkten av IPD senast framtagna index talet omräknat med förändringen av statistiska centralbyråns konsumentprisindex (KPI) för december månad det år detta IPDs index tal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet.

Övriga byggrätter

Ingen köpeskillning ska utgå för övriga byggrätter inom Området enligt Detaljplan, inklusive parkeringsgarage.

§ 9 Marköverlåtelse

Under förutsättning att Detaljplan som medger uppförande av mobilitetshus, bostäder och/eller kommersiella lokaler antas och vinner laga kraft avser Kommunen att överlåta Området till Bolaget. Slutlig avgränsning av Området ska bestämmas i samband med marköverlåtelseavtalet och därpå följande fastighetsbildning. Bolaget svarar för kostnaden för erforderlig fastighetsbildning enligt denna paragraf.

Bolaget är införstått med att den kommande bebyggelsens slutliga utformning och kvalitet ska framgå av upprättade ritningar och övriga handlingar som ska bifogas i det kommande marköverlåtelseavtalet.

§ 10 Tidplan

Bolaget och Kommunen ska inför tecknande av marköverlåtelseavtal gemensamt ta fram en tidplan för utbyggnaden av kvartersmark respektive allmän platsmark inom Området.

§ 11 Miljö

Kommunens miljöplan 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 ge Området en stark miljöprägel i såväl innehåll som utformning.



Bolaget ansvarar för att hantera dagvatten enligt Kommunens riktlinjer.

Bolaget har möjlighet att från och med detta avtals tecknande, på egen bekostnad fram till tillträdesdagen undersöka och besiktiga Området för att utreda de geotekniska förutsättningarna och eventuella markföroreningar.

§ 12 Parternas åtaganden

Om inte annat framgår av detta markanvisningsavtal skall ansvaret för genomförandet av exploateringen fördelas mellan parterna enligt nedan.

Kommunen

- utför och bekostar projektering och utbyggnad av alla anläggningar inom allmän platsmark som erfordras för Detaljplanens genomförande,
- utför och bekostar eventuella omläggningar av ledningar i drift, som behövs för Detaljplanens genomförande samt
- utför och bekostar sanering eller andra efterbehandlingsåtgärder av marken inom Området i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser, om inte annat framgår av gällande lagstiftning.

Bolaget

- utför och bekostar projektering och utbyggnad av alla anläggningar inom kvartersmark,
- utför och bekostar projektering och utbyggnad av alla erforderliga anpassningar och anslutningsarbeten inom Området, och i direkt anslutning till Områdets gräns, för en funktionell anslutning till allmänna anläggningar, allmän platsmark, eller annan omgivande mark,
- anpassar sin projektering och utbyggnad efter Kommunens höjdsättningsplan för allmän platsmark,
- ansvarar för och bekostar borttagande av ledningar inom Området som inte är i drift,
- ansöker om och bekostar bildande av erforderliga servitut och gemensamhetsanläggningar för t.ex. parkeringsanläggningar,
- utför och bekostar matavfallskvarnar och sopsugsanläggning för anslutning till det kommunala sopsugssystemet i det fall sopsug blir aktuellt inom Området samt
- ansöker om och inhämtar de lov och tillstånd som krävs för att Exploatörens åtgärder inom ramen för exploateringen skall kunna genomföras, t.ex. bygglov.

§ 13 Samarbete och marknadsföring

Bolaget skall, tillsammans med Kommunen och övriga exploatörer inom Detaljplaneområdet, skapa en attraktiv, trivsamt och hållbar stadsdel med blandade boendeformer och verksamheter.

För utveckling av Området skall Bolaget föra regelbundna samtal med Kommunen och uppfylla en hög ambition vad avser arkitektur och ett hållbart stadsbyggande.



§ 14 Återtagande och avstående

Om det inom tiden fram till det att marköverlåtelseavtalet ska tecknas, konstateras att Bolaget inte avser eller förmår att genomföra bebyggelsen enligt Bolagets förslag, i den takt eller på sådant sätt som avsågs eller uttalades när markanvisningen av Området gavs, eller i övrigt inte kan tillgodose de krav som uppställts i detta markanvisningsavtal, ska Kommunen ha rätt att omedelbart återta markanvisningen. Denna återtaganderätt förutsätter dock att Bolaget i väsentlig mån brister i avsikt eller förmåga att genomföra bebyggelsen enligt detta markanvisningsavtal.

Meddelande om återtagen marktilldelning enligt ovan ska ske skriftligen till Bolaget.

§ 15 Överlåtelse av avtal

Bolaget får efter skriftlig underrättelse till Kommunen överlåta detta avtal till dotterbolag inom den koncern vari Bolaget ingår. I övrigt får detta markanvisningsavtal inte överlätas utan Kommunens skriftliga medgivande.

§ 16 Tvist

Tvist på grund av detta avtal ska avgöras av allmän svensk domstol enligt gällande svensk rätt.

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

Järfälla 2020- 04 - 29

Järfälla 2020- 02 - 19

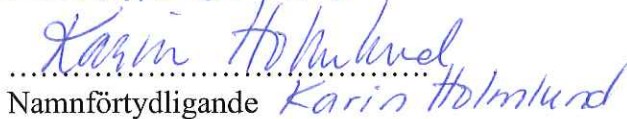
Järfälla kommun

ALM Equity AB



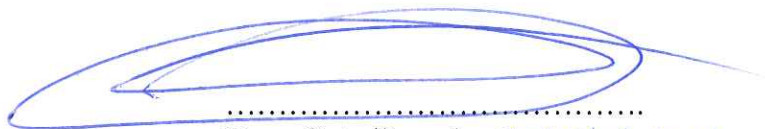
Namnförtydligande

Emele Grund



Namnförtydligande

Karin Holmlund



Namnförtydligande

JOAKIM ALM

Namnförtydligande

Bevittnas:



Marcus Kollberg



HELENA BUSCK

Bilagor

- A. Området för markanvisning
- B. Bolagets bebyggelseförslag
- C. Bolagets affärsmodell för parkeringsköp

Bilaga A tillhörande
markanvisningsavtal för Barkarby
Centrum kv. B mellan Kommunen
och ALM Equity AB



 Markanvisningsområdet



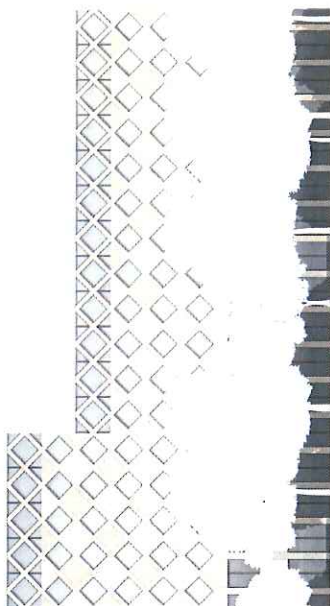
BARKARBY CENTRUM
KVARTER B, KVARTER C
2020-02-18


K#



VY AV TORGET FRÅN PENDELTÅGSSTRÅKET


KH



FASAD MOT HELIKOPTERVÄGEN


KH

SMART DELNINGSEKONOMI FÖR HJÄLA OMRÅDET

Med kvadralsmarta och ysteflekta lägenheter och en bra plattform för delningsekonomi skapas förutsättningar för ett hållbart och attraktivt liv.

Delningsekonomi och miljö

De boende har tillgång till smart förvaring med hängning och lösnäng
fäst i lägenheten.

Företagstema har digitala lös, paket-/kylum och utgåv noder för rejsöj, önsigare e-handel och närservice vilket minskar behovet av fysiska föremål. Detta förenklar vardagen och ger samtidigt effektivare och rejsöj, önsigare transporter till och från kvartären.

Cykelburna transporter underlättas genom parkeringsplatser, omväxlingstation och smidig delning av elbådar i varje fastighet och en gemensam cykelverkstad.

Genom att samutnyttja parkeringsplatser för boende så nyttjar vi parkeringsplatser på ett effektivt sätt.

kvartieren finns en elbilspool som kan utåkas eller behöv, där även privatpersoner kan erbjuda delning av sina bilar.

PLATTFORM FÖR DIGITAL ACCESS GEMENSAM FÖR
KVARTERET

Kvarteret och respektive fastighet har en digital vägg för smidig gransomverkan och förvaltning.

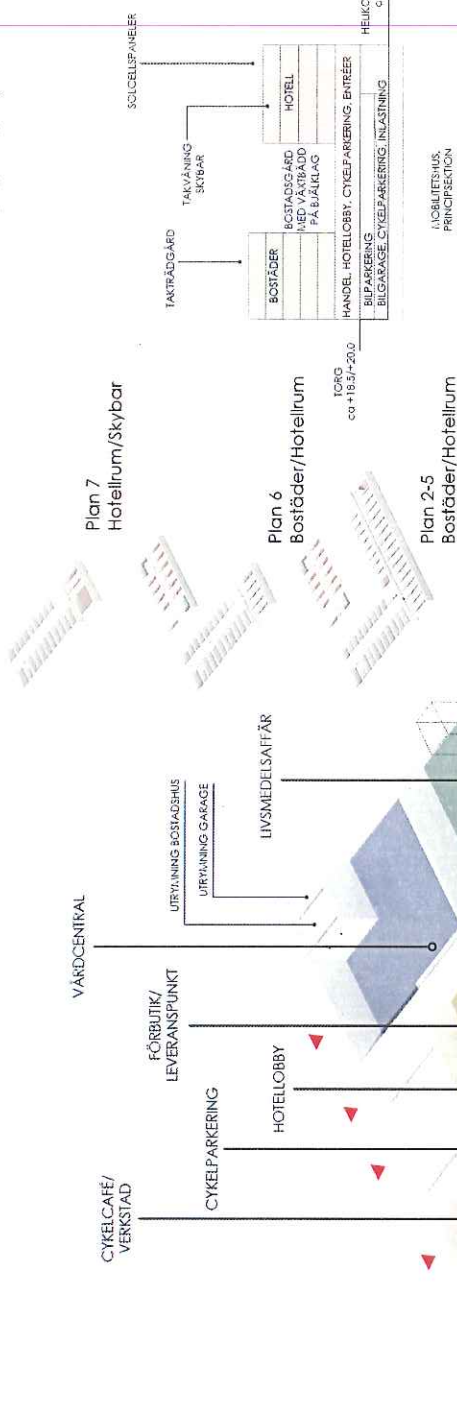
cvarterets samfälligheter bokas direkt i mobilen, exempelvis; cykelpool, öbpool, påställenheter, anläggningar, bastu, studierum, paddla-banan.

...samväxning och delning av privata fordon.

central administration av digitala lös och behålligheter.

API-er mot homeserviceföretag och logistikföretag.

varubud, stad- och hushållsföretag kan leverera varor till fastigheten och
ekonomi.



AFFÄRSMODELL

Affärsmodell för mobilitetshusets parkeringar

- olika funktioner finns under ett tak
parkeringssystema samnyttjas för boende och med lösta cykelplatser
med parkeringsgått.
ett antal platser är reserverade för kvarterens gemensamma bilpool,
och cykelplatser för pendlare med möjlighet till betalningslösningar finns.

Digital platform

- optimerar kapacitetstillfyllnad och säkerställer att en innehavare av en parkeringsrätt alltid kan parkera sin bil i mobilitetsnätet. I systemet möjliggör om så önskas att bilen kan hyras ut under färdens inte användas av pendlaren - ekonomiskt och smart användning av utomordnans bil.

Grön el

- parkeringshuset har laddstolpar för elbilar till samtliga parkeringsplatser. - platserna laddas med solceller som finns på mobiltelefonstak

Parkeringsgar

- kvarters samtliga boendeparkeringar och hotell äger parkeringsväggar enligt med kommunens parkeringsnorm i mobiltelefon. I samband med bostadsrättsinnehavarna och pendlare med behov av infartsparkering betalar en månadsavgift för sin parkeringsplats. Vi erbjuder till service och bulker kan betala per timme, där den första timmen är kostnadsfri.

MOBILITETSKONCEPT OCH DIGITALA TJÄNSTER

ANTAL LÄGENHETER		
STORLEK	KVARTER B	KVARTER C
1 rok	55 st	149 st
2 rok	10 st	46 st
3 rok	0 st	13 st
Summa	65 st	208 st
YTSAMMANSTÄLLNING		
Bostäder	2 500 m² ljus BTA	8 928 m² ljus BTA
Lokaler	1 496 m² ljus BTA	760 m² ljus BTA
Hotell	7 532 m² ljus BTA	
Bilparkering	3 819 m² BTA+4939 m² BTA över respektive under mark	
Cykelparkering	520 m² BTA	

SAMMANSTÄLLNING LÄGENHETER OCH YTOR

 KA



Anbud Markanvisningstävling för Barkarby Centrum för kvarter B, C och E

ALM Equity har härmed nöjet att komma med anbud för kvarter, B, C och D i Barkarby Centrum. Vi vill ta oss an markanvisningens tre kvarter med ett helhetsgrepp för området. Koncernen har god erfarenhet av likande projekt och kan aktivt verka för att området ska utvecklas som en sammansatt stadsdel, skapa parkeringsytor, hotell och lokaler för att få en attraktiv mötesplats för alla.

Vårt anbud är för Bostad 8 500 kr kvm ljus BTA och för Hotell 5 000 kr per ljus BTA.
Lokaler enligt kommunens föreslagna taxa.

För att tillgodose krav på boende parkering räknar vi med extrakostnader i projektet motsvarande 175 000 kr per parkeringsplats och som för pendlarparkering avräknas från markpriset. Månadsavgift för parkeringsplatser bedöms till ca 1 000 kr per plats. Bostäder som ska nyttja mobilitetshusets parkering förbinder sig att betala månadsavgift utifrån fastställt behov. Exakt modell för parkeringsköp i mobilitetshuset arbetas fram under projektets gång.

Förtydligande av parkeringslösning:

Fastighetsägaren (brf/hyresrätt) köper parkeringsrätter och förbinder sig att betala avgift motsvarande sitt parkeringsbehov utifrån kommunens parkeringsnorm. Priset ska vara marknadsmässigt, motsvarande ca 175–250 000 kronor per parkeringsplats och grunda sig på ett en uppskattad byggkostnad i jämförelse till marknadsvärdet. Månadsavgiften bedöms till ca 1 000 kr per månad.

Priset för parkeringsplatser utgår från indexreglering.

Med ökad medvetenhet och nya trender har vi utvecklat området med funktionella bostäder och att vi ska samnyttja områdets olika funktioner på ett optimalt sätt med hjälp av delningstjänster.

Undertecknad är fri från ekonomisk brottslighet och skattebrott. Markanvisningsavtalet behöver villkoras ett styrelsebeslut i ALM Equity.

Vi ser framemot er återkoppling och att få presentera projektförslaget för er. Har ni frågor kontakta Helena Busck, Affärsutvecklare, tel: 076-543 03 41, helena.busck@alm-smaa.se.

Med vänlig hälsning

Joakim Alm
VD, ALM Equity AB

ALM Equity AB (publ)
Regeringsgatan 59, 111 56 STOCKHOLM
almequity.se, info@almequity.se

Mellan Järfälla kommun, genom dess kommunstyrelse, org. nr. 212000-0043, nedan kallad **Kommunen**, ALM Equity AB, org. nr. 556549-1650, nedan kallad **Bolaget**, och Järntorget Byggrätts AB, org.nr 559272-6417, nedan kallat **Järntorget**, har träffats följande

TILLÄGG TILL MARKANVISNINGSAVTAL

§1 Bakgrund

Ett markanvisningsavtal tecknades 2020-04-29 mellan Kommunen och Bolaget (diarienummer: Kst 2020/79), nedan kallat Markanvisningsavtalet, Bilaga 1. Markanvisningsavtalet avser ett område för mobilitetshus, hotell, bostads- och centrumbebyggelse på fastigheten Barsbro 7:2 i Järfälla kommun.

Bolaget önskar förlänga det Markanvisningsavtalet med anledning av att marköverlåtelseavtal inte kan tecknas, på grund av skäl som Bolaget inte råder över.

Vidare önskar Bolaget överlåta Markanvisningsavtalet till Järntorget, varvid Järntorget inträder som part i Markanvisningsavtalet.

Kommunen, Bolaget och Järntorget träffar mot denna bakgrund föreliggande tilläggsavtal till markanvisningsavtal. Markanvisningen gäller från dagen för undertecknandet av Markanvisningsavtalet, dock längst t o m 2024-04-30.

§2 Tillägg

Parterna är överens om följande tillägg i Markanvisningsavtalet:

- § 4 första stycket ändras till följande:
”Kommunen anvisar genom detta avtal mark inom Kommunens fastighet Barsbro 7:2 omfattande totalt ca 2900 kvm, se Bilaga A, till Bolaget för uppförande av mobilitetshus innehållande parkering för bil, parkering för cykel, hotell, bostadsrätter samt lokaler, i stort i enlighet med Bolagets bebyggelseförslag (bilaga B). Två av lokalerna ska syfta till att användas som livsmedelsbutik respektive vårdcentral. Markanvisningen omfattar ca [11 500] kvm ljus BTA av Detaljplanens totala tillkommande byggrätter varav ca [10 000] kvm ljus BTA hotell eller bostadsrätter, ca [1 500] kvm ljus BTA lokaler samt ca [8 750] kvm BTA bilparkering och ca [520] kvm BTA cykelparkering för pendlare.”
- § 5 första stycket ändras till följande:
”Markanvisningen enligt § 4 ovan gäller från dagen för undertecknande av detta markanvisningsavtal till dess att marköverlåtelseavtal för Området i enlighet med detta markanvisningsavtal träffas, dock längst t o m 2024-04-30.”
- § 5 andra stycket ändras till följande:
”Kommunen äger under denna tid inte rätt att förhandla om försäljning av Området, eller del därav, till annan intressent. Har inte Detaljplan antagits och marköverlåtelseavtal träffats inom angiven tid upphör markanvisningen automatiskt att gälla utan ersättning från någondera parten. Bolaget äger rätt att ansöka om förlängning av ovanstående period med två år i de fall försening med

träffande av marköverlåtelseavtal beror på sådan omständighet som Bolaget inte kunnat råda över.”

§3 Partsbyte

Bolaget överlåter härmed Markanvisningsavtalet till Järntorget varvid Järntorget inträder som part i Markanvisningsavtalet och övertar samtliga Bolagets rättigheter och skyldigheter enligt Markanvisningsavtalet, med befriande verkan för Bolaget.

Kommunen godkänner partsbytet genom undertecknandet av detta tilläggsavtal.

§4 Övrigt

Detta tilläggsavtal ska anses utgöra en integrerad del av Markanvisningsavtalet.

I övrigt gäller Markanvisningsavtalets villkor oförändrade.

Detta avtal har upprättats i tre exemplar, varav Parterna tagit var sitt.

Järfälla den 29/4 2022

Ort: Stockholm den 26/4 2022

För Järfälla Kommun

För ALM Equity AB

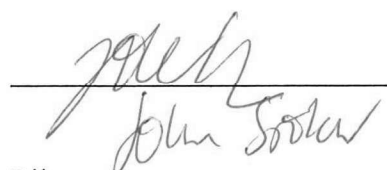

Johanna Frödestedt


John Söder genom styrelsemötesprotokoll

Ort: Stockholm den 26/4 2022

För Järntorget Byggrätts AB


Louise Elinder


John Söder

Bilagor

1. Markanvisningsavtalet

2 (2)

Verifikat

Transaktion 09222115557517050193

Dokument

Tillägg till markanvisning kv B 2024, Barkarby centrum
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2024-05-08 13:19:57 CEST (+0200) av Robin Öijvall (RÖ)
Färdigställt 2024-05-17 14:16:04 CEST (+0200)

Initierare

Robin Öijvall (RÖ)
Klövern AB
robin.oijvall@klovern.se
+46735397349

Signerare

Erik Ihse (EI)
Klövern Byggrätts AB
erik.ihse@klovern.se
Signerade 2024-05-08 14:21:03 CEST (+0200)

Mathias Wallestam (MW)
Klövern Byggrätts AB
mathias.wallestam@klovern.se
Signerade 2024-05-14 08:45:10 CEST (+0200)

Johanna Frodestedt (JF)
Järfälla Kommun
Johanna.Frodestedt@jarfalla.se
Signerade 2024-05-17 14:16:04 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

