

# Överlåtelse av exploateringsavtal

## 1 Parter

- 1.1 TryggHem Projekt 1 AB (publ), org.nr 559046-7345, ("**Exploatören**")
- 1.2 Träkvista 1 Fastighets AB, org.nr 559069-3916, ("**Träkvista 1**")
- 1.3 Träkvista 2 Fastighets AB, org.nr 559308-9054 ("**Träkvista 2**")
- 1.4 NSF IV CareReal Ekerö 1 AB, org.nr, 559227-9268, ("**Exploatör 2**")
- 1.5 Ekerö Kommun, org.nr 212000-0050, ("**Kommunen**")
- 1.6 Ekerövatten AB, org.nr 556956-2936, ("**Ekerövatten**")

1.1 - 1.6 ovan benämns gemensamt som "**Parterna**" och var för sig som "**Part**". Träkvista 1 och Träkvista 2 benämns gemensamt för "**Exploatör 1**".

Samtliga ord och uttryck definierade i det exploateringsavtal som Exploatören den 7 april 2021 ingått med Kommunen och Ekerövatten inför genomförande av ny bostadsbebyggelse, särskilt boende, handel m.m. inom blivande Detaljplan ("**Exploateringsavtalet**") ska, om inte annat uttryckligen anges, ha samma mening i detta tilläggsavtal ("**Överlåtelseavtalet**").

Till förtydligande av "Inre exploateringsanläggningar" och "Yttre exploateringsanläggningar" relativt Exploateringsavtalet 2.4 ingår i dessa begrepp en (1) förbindelsepunkt för VA per fastighet. Kostnaden för ytterligare förbindelsepunkt för VA utgör en kostnad som hänför sig till respektive fastighet och regleras i enlighet med punkterna 3.1-3.2 och 4.1.

## 2 Bakgrund

- 2.1 Med anledning av att Exploatören överlåtit delar av Exploateringsområdet till Exploatör 1, samt omstrukturerat ägandet av berörda fastigheter inom Detaljplanen för Träkvista 27:1 m.fl., har Kommunen och Ekerövatten beslutat godkänna att samtliga skyldigheter och rättigheter som tillkommer Exploatören i Exploateringsavtalet ska överföras till Exploatör 1 och Exploatör 2 enligt bestämmelserna och villkoren i detta Överlåtelseavtal.
- 2.2 Det noteras härvid att Detaljplanen för Träkvista 27:1 m.fl., Träkvista torg antagits och att överenskomna fastighetsregleringar genomförts, innebärande bl.a. att de fastighetsbeteckningar som angivits i Exploateringsavtalet ersatts med de fastighetsbeteckningar som anges i detta Överlåtelseavtal.

## 3 Överlåtelse

- 3.1 Kommunen och Ekerövatten godkänner att Exploatören överlåter Exploateringsavtalet, inklusive samtliga rättigheter och skyldigheter, i de delar som hänför sig till fastigheterna Träkvista 3:284, Träkvista 27:1 och Träkvista 27:2 till Exploatör 1, se blåmarkerat område i bifogad illustrationsskiss, Bilaga 1. Träkvista 1 äger Träkvista 3:284 och Träkvista 2 äger Träkvista 27:1 och 27:2. Träkvista 1 och Träkvista 2 ansvarar gemensamt för de skyldigheter som åligger dessa parter enligt exploateringsavtalet.
- 3.2 Kommunen och Ekerövatten godkänner att Exploatören överlåter Exploateringsavtalet, inklusive samtliga rättigheter och skyldigheter, i de delar som hänför sig till fastigheterna Träkvista 2:22, Träkvista 1:677 och Träkvista 1:275, inkluderande åtagandena på det så kallade "torget" på

Kommunens fastighet, till Exploatör 2, se gulmarkerat område i bifogad illustrationsskiss, Bilaga 1. Det noteras härvid att Ekerö hyreshus AB, org. nr 559060-6132, är civilrättslig och lagfaren ägare till fastigheten Träkvista 1:275, och att Träkvista Torg AB, org. nr 556817-4725, är civilrättslig och lagfaren ägare till fastigheten Träkvista 2:22, men att Exploatör 2, genom detta Överlåtelseavtal, åtagit sig att ovillkorligen svara för samtliga skyldigheter hänförliga till fastigheten Träkvista 1:275 och Träkvista 2:22 gentemot Kommunen och Ekerövatten, se rödmarkerat område i bifogad illustrationsskiss, Bilaga 1.

- 3.3 Kommunen och Ekerövatten godkänner att Exploatören överlåter Exploateringsavtalet, inklusive samtliga rättigheter och skyldigheter som följer därav till Exploatör 1 och Exploatör 2 enligt detta Överlåtelseavtal.

#### **4 Kostnadsfördelning**

- 4.1 Parterna är överens om att Exploatör 1 och Exploatör 2 svarar för sina respektive exploateringskostnader hänförliga till de skyldigheter som överläts på Exploatör 1 respektive Exploatör 2 i enlighet med punkt 3.1 och 3.2 ovan.
- 4.2 Parterna är överens om att Kommunen och Ekerövatten ska fördela och fakturera exploateringskostnaderna med sextio (60) procent till Exploatör 1 och fyrtio (40) procent till Exploatör 2 om inte Parterna kommer överens om annat i enlighet med punkt 4.3. Det noteras att Exploatör 1:s totala andel av kostnaderna enligt denna punkt 4.2 (sextio procent av exploateringskostnaderna) ska fördelas och faktureras med trettioen (31) procent till Träkvista 1 och sextionio (69) procent till Träkvista 2. Träkvista 1 och Träkvista 2 är emellertid solidariskt betalningsansvariga för Exploatör 1:s samtliga åtaganden enligt detta Överlåtelseavtal och Exploateringsavtalet.
- 4.3 Kommunen och Ekerövatten ska fakturera Exploatör 1 och Exploatör 2 kvartalsvis eller efter avslutat delmoment. Inför fakturering i enlighet med denna punkt 4.3 ska Parterna ha en ekonomiavstämning för att säkerställa att fakturerade belopp är korrekta och att respektive faktura ställs ut på rätt part, dvs Exploatör 1 eller Exploatör 2.

#### **5 Säkerheter**

- 5.1 Kommunen och Ekerövatten innehar pantbrev om totalt 35 000 000 kronor jämte en av NSF IV Sweden Holding 10 AB, org. nr 559218-8907, utställd borgensförbindelse om 15 000 000 kronor som säkerhet för Exploatörens rätta fullgörande av sina förpliktelser under Exploateringsavtalet. Genom överlåtelsen av Exploateringsavtalet ska tidigare ställda säkerheter ersättas enligt följande.
- 5.2 OBOS Nya Hem AB, org. nr 559269-1983, ställer ut en moderbolagsborgen begränsad till ett belopp om 30 000 000 kronor som säkerhet för Exploatör 1:s och Exploatör 2:s rätta fullgörande av sina förpliktelser gentemot Kommunen och Ekerövatten under Exploateringsavtalet jämte detta Överlåtelseavtal, Bilaga 2.
- 5.3 NSF IV Sweden Holding 10 AB, org. nr 559218-8907, ställer ut en moderbolagsborgen begränsad till ett belopp om 20 000 000 kronor som säkerhet för Exploatör 1:s och Exploatör 2:s rätta fullgörande av sina förpliktelser gentemot Kommunen och Ekerövatten under Exploateringsavtalet jämte detta Överlåtelseavtal, Bilaga 3. Det noteras härvid att förbehållen som uppställts i det villkorade aktieägartillskottet som lämnats av aktieägaren NREP NSF IV Holding 2 S.á.r.l, org. nr B237859, daterat 11 november 2020, till NSF IV Sweden Holding 10 AB, alltjämt ska gälla oförändrat.
- 5.4 Det noteras att moderbolagsborgen från OBOS Nya Hem AB i första hand ställs för Exploatör 1:s rätta fullgörande och att moderbolagsborgen från NSF IV Sweden Holding 10 AB i första hand ställs

för Exploatör 2:s rätta fullgörande. Parterna är överens om att Kommunen och Ekerövatten endast äger rätt att ianspråka moderbolagsborgen från OBOS Nya Hem AB för Exploatör 2:s åtagande om NSF IV Sweden Holding 10 AB inte fullgjort sin skyldighet och, på motsvarande sätt, endast ianspråka moderbolagsborgen från NSF IV Sweden Holding 10 AB för Exploatör 1:s åtaganden om OBOS Nya Hem AB inte fullgjort sin skyldighet.

- 5.5 Kommunen och Ekerövatten ska återlämna pantbrev om 35 000 000 kronor till Exploatör 1 samt den tidigare av NSF IV Sweden Holding 10 AB, org. nr 559218-8907, utställda moderbolagsborgen, daterad 11 november 2020, om 15 000 000 kronor, till NSF IV Sweden Holding 10 AB (moderbolagsborgen). Pantbreven och tidigare moderbolagsborgen upphämtas i original hos Kommunen av behörig företrädare för Exploatör 1 samt NSF IV Sweden Holding 10 AB snarast möjligt efter det att Kommunstyrelsen i Ekerö kommuns beslut att godkänna detta Överlåtelseavtal vunnit laga kraft.

## 6 Beslutsfattande

Parterna är överens om att Exploatör 1 genom Träkvista 1 och Träkvista 2 har självständig bestämmanderätt över frågor som avser fastigheterna som anges i punkt 3.1 ovan och Exploatör 2 har självständig bestämmanderätt över frågor som avser fastigheterna som anges under punkt 3.2 ovan. Kommunen och Ekerövatten behöver således inte kommunicera med både Exploatör 1 och Exploatör 2 rörande frågor som endast berör den ena exploatörens fastigheter. Frågor som berör gemensamma exploateringsåtaganden ska dock meddelas Exploatör 1 och Exploatör 2 gemensamt.

## 7 Giltighet

Överlåtelseavtalet är för sin giltighet villkorat av att Kommunstyrelsen i Ekerö kommun beslutar godkänna detta Överlåtelseavtal och att sådant beslut vinner laga kraft.

## 8 Meddelanden

Parterna är överens om att meddelanden som skickas med anledning av Överlåtelseavtalet och Exploateringsavtalet ska av Part översändas på sätt som anges i denna punkt (eller till den adress som Part (eller person) senare skriftligen meddelat, med iakttagande av bestämmelserna i denna punkt).

Sådant meddelande ska anses ha kommit mottagaren tillhanda:

- (i) om avlämnat med bud; dagen för överlämnandet;
- (ii) om avsänt med rekommenderat brev; tre (3) Bankdagar efter avlämnande för postbefordran inom Sverige, alternativt fem (5) Bankdagar efter avlämnande för postbefordran om avsändaren befinner sig utanför Sverige; eller
- (iii) om avsänt med e-post; när mottagaren bekräftat mottagandet av e-postmeddelandet genom meddelande som inte är automatiskt genererat alternativt följande bankdag.

**Exploatör 1** (gemensamt för Träkvista 1 och Träkvista 2)

Attn. Ozan Yilmaz ([ozan.yilmaz@obos.se](mailto:ozan.yilmaz@obos.se))

Attn. Sofia Ljungdahl ([sofia.ljungdahl@obos.se](mailto:sofia.ljungdahl@obos.se))

Råsundavägen 4

169 67 Solna

**Exploatör 2**

Attn. Felix Paljak ([fepa@nrep.com](mailto:fepa@nrep.com))  
Regeringsgatan 25  
111 53 Stockholm

Attn. Mikael Rosenberg ([mikael.rosenberg@trygghem.se](mailto:mikael.rosenberg@trygghem.se))  
Sturegatan 32  
114 36 Stockholm

**Kommunen**

Attn. Sara Gahm ([sara.gahm@ekero.se](mailto:sara.gahm@ekero.se))  
Box 205  
178 23 Ekerö

**Ekerövatten**

Attn. Fia Pettersson ([fia.pettersson@roslagsvatten.se](mailto:fia.pettersson@roslagsvatten.se))  
Box 437  
184 26 Åkersberga

**9 Tvist**

Tvist med anledning av detta Överlåtelseavtal ska avgöras i enlighet med punkt 6.5 i Exploateringsavtalet.

---

**Bilagor**

- Bilaga 1 Karta fastighetsindelning
- Bilaga 2 Borgensförbindelse OBOS Nya Hem AB
- Bilaga 3 Borgensförbindelse NSF IV Holding 10 AB

Detta Överlåtelseavtal har upprättats i sex (6) originalexemplar av vilka Parterna erhållit varsitt.

**TryggHem Projekt 1 AB (publ)**

**Träkvista 1 Fastighets AB**

---

---

---

*Namnförtydligande*

---

*Namnförtydligande*

**NSF IV CareReal Ekerö 1 AB**

---

---

*Namnförtydligande*

**Träkvista 2 Fastighets AB**

---

---

*Namnförtydligande*

**Ekerö kommun**

---

---

*Namnförtydligande*

**Ekerövatten AB**

---

---

*Namnförtydligande*