

SAMVERKANSAVTAL

mellan

MAGNOLIA PROJEKT 420 AB,

MAGNOLIA PROJEKT 4212 AB,

CREDENTIAL LOMMARSTRANDEN AB,

KÄRNHEM MARKPROJEKT 8 AB,

LOMMARSKOGEN FÖRVALTNING AB

OCH

NORRTÄLJE KOMMUN

avseende

PARKERINGSPROJEKT

Three handwritten signatures in blue ink are located in the bottom right corner of the page. The first signature is a stylized 'A' or 'B' shape. The second is a more complex, cursive signature. The third is a signature that appears to start with 'S' or 'L'.

BILAGOR

1. Bilaga 1.1 Parkeringsfastigheten
2. Bilaga 4.2 Marköverlåtelseavtal avseende Parkeringsfastigheten
3. Bilaga 5.1 Ansökan om gemensamhetsanläggning
4. Bilaga 6.1A Andelstal och Parkeringskrav
5. Bilaga 6.1B Numrering av kvarter och byggnader
6. Bilaga 6.7 Utkast på Samfällighetsföreningens stadgar
7. Bilaga 13.1 Tillfälliga Parkeringsanläggningen
8. Bilaga 13.2 Arrendeavtal avseende mark för provisoriska parkeringsplatser

Ab
B

A

SAMVERKANSAVTAL

Detta samverkansavtal ("Avtalet") har denna dag ("Avtalsdagen") träffats

MELLAN:

- 1) Magnolia Projekt 420 AB, org.nr 559130-5551, Box 5853, 102 40 Stockholm;
- 2) Magnolia Projekt 4212 AB, org.nr. 559231-5591, Box 5853, 102 40 Stockholm
(Magnolia Projekt 420 AB och Magnolia Projekt 4212 AB benämns gemensamt "Magnolia")
- 3) Credentia Lommarstranden AB, org.nr 559252-5850, c/o Credentia AB, Box 395, 761 24 Norrtälje ("Credentia");
- 4) Kärnhem Markprojekt 8 AB, org.nr 559239-2103, Box 217, 351 05 Växjö ("Kärnhem");
- 5) Lommarskogen Förvaltning AB, org.nr 559028-6273, Hamnholmsvägen 50, 760 15 Gräddö ("LUAB"); och
- 6) Norrtälje kommun, org.nr 212000-0217, Box 800, 761 28 Norrtälje ("Kommunen")

Parter 1-5 ovan benämns härafter gemensamt som "Projektbolagen" och var för sig som "Projektbolag". Projektbolagen och Kommunen benämns härafter gemensamt som "Parterna" och var för sig som "Part".

1 BAKGRUND OCH SYFTE

- 1.1 Projektbolagen avser att i enlighet med separata marköverlåtelseavtal förvärva mark (markområden avstyckade från fastigheten Norrtälje Tälje 4:62) från Kommunen för uppförande av bostäder. En förutsättning för dessa marköverlåtelser är att Projektbolagen (tillsammans med Kommunen) gemensamt säkerställer att Parkeringsplatser anordnas i parkeringshus ("Parkeringshuset") på mark som Kommunen tillhandahåller, se markerat område på Bilaga 1.1 ("Parkeringsfastigheten"). I enlighet med Kommunens krav får annan parkeringsplats än parkering för rörelsehindrade och eventuell parkering för i- och avlastning inte anordnas utanför Parkeringsfastigheten.
- 1.2 Parterna är överens om att uppförandet och förvaltningen av Parkeringshuset (och Parkeringsfastigheten) lämpligast hanteras genom att en gemensamhetsanläggning omfattande Parkeringsfastigheten bildas ("Gemensamhetsanläggningen") och att Gemensamhetsanläggningen därefter förvaltas av en för ändamålet bildad samfällighetsförening ("Samfällighetsföreningen").
- 1.3 Det underliggande syftet med detta Avtal är att Parterna ska samverka för att tillsammans kunna säkerställa att respektive Projektbolags Parkeringskrav uppfylls.

Parterna är mot denna bakgrund överens om att tillse att Samfällighetsföreningen uppför Parkeringshuset på Parkeringsfastigheten. Avtalet reglerar huvudsakligen Parternas samverkan för bildande av Gemensamhetsanläggningen, Samfällighetsföreningen, anordnandet av tillfälliga parkeringsplatser samt Parternas finansiella ansvar för arbetet och ansvar för att Samfällighetsföreningen ska kunna uppföra Parkeringshuset. I anledning av detta och av ovan har Parterna kommit överens om följande.

2 DEFINITIONER

2.1 Nedanstående begrepp ska ha följande betydelse när de används i detta Avtal.

"Andelstal"	har den betydelse som framgår av punkt 6;
"Avtalet"	har den betydelse som anges i ingressen;
"Avtalsdagen"	har den betydelse som anges i ingressen;
"Credentia"	har den betydelse som framgår av ingressen;
"Delprojekt"	har den betydelse som framgår av punkt 3.1;
"Entreprenadavtalen"	har den betydelse som framgår av punkt 7.1;
"Exploateringsfastighet"	avser respektive del av Stamfastigheten som respektive Projektbolag avser att förvärva från Kommunen för uppförande av bostäder och i enlighet med separata marköverlåtelseavtal;
"Förvärvaren"	har den betydelse som framgår av punkt 15;
"Gemensamhetsanläggningen"	har den betydelse som framgår av punkt 1.2;
"Kommunen"	har den betydelse som framgår av ingressen;
"Kärnhem"	har den betydelse som framgår av ingressen;
"LUAB"	har den betydelse som framgår av ingressen;
"Magnolia"	har den betydelse som framgår av ingressen;
"Nyttjanderättshavare"	har den betydelse som framgår av punkt 10.3;
"Parkeringsfastigheten"	har den betydelse som framgår av punkt 1.1;
"Parkeringshuset"	har den betydelse som framgår av punkt 1.1;
"Parkeringskrav"	har den betydelse som framgår av punkt 6.1;

Op
AE

"Parkeringsplatser"	avser de parkeringsplatser som anordnas i Parkeringshuset;
"Parkeringsprojektet"	avser Parternas gemensamma projekt att låta uppföra Parkeringshuset på Parkeringsfastigheten i enlighet med bestämmelserna i detta Avtal;
"Part"	har den betydelse som framgår av ingressen;
"Projektbolagen"	har den betydelse som framgår av ingressen;
"Projektslutet"	har den betydelse som framgår av punkt 10.4;
"Samfällighetsföreningen"	har den betydelse som framgår av punkt 1.2;
"Samfällighetslagen"	avser lag (1971:1150) om förvaltning av samfälligheter;
"Stamfastigheten"	avser fastigheten Norrtälje Tälje 4:62;
"SPV"	har den betydelse som framgår av punkt 13.2;
"Tillfälliga Parkeringsanläggningen"	har den betydelse som framgår av punkt 13.1;
"Överlåtande Part"	har den betydelse som framgår av punkt 15.

2.2 Definitioner i singularis ska ha motsvarande betydelse i pluralis och vice versa. Detsamma gäller definitioner i bestämd respektive obestämd form.

3 EXPLOATERINGSFASTIGHETERNA

3.1 Vart och ett av Projektbolagen avser att uppföra bostäder på sin Exploateringsfastighet (vart och ett av dessa projekt benämns i det följande "Delprojekt"). Projektbolagen bedriver sina respektive Delprojekt enskilt och separat från varandra i enlighet med respektive marköverlåtelseavtal och framtida detaljplan och bygglov. För undvikande av missförstånd, Parts åtaganden enligt detta Avtal kvarstår oavsett om Part avbryter ett Delprojekt eller inte. Vid överlåtelse av hela eller delar av en Exploateringsfastighet gäller vad som stipulerats i punkt 15.

4 PARKERINGSHUSET OCH PARKERINGSFASTIGHETEN

4.1 Kommunen åtar sig att snarast möjligt ansöka om avstyckning av Parkeringsfastigheten från Stamfastigheten samt upplåta denna som gemensamhetsanläggning för uppförande av Parkeringshuset på Parkeringsfastigheten jämlikt punkt 5.1.

- 4.2 Kommunen åtar sig vidare, att så snart Samfällighetsföreningen är bildad, överlåta Parkeringsfastigheten till Samfällighetsföreningen i enlighet med bilagda överlåtelseavtal, **Bilaga 4.2**.

5 GEMENSAMHETSANLÄGGNINGEN

- 5.1 Parterna är överens om att Parkeringsfastigheten ska utgöra en gemensamhetsanläggning och Kommunen ska därför ansöka om Gemensamhetsanläggningens bildande i enlighet med bilagda ansökan om gemensamhetsanläggning, **Bilaga 5.1**. Ansökan ska, i syfte att initiera processen hos Lantmäteriet, göras så snart som möjligt efter detta Avtals undertecknande.

6 SAMFÄLLIGHETSFÖRENINGEN

- 6.1 För förvaltningen av Gemensamhetsanläggningen ska Samfällighetsföreningen bildas. Parterna är överens om att respektive Parts Exploateringsfastighet ska ha en andel i Samfällighetsföreningen i enlighet med **Bilaga 6.1A** ("Andelstal"). Numrering av kvarter och byggnader framgår av **Bilaga 6.1B**

Parterna är införstådda med att ovan angivna Andelstal kan komma att förändras genom beslut från Lantmäteriet. Parterna är emellertid överens om att, inom ramen för lantmåteriförrättningen, verka för att andelstalen i Gemensamhetsanläggningen sätts med utgångspunkt i det antal Parkeringsplatser som, enligt krav från Kommunen, behövs för respektive Exploateringsfastighet och som framgår av tabell ovan ("Parkeringskrav"). Det noteras att den nytta som respektive Exploateringsfastighet kommer att ha av Gemensamhetsanläggningen respektive Samfällighetsföreningen i princip uteslutande består i möjligheten för respektive Exploateringsfastighet att uppfylla respektive Exploateringsfastighets Parkeringskrav. Detta uppfylls genom att Exploateringsfastigheterna av Samfällighetsföreningen tilldelas Parkeringsplatser utifrån respektive Exploateringsfastighets Andelstal (det antal Parkeringsplatser som härigenom tilldelas en Exploateringsfastighet ska i sig motsvara Parkeringskravet).

- 6.2 Andelstalen enligt ovan ska omräknas vid fastighetsbildning i anledning av tillåten överlåtelse enligt punkt 15.
- 6.3 Ansökan om bildandet av Samfällighetsföreningen ska ske samtidigt som ansökan om Gemensamhetsanläggning görs. Projektbolagen ska verka för att Samfällighetsföreningen är bildad senast 24 månader efter det att den för Parkeringsprojektet aktuella detaljplanen vunnit laga kraft i syfte att hålla uppsatt tidplan. Senast inom 30 dagar från det att den för Parkeringsprojektet aktuella detaljplanen vunnit laga kraft ska Projektbolagen ha överlämnat en så komplett ansökan som möjligt avseende bildande av Samfällighetsföreningen till Kommunen.
- 6.4 Omedelbart efter det att Samfällighetsföreningen är bildad ska

RD
up
AP

Samfällighetsföreningen, enligt punkt 4.2, förvärva Parkeringsfastigheten från Kommunen.

- 6.5 Parterna förbinder sig att biträda samtliga erforderliga beslut i syfte att bilda Gemensamhetsanläggningen, Samfällighetsföreningen samt i övrigt för att verkställa överenskommelser enligt detta Avtal.
- 6.6 För det fall att aktuell lagstiftning avseende mervärdesskatt inte möjliggör att Samfällighetsföreningen äger Parkeringsfastigheten ska respektive Projektbolag förvärva en ideell andel av Parkeringsfastigheten från Kommunen. Respektive Projektbolags ideella andel ska motsvara sådant Projektbolags Andelstal i förhållande till det totala Parkeringskravet.
- 6.7 Stadgarna för Samfällighetsföreningen ska i huvudsak ha det innehåll som framgår av Bilaga 6.7. Parterna är medvetna om att Samfällighetsföreningens stadgar kan komma att behöva justeras med anledning av beslut eller synpunkter från Lantmäteriet eller annan myndighet. Därvid förbinder sig Parterna att medverka till att sådana justeringar genomförs med ambitionen att resultatet så långt möjligt ska återspegla den andemening som framgår av bilagda stadgar och Parternas överenskommelser i Avtalet. Det konstateras vidare att för förvaltningen av Samfällighetsföreningen gäller (förutom dessa stadgar) Samfällighetslagen vilken i stora delar är tvingande.
- 6.8 Samfällighetsföreningens styrelse ska bestå av fyra till åtta ledamöter. Parterna är överens om att antalet styrelseledamöter initialt ska vara fyra och att samtliga Parter ska vara överens om en utökning av antalet ledamöter. Styrelsen ska ha lika många suppleanter som ordinarie ledamöter. Vardera Part äger rätt att nominera en styrelseledamot och en styrelsesuppleant och Parterna åtar sig, i egenskap av ägare av sådan Exploateringsfastighet som har andel i Samfällighetsföreningen, att rösta i enlighet med dessa nomineringar. För det fall att av Part nominerad ledamot (eller suppleant) är anställd hos denne Part och ledamoten (eller suppleanten) avslutar sin anställning, åtar sig Parten i fråga att snarast anmäla detta till övriga Parter så att Parterna, i egenskap av medlemmar i Samfällighetsföreningen, kan påkalla extra föreningsstämma och därvid ersätta aktuell ledamot med ny ledamot (eller suppleant) nominerad av aktuell Part. För det fall att en ordinarie ledamot inte kan närvara på ett styrelsemöte ska denne på sådant möte ersättas av den suppleant som den Part som nominerat ledamoten nominerat.
- 6.9 Parterna är medvetna om att Samfällighetsföreningen, i egenskap av en fristående juridisk person, har att besluta om bl.a. entreprenadavtal, skötsel och drift av Parkeringshuset och andra frågor kopplade till Parkeringsprojektet. Parterna åtar sig emellertid att, i egenskap av ägare av Exploateringsfastighet, vid föreningsstämmor i Samfällighetsföreningen rösta på sådant sätt att intentionerna och åtagandena i detta Avtal så långt möjligt är efterlevs. Part ska vidare tillse att respektive Parts representant agerar på motsvarande sätt. Till undvikande av missförstånd medför

He
uf

denna bestämmelse ingen skyldighet för Part eller Parts representant att rösta för beslut eller annars agera på ett sätt som strider mot Samfällighetslagen eller annan författning. Parterna är vidare medvetna om att även om styrelseledamot kan anses representera en enskild Part så har varje styrelseledamot ett eget ansvar och en Part kan således inte tvinga av den utsedd styrelseledamot att rösta på visst sätt utan styrelseledamot röstar på det sätt den finner lämpligt och bäst för Samfällighetsföreningen och dess medlemmar.

7 PARKERINGSPROJEKTET

- 7.1 Uppförande av Parkeringshuset ska ske inom Samfällighetsföreningens regi och Samfällighetsföreningen ska således vara beställare av nödvändiga entreprenader. Samfällighetsföreningen ska teckna alla entreprenadavtal (och andra avtal) för uppförandet av Parkeringshuset ("Entreprenadavtalen") och erlagga betalning för samtliga fakturor avseende Entreprenadavtalen och Parkeringsprojektet i övrigt. Samfällighetsföreningen ska hantera hela Parkeringsprojektet från initial projektering och upphandling av entreprenader till godkänd slutbesiktning och slutbesked. Projektbolagen åtar sig att genom röstande på föreningsstämmor i Samfällighetsföreningen verka för att entreprenaderna genomförs i enlighet med ingångna Entreprenadavtalen.
- 7.2 Parterna är överens om att de ska verka för att Samfällighetsföreningen finansierar Parkeringsprojektet genom uttaxering av bidrag i enlighet med Samfällighetslagen. Parterna svarar således för finansiering av Parkeringsprojektet i förhållande till respektive Parts Andelstal.
- 7.3 Parkeringsprojektet ska vara färdigställt senast när det ackumulerade parkeringsbehovet för boende på Exploateringsfastigheterna enligt parkeringsstrategin antagen av kommunfullmäktige 2016-12-19 överstiger det lägre av (i) antalet iordningsställda tillfälliga parkeringar enligt Arrendeaftalet eller (ii) 246 parkeringsplatser, dock senast den 31 december 2027. Med att "Parkeringsprojektet ska vara färdigställt" avses att godkänd slutbesiktning och slutbesked (ej endast interimistiskt) föreligger för Parkeringshuset.
- 7.4 Om Parkeringsprojektet av någon anledning inte kan genomföras enligt den modell som beskrivs ovan, är det ändå Projektbolagens ansvar att tillse att Parkeringsprojektet fullgörs och att Parkeringsprojektet är färdigställt enligt punkt 7.3.
- 7.5 Är Parkeringsprojektet inte färdigställt vid tidpunkt som anges i punkt 7.3 utgår därefter ett förseningsvite om fem (5) miljoner kronor för den första påbörjade 30-dagarsperioden och två (2) miljoner kronor för varje efterföljande påbörjad 30-dagarsperiod, att erläggas till Kommunen av Projektbolagen, varvid respektive Projektbolag svarar för att erlagga förseningsvitet pro rata i relation till respektive Projektbolags Andelstal.

AL
af
Q

- 7.6 Projektbolagens skyldighet att erlægga förseningsvite enligt punkt 7.5 förutsätter att förseningen inte orsakats av Kommunen eller beror på annan omständighet utom Projektbolagens, innefattande dess direkta eller indirekta ägares, kontroll. Om försening uppkommit på sätt som anges i föregående mening ska tidpunkt för färdigställande senareläggas med tid motsvarande den försening som orsakats av Kommunen eller av sådan omständighet.

8 SÄRSKILT ANGÅENDE KOMMUNEN OCH INFORMATIONSPLIKT GENTEMOT KOMMUNEN

- 8.1 Projektbolagen åtar sig att tillse att löpande informera Kommunen om Parkeringsprojektets utveckling och att samråda med Kommunen i frågor som är av betydelse för Kommunen i Kommunens egenskap av Part i detta Avtal.
- 8.2 Åtagande som Kommunen gör i enlighet med detta Avtal utgör enbart skyldighet för Kommunen som Part i Avtalet och intressent i Parkeringsprojektet och inte i egenskap av kommun, tillståndsgivare eller säljare av Exploateringsfastighet och/eller del av Parkeringsfastigheten.

9 MAJORITETSKRAV VID BESLUT UNDER DETTA AVTAL

- 9.1 Parterna är överens om att samarbetet inom ramen för detta Avtal ska präglas av enighet emellan Parterna. Det åligger således Parterna att sträva efter att uppnå enighet i samtliga frågor och beslut med avseende på de förhållanden och åtaganden som omfattas av Avtalet och som nödvändiga för att åtaganden under Avtalet ska kunna verkställas. Skulle enighet mot förmodan inte uppnås i visst fall blir det aktuella beslutet ändå giltigt förutsatt att det biträtts av minst tre fjärdedelar (3/4) av Parterna biträtt beslutet. Vid beslut där detta majoritetskrav blir aktuellt anses Projektbolag som ingår i samma koncern som en (1) part.
- 9.2 Vad avser Parkeringsprojektet så gäller beslutsregler under punkt 9.1 enbart eventuella beslut (i) fattade före det att Samfällighetsföreningen tagit över ansvaret för Parkeringsprojektets genomförande enligt punkt 7.1 eller (ii) vilka inte ingår i Samfällighetsföreningens ansvarsområden såsom de beskrivits i punkt 7.1. Beslut av Samfällighetsföreningen fattas på de sätt och enligt de majoritetsregler som gäller enligt Samfällighetslagen och Samfällighetsföreningens stadgar.
- 9.3 Beträffande beslut som är av betydelse för Kommunen eller av avgörande betydelse för genomförandet av Parkeringsprojektet gäller utöver majoritetskravet under punkt 9.1 ovan, att Kommunen är en av de Parter som biträtt beslutet.

10 SAMFÄLLIGHETSFÖRENINGENS FÖRVALTNING AV PARKERINGSFASTIGHETEN

- 10.1 Så snart Parkeringshuset tagits i bruk (det vill säga efter det att godkänd



slutbesiktning och slutbesked föreligger) ska Samfällighetsföreningen bedriva parkeringsverksamhet genom att upplåta Parkeringsplatserna med hyresrätt.

- 10.2 Projektbolagen ska gemensamt upprätta en ekonomisk kalkyl avseende Samfällighetsföreningens genomförande av Parkeringsprojektet samt dess efterföljande och löpande parkeringsverksamhet. Denna kalkyl ska senast vara överenskommen senast sex (6) månader innan byggstart och ska därefter presenteras för Samfällighetsföreningen och dess styrelse vilken har att ta ställning till kalkylen. Enligt Samfällighetslagen ska styrelsen föreslå och föreningsstämman fastställa en utgifts- och inkomststat för Samfällighetsföreningen. Styrelsen respektive föreningsstämman äger härvid beakta Projektbolagens kalkyl men är ej bundna av den.
- 10.3 I takt med att respektive Projektbolag färdigställer sina Delprojekt är avsikten att Samfällighetsföreningen ska upplåta Parkeringsplatser till det aktuella Projektbolagets nyttjanderättshavare eller utomstående. Med Projektbolags nyttjanderättshavare avses;
- i. såvitt avser Projektbolag som slutligt överläts till bostadsrättsförening, dess bostadsrättshavare;
 - ii. såvitt avser Projektbolag som slutligt kommer att upplåta bostäder med hyresrätt, dess hyresgäster, och
 - iii. såvitt avser Kommunens Delprojekt, vilket kommer resultera i upplåtelse av lokaler, lokalhyresgäster och/eller dess anställda.

Nyttjanderättshavare beskrivna i denna punkt kallas nedan "Nyttjanderättshavare".

- 10.4 Parkeringsprojektet ska anses vara avslutat för Parternas vidkommande när slutbevis (ej endast interimistiskt) avseende Parkeringshuset föreligger ("Projektslutet").

11 SÄRSKILT OM MERVÄRDESSKATT

- 11.1 Projektbolagen är överens om att vidta alla nödvändiga åtgärder i syfte att säkerställa att avdrag kan medges beträffande ingående mervärdesskatt hänförlig till investeringarna avseende uppförande av parkeringsgarage och anläggande av Parkeringsplatser inom ramen för Parkeringsprojektet. Det noteras att denna skyldighet också följer av Samfällighetslagen där medlemmar har en skyldighet att bidra med pengar i enlighet med vad som uttaxeras av Samfällighetsföreningen.
- 11.2 För att i möjligaste mån åstadkomma en så gynnsam mervärdesskattemässig situation som möjligt ska Parterna verka för att Samfällighetsföreningen som utgångspunkt ska upplåta Parkeringsplatser med hyresrätt till Nyttjanderättshavare samt utomstående och inte till ägare av Exploateringsfastigheterna. I undantagsfall

kan emellertid så kallade gästparkeringar upplåtas direkt till ägare av en Exploateringsfastighet under förutsättning att hyrestagaren avgiftsbelägger gästparkeringsplatserna. Parterna är överens om att Samfällighetsföreningen ska vara registrerad för mervärdesskatt.

- 11.3 Parterna är medvetna om att det ur ett mervärdesskatteperspektiv är avgörande att Entreprenadavtalen tecknas av Samfällighetsföreningen samt att det är Samfällighetsföreningen som är betalningsansvarig för, och erlägger betalning för, samtliga fakturor hänförliga till entreprenaderna.

- 11.4 Vad som anges i denna punkt 11 är Parternas ambition mot bakgrund av att Projektbolagen önskar uppnå en gynnsam mervärdesskattemässig situation men Parkeringsprojektets fullgörande är inte villkorat av att ambitionerna uppnås. I händelse av att dessa ambitioner inte kan uppnås inom ramen för den modell som beskrivs under punkt 6 ovan, ska Parterna samråda och finna ett tillvägagångssätt som medför att ambitionerna kan uppnås, exempelvis genom att bedriva Parkeringsprojektet inom ramen för en aktiebolagsstruktur. I sådant fall ska alla regleringar rörande Samfällighetsföreningen i detta Avtal, så långt som möjligt, istället gälla för aktuellt aktiebolag.

12 FINANSIERING

- 12.1 Vardera Part ska finansiera Samfällighetsföreningen och dess verksamhet utifrån respektive Parts Andelstal. Detta gäller för såväl Samfällighetsföreningens investeringar, underskott i den löpande verksamhet som för övriga finansieringsbehov. Parterna åtar sig i anledning härav att löpande tillskjuta medel i takt med att Samfällighetsföreningen skriftligen efterfrågar.
- 12.2 Enligt Parternas gemensamma kalkyler kommer Parkeringsprojektet att kosta ca 100 000 000 kronor (enligt 2020-års prisnivå). Avvikelse från nämnda belopp utgör emellertid inte en väsentlig förutsättning för Parternas förpliktelser enligt Avtalet och Parterna är medvetna om att den faktiska kostnaden för Parkeringsprojektet kan komma att överstiga nämnda 100 000 000 kronor.
- 12.3 Samtliga kostnader som uppkommit för Part, som är hänförliga till Parkeringsprojektet (oavsett om de uppkommit före eller efter det att Samfällighetsföreningen bildats) och som inte uttaxerats av Samfällighetsföreningen ska, under förutsättning att övriga Parter skriftligen godkänt kostnaderna, bäras av Parterna i proportion till deras Andelstal. Upplyningsvis noteras att även kostnader som uttaxerats av Samfällighetsföreningen ska fördelas enligt Andelstal vilket följer av Samfällighetslagen.
- 12.4 Senast 30 dagar efter Projektslutet ska Parterna ha upprättat en inbördes slutlig avräkning över kostnader (det vill säga externa kostnader och således inte kostnader för Parternas eget arbete) godkända i enlighet med punkt 12.3 som respektive Parter



haft i anledning av detta Avtal och som inte är kostnader som uttaxerats av Samfällighetsföreningen och därefter reglerats av respektive Part. Avräkningen ska signeras av Parterna ("**Slutlig Avräkning**"). Av den Slutliga Avräkningen ska dels den totala kostnaden enligt föregående mening, dels respektive Parts andel av den totala kostnaden (baserat på Andelstalen respektive den särskilda uppdelning mellan Projektbolagen som gäller för den Tillfälliga Parkeringsanläggningen), framgå. Utifrån den Slutliga Avräkningen ska sedan justering göras mellan vad Part faktiskt erlagt och vad Part utifrån respektive Andelstal skulle ha erlagt. Genom den Slutliga Avräkningen ska Parternas samtliga mellanhavanden med anledning av detta Avtal anses vara slutligt reglerade. För det fall Parterna inte kommer överens om den Slutliga Avräkningen ska Parterna utse en oberoende revisor som ska upprätta och fastställa den Slutliga Avräkningen. Parterna är bundna av den Slutliga Avräkningen som den oberoende revisorn kommer fram till. Om Parterna inte kan komma överens om en oberoende revisor ska denne utses av Stockholms Handelskammares Skiljedomsinstitut. För undvikande av missförstånd noteras att sådana kostnader som Samfällighetsföreningen uttaxerat Parterna inte ska ingå i den Slutliga Avräkningen. Den oberoende revisorns och Stockholms Handelskammares Skiljedomsinstituts kostnader ska bäras av Parterna pro rata i relation till Andelstalen.

- 12.5 Vid brott mot punkt 12.1 ska den Part som är i dröjsmål, utöver de medel som ska tillskjutas till Samfällighetsföreningen, erlægga dröjsmålsränta enligt räntelagen samt, om dröjsmålet kvarstår i mer än fyra (4) veckor, (i) omgående erlægga ett vite motsvarande tjugofem (25) % av det belopp som inte erlagts, samt (ii) för varje vecka som dröjsmålet består erlægga ett vite motsvarande två komma fem (2,5) % av det belopp som inte erlagts. Vite ska inte utgå förrän Part eller Samfällighetsföreningen skriftligen uppmanat Part att erlægga utestående anläggningsbidrag och dröjsmålet består tio (10) dagar efter det att uppmaningen lämnats. Vite erläggs till Samfällighetsföreningen.
- 12.6 Parterna är överens om att bristande eller försenad finansiering av Parts åtagande enligt detta Avtal kan medföra väsentlig skada för övriga Parter och utgör därmed ett väsentligt avtalsbrott samt att vite enligt 12.5 inte utgör en exklusiv reglering av brott mot punkt 12.1.

13 SÄRSKILT OM UPPFÖRANDE AV TILLFÄLLIG PARKERINGSANLÄGGNING

- 13.1 Vissa Delprojekt kommer att färdigställas före andra och Parkeringsplatser behövs tas i anspråk i tiden före det att Parkeringsprojektet slutförts. Med anledning härav ska en tillfällig Parkeringsanläggning ("**Tillfällig Parkeringsanläggning**") uppföras i enlighet med denna punkt 13 och i enlighet med principer i Bilaga 13.1.
- 13.2 Den Tillfälliga Parkeringsanläggningen ska uppföras av sådant bolag som Projektbolagen gemensamt kommer överens om ("**SPV**") på mark som arrenderas



från Kommunen i enlighet med Bilaga 13.2. När Parkeringsprojektet slutförts ska den Tillfälliga Parkeringsanläggningen avvecklas och arrendavtalet med Kommunen upphöra. Den Tillfälliga Parkeringsanläggningen ska vara färdigställd senast 31 maj 2024 (eller sådant senare datum som Projektbolagen och Kommunen skriftligen kommer överens om).

- 13.3 Den per dag för detta Avtal uppskattade kostnaden för anläggandet av den Tillfälliga Parkeringsanläggningen samt efterföljande återställande framgår av Bilaga 13.1. Projektbolagen är emellertid medvetna om att detta endast är en uppskattning och att den faktiska kostnaden kan avvika markant från denna uppskattning. Det noteras att kostnaden för den Tillfälliga Parkeringsanläggningen dels är inkludera i den totala kostnadsberäkningen för hela Parkeringsprojektet dels kommer den Tillfälliga Parkeringsanläggningen att kunna generera hyresintäkter för uthyrda parkeringsplatser. Parterna är vidare överens om att en mer detaljerad budget för anläggandet av den Tillfälliga Parkeringsanläggningen ska tas fram och godkännas av samtliga Projektbolag innan byggstart.
- 13.4 SPV ska till Projektbolagen skriftligen redovisa kostnaden för att uppföra och bibehålla den Tillfälliga Parkeringsanläggningen. Projektbolagen ansvarar i ekonomiskt hänseende, i relation till varandra, för den Tillfälliga Parkeringsanläggningen fullt ut med 25 procent vardera. SPV äger rätt att löpande fakturera övriga Projektbolag varvid betalning ska ske inom 30 dagar från fakturadatum.

14 PROJEKTLEDNING

- 14.1 Projektbolagen äger rätt att utse varsin ordinarie ledamot och varsin suppleant till Parkeringsprojektets projektledningsgrupp ("Projektledningsgruppen").
- 14.2 Om Projektbolagen inte överenskommer annat ska Projektledningsgruppen sammanträda den första måndagen i varje månad för att avhandla för Parkeringsprojektet aktuella frågor.

15 ÖVERLÅTELSE

- 15.1 Utöver vad som framgår i denna punkt äger Projektbolag inte rätt att överlåta detta Avtal eller rättigheter och skyldigheter härunder utan övriga Parter skriftliga samtycke. Part ("Överlåtande Part") som överlåter en Exploateringsfastighet till en tredje part ("Förvärvaren") äger överlåta rättigheter och skyldigheter under detta Avtal till Förvärvaren. Överlåtande Part ska i sådana fall säkerställa att Förvärvaren tillträder detta avtal som Projektbolag och som Part. Fram till det att Förvärvaren tillträtt detta Avtal och godkänts av övriga Parter svarar Överlåtande Part fullt ut för sina åtaganden härunder. Vad som ovan sagts gäller även om Överlåtande Part delvis överlåter en Exploateringsfastighet till en Förvärvare men med den skillnaden att trots att Förvärvaren tillträder detta Avtal kvarstår Överlåtande Part i Avtalet. Vid



sådan partiell överlåtelse av Exploateringsfastighet ska nya Andelstal för Överlåtande Part och Förvärvaren bestämmas genom Lantmäteriets försorg.

- 15.2 Vid överlåtelse av Kommunens Exploateringsfastighet äger Kommunen fritt överlåta rättigheter och skyldigheter under detta Avtal till ett av Kommunen helägt bolag. Kommunen ska i sådant fall, om Slutlig Avräkning inte skett, säkerställa att förvärvaren tillträder detta Avtal som Projektbolag och som Part, dock utan att ha det ansvar som övriga Projektbolag har avseende den Tillfälliga Parkeringsanläggningen. Kommunen äger även överlåta rättigheter och skyldigheter under detta Avtal till en extern part som inte är helägd av Kommunen under förutsättning att Kommunen, om inte Slutlig Avräkning har skett, säkerställer att förvärvaren fullt ut tillträder detta Avtal som Projektbolag och som Part. En förvärvare enligt föregående mening ska dock inte ha det ansvar som övriga Projektbolag har i detta Avtal avseende den Tillfälliga Parkeringsanläggningen. Det noteras att sådan förvärvare (som inte har något ansvar för den Tillfälliga Parkeringsanläggningen) inte heller ska ha någon rätt att nyttja den Tillfälliga Parkeringsanläggningen såvida inte övriga Projektbolag ger sitt medgivande till sådant nyttjande.

16 AVYTTRING AV EXPLOATERINGSFASTIGHET

- 16.1 Varje Projektbolag förbinder sig att inte, utan Kommunens skriftliga godkännande, avyttra förvärvat Exploateringsfastighet innan Slutlig Avräkning skett. Vid brott mot detta åtagande ska avtalsbrytande Part till Kommunen erlägga ett belopp motsvarande 100 000 000 kr multiplicerat med överlåtande Parts Andelstal. Erlagt vite under överlåtelseavtal rörande Projektfastighet ska avräknas från vite enligt denna punkt om bägge viten utlösts av samma händelse som utgör avtalsbrott. Det noteras för tydlighets skull att för det fall godkännande under respektive marköverlåtelseavtal erhållits från Kommunen eller för det fall att överlåtelse på annat sätt är tillåten under respektive marköverlåtelseavtal ska inte vite enligt denna punkt utgå vid avyttring av Exploateringsfastighet.

17 AVTALSTID OCH UPSÄGNING

- 17.1 Detta Avtal gäller i 10 år från dess undertecknande och förlängs automatiskt med 5 år åt gången om Part ej säger upp avtalet senast sex månader före avtalstidens utgång. Oaktat detta upphör Avtalet under alla omständigheter att gälla den dag Slutlig Avräkning skett.

18 MEDDELANDET

- 18.1 Alla meddelanden under detta Avtal skall vara skriftliga och på svenska. Ett meddelande skall sändas genom bud, rekommenderat brev eller e-post till adress angiven ovan eller sådan annan adress som en Part skriftligen har meddelat övriga



Parter i enlighet med denna paragraf eller som part registrerat hos Bolagsverket.

18.2 Meddelandet skall anses ha kommit mottagaren tillhanda:

a) om avlämnat med bud: vid överlämnandet;

b) om avsänt med rekommenderat brev: två arbetsdagar efter att meddelandet avlämnats för postbefordran eller;

c) om avsänt via e-post under ordinarie arbetsdag: vid avsändandet och annars på den första arbetsdagen som följer efter den dag då avsändandet skedde.

18.3 Borgensmän anses ha fått del av ett meddelande när dess Projektbolag fått del av ett meddelande och vice versa.

19 ENKELT BOLAG

Parterna har inte med detta Avtal haft för avsikt att bilda ett enkelt bolag.

20 TVISTER

Tvist med anledning av detta Avtal skall avgöras av svensk allmän domstol. Utöver andra domstolar som må vara behöriga kan tvister även avgöras vid Stockholms tingsrätt som första instans.

Sida för undertecknande följer.



Avtalet har upprättats i sex (6) originalexemplar, av vilka Parterna tagit var sitt.

26 november 2020

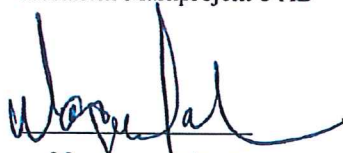
Magnolia Projekt 420 AB

Magnolia Projekt 4212 AB

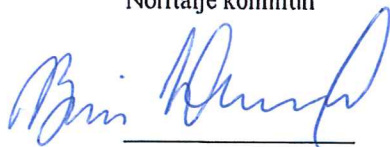
Credentia Lommarstranden AB

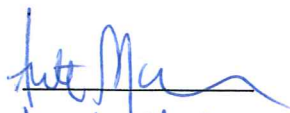
Kärnhem Markprojekt 8 AB

Lommarskogen Förvaltning AB


Magnus Johansson

Norrtälje kommun

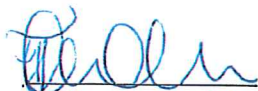



Anette Madsen

Avtalet har upprättats i sex (6) originalexemplar, av vilka Parterna tagit var sitt.

26 november 2020

Magnolia Projekt 420 AB


(Florence Olsson)

Magnolia Projekt 4212 AB

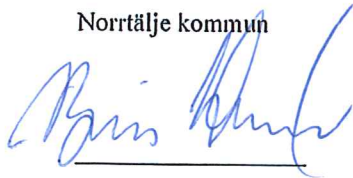

(Florence Olsson)

Credentia Lommarstranden AB

Kärnhem Markprojekt 8 AB

Lommarskogen Förvaltning AB

Norrtälje kommun




Anette Madsen

Avtalet har upprättats i sex (6) originalexemplar, av vilka Parterna tagit var sitt.

26 november 2020

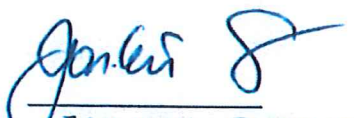
Magnolia Projekt 420 AB

Magnolia Projekt 4212 AB

Credentia Lommarstranden AB

Kärnhem Markprojekt 8 AB

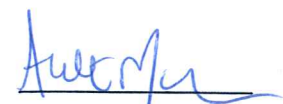
Lommarskogen Förvaltning AB


JAN-ERIK SVEDIUS


Anders Eriksson

Norrtälje kommun




Anele Madsen

Avtalet har upprättats i sex (6) originalexemplar, av vilka Parterna tagit var sitt.

26 november 2020

Magnolia Projekt 420 AB

Magnolia Projekt 4212 AB

Credentia Lommarstranden AB

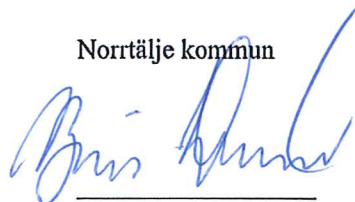


Ronny Jansson

Kärnhem Markprojekt 8 AB

Lommarskogen Förvaltning AB

Norrtälje kommun





Anette Madsen

Optionsavtal mellan avseende samtliga aktier i Kärnhem Markprojekt 8 AB (559239-2103) ("Projektbolaget" respektive "Optionsavtalet") har nedan angiven dag ("Avtalsdagen") träffats mellan:

- (1) **Norrtälje kommun**, org.nr 212000-0217 ("**Kommunen**"), och
- (2) **Kärnhem Markprojekt 2 AB**, org.nr 559128-0986, ("**Innehavaren**").

Kommunen och Innehavaren benämns nedan var för sig "**Part**" och gemensamt "**Parterna**".

BAKGRUND

- A. Innehavaren äger Projektbolaget. Projektbolaget ägs idag indirekt av Kärnhem Svenska AB (556740-3232).
- B. Projektbolaget avser att i enlighet med separat marköverlåtelseavtal förvärva mark (markområden avstyckade från fastigheten Norrtälje Tälje 4:62) från Kommunen för uppförande av bostäder. Projektbolaget, Kommunen och exploatörer av mark i området har ingått ett Samverkansavtal avseende parkeringsprojekt daterat den 26 november 2020, ("**Samverkansavtalet**").
- C. Definierade termer i detta optionsavtal överensstämmer med definitioner i Samverkansavtalet.
- D. Innehavaren önskar utfärda en option till förmån för Kommunen att vid ett och samma tillfälle förvärva samtliga aktier i Projektbolaget ("**Aktierna**") på de villkor som framgår av Optionsavtalet.

1. OPTION

Innehavaren lämnar härmed Kommunen en exklusiv och oåterkallelig rätt att, under Löptiden (enligt definition nedan) och i enlighet med de förutsättningar och villkor som anges i detta Optionsavtal påkalla förvärv av Aktierna, och om påkallande sker, sedermera förvärva Aktierna i enlighet med detta Optionsavtal ("**Optionen**").

Optionen kan utnyttjas av Kommunen i händelse av att Projektbolaget inte fullföljt sitt åtagande enligt punkt 12.1 (förtydligat i punkterna 12.5 och 12.6) i Samverkansavtalet. Optionen kan utnyttjas endast om Kommunen skriftligen påtalar avvikelse och Projektbolaget inte vidtagit rättelse inom tio (10) dagar från det att Kommunen påtalade avvikelsen (med eventuell överenskommen förlängning av rättelseperioden).

Innehavaren ska erhålla samtidig kopia av meddelanden till Projektbolaget enligt denna punkt.

2. LÖPTIDEN

Optionens löptid ska gälla från och med denna dag till och med Projektslutet, varefter Innehavarens rätt att påkalla Optionen förfaller.

3. ÖVERLÅTELSEVILLKOR

För det fall Innehavaren påkallar Optionen under Löptiden ska Innehavaren äga rätt att förvärva Aktierna för en köpeskilling motsvarande 50 % av den köpeskilling/ersättning Projektbolaget erlade till Kommunen vid förvärvet av aktuell Exploateringsfastighet. Som villkor för överlåtelsen ska gälla att Projektbolaget ska äga aktuell Exploateringsfastighet

och vara skuldfritt vid aktieöverlåtelsen samt därutöver inte äga tillgångar eller ha andra åtaganden än sådana som följer av Samverkansavtalet, Parkeringsprojektet och aktuellt Delprojekt. Vid utnyttjande av Optionen ska Kommunen träda in i Projektbolagets åtaganden som följer av Samverkansavtalet, Parkeringsprojektet och aktuellt Delprojekt.

4. MEDDELANDEN

Punkt 18 (MEDDELANDEN) i Samverkansavtalet är tillämplig jämväl på Optionsavtalet.

5. ÄNDRINGAR M.M.

Eventuella ändringar och/eller tillägg till Optionsavtalet ska, för att vara bindande, avfattas skriftligen och vara undertecknade av behöriga ställföreträdare för båda Parterna.

6. ÖVERLÅTELSE

Innehavaren får inte överlåta sina rättigheter och/eller skyldigheter enligt Optionsavtalet utan Kommunens skriftliga godkännande, vilket inte ska vägras utan relevant skäl.

Kommunen får inte överlåta sina rättigheter och skyldigheter enligt Optionsavtalet utan Innehavarens skriftliga godkännande.

7. TVISTER

Punkt 20 (TVISTER) i Samverkansavtalet är tillämplig jämväl på Optionsavtalet.

(signatursida följer)

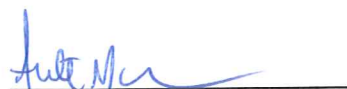
Avtalet har upprättats i två (2) likalydande exemplar varav Parterna tagit var sitt.

Stockholm den 26 november 2020

Norrtälje kommun



Namn:



Namn: Anette Madsen

Kärnhem Markprojekt 2 AB



Namn:



Namn:

Kärnhem Svenska AB (556740-3232), går härmed i borgen så som för egen skuld för samtliga av Innehavarens förpliktelser enligt Optionsavtalet.

Kärnhem Svenska AB



Namn:



Namn:

Verifikat

Transaktion 09222115557438326887

Dokument

Optionsavtal till Noden 201125 (002) (Kärnhem) (slutlig version)

Huvuddokument

3 sidor

Startades 2020-11-26 17:07:36 CET (+0100) av Jonas Conradsson (JC)

Färdigställt 2020-11-26 17:43:25 CET (+0100)

Initierare

Jonas Conradsson (JC)

Foyen Advokatfirma

jonas.conradsson@foyen.se

0701483040

Signerande parter

Magnus Petersson (MP)

Kärnhem Markprojekt 2 AB

Personnummer 7102112732

magnus.petersson@oboskarnhem.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf Gunnar Magnus Petersson"

Signerade 2020-11-26 17:29:48 CET (+0100)

Malin Svensson (MS1)

Kärnhem Markprojekt 2 AB

Personnummer 197504113627

malin.svensson@oboskarnhem.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MALIN SVENSSON"

Signerade 2020-11-26 17:10:03 CET (+0100)

Malin Svensson (MS2)

Kärnhem Svenska AB

Personnummer 197504113627

malin.svensson@oboskarnhem.se

Peder Edman (PE)

Kärnhem Svenska AB

Personnummer 19760818-2494

peder.edman@oboskarnhem.se



Verifikat

Transaktion 09222115557438326887

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Malin'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MALIN SVENSSON"
Signerade 2020-11-26 17:09:17 CET (+0100)

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Axel Peder Arne Edman'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Axel
Peder Arne Edman"
Signerade 2020-11-26 17:43:25 CET (+0100)

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>



Optionsavtal mellan avseende samtliga aktier i Credentia Lommarstranden AB (559252-5850) ("**Projektbolaget**" respektive "**Optionsavtalet**") har nedan angiven dag ("**Avtalsdagen**") träffats mellan:

- (1) **Norrtälje kommun**, org.nr 212000-0217 ("**Kommunen**"), och
- (2) **Credentia Invest AB**, org.nr 559176-1134, ("**Innehavaren**").

Kommunen och Innehavaren benämns nedan var för sig "**Part**" och gemensamt "**Parterna**".

BAKGRUND

- A. Innehavaren äger Projektbolaget. Projektbolaget ägs idag indirekt av Tagehus Holding AB (556813-3945).
- B. Projektbolaget avser att i enlighet med separat marköverlåtelseavtal förvärva mark (markområden avstyckade från fastigheten Norrtälje Tälje 4:62) från Kommunen för uppförande av bostäder. Projektbolaget, Kommunen och exploatörer av mark i området har ingått ett Samverkansavtal avseende parkeringsprojekt daterat den 26 november 2020, ("**Samverkansavtalet**").
- C. Definierade termer i detta optionsavtal överensstämmer med definitioner i Samverkansavtalet.
- D. Innehavaren önskar utfärda en option till förmån för Kommunen att vid ett och samma tillfälle förvärva samtliga aktier i Projektbolaget ("**Aktierna**") på de villkor som framgår av Optionsavtalet.

1. OPTION

Innehavaren lämnar härmed Kommunen en exklusiv och oåterkallelig rätt att, under Löptiden (enligt definition nedan) och i enlighet med de förutsättningar och villkor som anges i detta Optionsavtal påkalla förvärv av Aktierna, och om påkallande sker, sedermera förvärva Aktierna i enlighet med detta Optionsavtal ("**Optionen**").

Optionen kan utnyttjas av Kommunen i händelse av att Projektbolaget inte fullföljt sitt åtagande enligt punkt 12.1 (förtydligt i punkterna 12.5 och 12.6) i Samverkansavtalet. Optionen kan utnyttjas endast om Kommunen skriftligen påtalar avvikelse och Projektbolaget inte vidtagit rättelse inom tio (10) dagar från det att Kommunen påtalade avvikelsen (med eventuell överenskommen förlängning av rättelseperioden).

Innehavaren ska erhålla samtidig kopia av meddelanden till Projektbolaget enligt denna punkt.

2. LÖPTIDEN

Optionens löptid ska gälla från och med denna dag till och med Projektslutet, varefter Innehavarens rätt att påkalla Optionen förfaller.

3. ÖVERLÅTELSEVILLKOR

För det fall Innehavaren påkallar Optionen under Löptiden ska Innehavaren äga rätt att förvärva Aktierna för en köpeskilling motsvarande 50 % av den köpeskilling/ersättning Projektbolaget erlade till Kommunen vid förvärvet av aktuell Exploateringsfastighet. Som villkor för överlåtelsen ska gälla att Projektbolaget ska äga aktuell Exploateringsfastighet

och vara skuldfritt vid aktieöverlåtelsen samt därutöver inte äga tillgångar eller ha andra åtaganden än sådana som följer av Samverkansavtalet, Parkeringsprojektet och aktuellt Delprojekt. Vid utnyttjande av Optionen ska Kommunen träda in i Projektbolagets åtaganden som följer av Samverkansavtalet, Parkeringsprojektet och aktuellt Delprojekt.

4. MEDDELANDEN

Punkt 18 (MEDDELANDEN) i Samverkansavtalet är tillämplig jämväl på Optionsavtalet.

5. ÄNDRINGAR M.M.

Eventuella ändringar och/eller tillägg till Optionsavtalet ska, för att vara bindande, avfattas skriftligen och vara undertecknade av behöriga ställföreträdare för båda Parterna.

6. ÖVERLÅTELSE

Innehavaren får inte överlåta sina rättigheter och/eller skyldigheter enligt Optionsavtalet utan Kommunens skriftliga godkännande, vilket inte ska vägras utan relevant skäl.

Kommunen får inte överlåta sina rättigheter och skyldigheter enligt Optionsavtalet utan Innehavarens skriftliga godkännande.

7. TVISTER

Punkt 20 (TVISTER) i Samverkansavtalet är tillämplig jämväl på Optionsavtalet.

(signatursida följer)

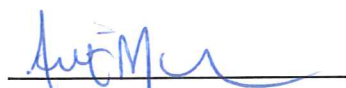
Avtalet har upprättats i två (2) likalydande exemplar varav Parterna tagit var sitt.

Stockholm den 26 november 2020

Norrtälje kommun



Namn:



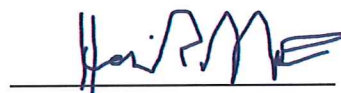
Namn:

Anette Madsen

Credentia Invest AB



Namn:



Namn:

Tagehus Holding AB (556813-3945), går härmed i borgen så som för egen skuld för samtliga av Innehavarens förpliktelser enligt Optionsavtalet.

Tagehus Holding AB



Namn:



Namn:

Verifikat

Transaktion 09222115557438355492

Dokument

Optionsavtal till Noden 201125 (002) (Credentia) (slutlig version)

Huvuddokument

3 sidor

Startades 2020-11-27 11:26:03 CET (+0100) av Jonas

Conradsson (JC)

Färdigställt 2020-11-27 15:29:54 CET (+0100)

Initierare

Jonas Conradsson (JC)

Foyen Advokatfirma

jonas.conradsson@foyen.se

0701483040

Signerande parter

Carina Strid (CS)

Tagehus Holding AB

Personnummer 6807313025

carina.strid@tagehus.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CARINA STRID"

Signerade 2020-11-27 14:02:12 CET (+0100)

Johan Tage Ljungberg (JTL)

Tagehus Holding AB

Personnummer 7207270278

johan.ljungberg@tagehus.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Johan Tage Ljungberg"

Signerade 2020-11-27 13:11:11 CET (+0100)

Ronny Jansson (RJ)

Credentia Invest AB

Personnummer 6009041051

ronny.jansson@credentia.se

Henrik Moe (HM)

Credentia Invest AB

Personnummer 6109162294

henrik.moe@credentia.se



Verifikat

Transaktion 09222115557438355492

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ronny Jansson'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"RONNY JANSSON"

Signerade 2020-11-27 15:29:54 CET (+0100)

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Henrik Moe'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Henrik Moe"

Signerade 2020-11-27 14:32:06 CET (+0100)

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>



4212

Optionsavtal mellan avseende samtliga aktier i Magnolia Projekt AB (559231-5591) ("Projektbolaget" respektive "Optionsavtalet") har nedan angiven dag ("Avtalsdagen") träffats mellan:

- (1) Norrtälje kommun, org.nr 212000-0217 ("Kommunen"), och
- (2) Magnolia Holding 3 AB, org.nr 559016-4140, ("Innehavaren").

Kommunen och Innehavaren benämns nedan var för sig "Part" och gemensamt "Parterna".

BAKGRUND

- A. Innehavaren äger Projektbolaget. Projektbolaget ägs idag indirekt av Magnolia Bostad AB (publ) (556797-7078).
- B. Projektbolaget avser att i enlighet med separat marköverlåtelseavtal förvärva mark (markområden avstyckade från fastigheten Norrtälje Tälje 4:62) från Kommunen för uppförande av bostäder. Projektbolaget, Kommunen och exploatörer av mark i området har ingått ett Samverkansavtal avseende parkeringsprojekt daterat den 26 november 2020, ("Samverkansavtalet").
- C. Definierade termer i detta optionsavtal överensstämmer med definitioner i Samverkansavtalet.
- D. Innehavaren önskar utfärda en option till förmån för Kommunen att vid ett och samma tillfälle förvärva samtliga aktier i Projektbolaget ("Aktierna") på de villkor som framgår av Optionsavtalet.

1. OPTION

Innehavaren lämnar härmed Kommunen en exklusiv och oåterkallelig rätt att, under Löptiden (enligt definition nedan) och i enlighet med de förutsättningar och villkor som anges i detta Optionsavtal påkalla förvärv av Aktierna, och om påkallande sker, sedermera förvärva Aktierna i enlighet med detta Optionsavtal ("Optionen").

Optionen kan utnyttjas av Kommunen i händelse av att Projektbolaget inte fullföljt sitt åtagande enligt punkt 12.1 (förtydligt i punkterna 12.5 och 12.6) i Samverkansavtalet. Optionen kan utnyttjas endast om Kommunen skriftligen påtalar avvikelse och Projektbolaget inte vidtagit rättelse inom tio (10) dagar från det att Kommunen påtalade avvikelsen (med eventuell överenskommen förlängning av rättelseperioden).

Innehavaren ska erhålla samtidig kopia av meddelanden till Projektbolaget enligt denna punkt.

2. LÖPTIDEN

Optionens löptid ska gälla från och med denna dag till och med Projektslutet, varefter Innehavarens rätt att påkalla Optionen förfaller.

3. ÖVERLÅTELSEVILLKOR

För det fall Innehavaren påkallar Optionen under Löptiden ska Innehavaren äga rätt att förvärva Aktierna för en köpeskilling motsvarande 50 % av den köpeskilling/ersättning Projektbolaget erlade till Kommunen vid förvärvet av aktuell Exploateringsfastighet. Som villkor för överlåtelsen ska gälla att Projektbolaget ska äga aktuell Exploateringsfastighet

och vara skuldfritt vid aktieöverlåtelsen samt därutöver inte äga tillgångar eller ha andra åtaganden än sådana som följer av Samverkansavtalet, Parkeringsprojektet och aktuellt Delprojekt. Vid utnyttjande av Optionen ska Kommunen träda in i Projektbolagets åtaganden som följer av Samverkansavtalet, Parkeringsprojektet och aktuellt Delprojekt.

4. MEDDELANDEN

Punkt 18 (MEDDELANDEN) i Samverkansavtalet är tillämplig jämväl på Optionsavtalet.

5. ÄNDRINGAR M.M.

Eventuella ändringar och/eller tillägg till Optionsavtalet ska, för att vara bindande, avfattas skriftligen och vara undertecknade av behöriga ställföreträdare för båda Parterna.

6. ÖVERLÅTELSE

Innehavaren får inte överlåta sina rättigheter och/eller skyldigheter enligt Optionsavtalet utan Kommunens skriftliga godkännande, vilket inte ska vägras utan relevant skäl.

Kommunen får inte överlåta sina rättigheter och skyldigheter enligt Optionsavtalet utan Innehavarens skriftliga godkännande.

7. TVISTER

Punkt 14 (TVISTER) i Samverkansavtalet är tillämplig jämväl på Optionsavtalet.

(signatursida följer)

Avtalet har upprättats i två (2) likalydande exemplar varav Parterna tagit var sitt.

Stockholm den 26 november 2020

Norrtälje kommun

Namn:

Namn: Anette Madsen

Magnolia Holding 3 AB

Namn: ULRIKA BLADH
(VIA FULLMAKT)

Namn:

Magnolia Bostad AB (publ) (559016-4140), går härmed i borgen så som för egen skuld för samtliga av Innehavarens förpliktelser enligt Optionsavtalet.

Magnolia Bostad AB (publ)

Namn: ULRIKA BLADH
(VIA FULLMAKT)

Namn:

Optionsavtal mellan avseende samtliga aktier i Magnolia Projekt 420 AB (559130-5551) ("Projektbolaget" respektive "Optionsavtalet") har nedan angiven dag ("Avtalsdagen") träffats mellan:

- (1) **Norrtälje kommun**, org.nr 212000-0217 ("Kommunen"), och
- (2) **Magnolia Holding 3 AB**, org.nr 559016-4140, ("Innehavaren").

Kommunen och Innehavaren benämns nedan var för sig "**Part**" och gemensamt "**Parterna**".

BAKGRUND

- A. Innehavaren äger Projektbolaget. Projektbolaget ägs idag indirekt av Magnolia Bostad AB (publ) (556797-7078).
- B. Projektbolaget avser att i enlighet med separat marköverlåtelseavtal förvärva mark (markområden avstyckade från fastigheten Norrtälje Tälje 4:62) från Kommunen för uppförande av bostäder. Projektbolaget, Kommunen och exploatörer av mark i området har ingått ett Samverkansavtal avseende parkeringsprojekt daterat den 26 november 2020, ("**Samverkansavtalet**").
- C. Definierade termer i detta optionsavtal överensstämmer med definitioner i Samverkansavtalet.
- D. Innehavaren önskar utfärda en option till förmån för Kommunen att vid ett och samma tillfälle förvärva samtliga aktier i Projektbolaget ("**Aktierna**") på de villkor som framgår av Optionsavtalet.

1. OPTION

Innehavaren lämnar härmed Kommunen en exklusiv och oåterkallelig rätt att, under Löptiden (enligt definition nedan) och i enlighet med de förutsättningar och villkor som anges i detta Optionsavtal påkalla förvärv av Aktierna, och om påkallande sker, sedermera förvärva Aktierna i enlighet med detta Optionsavtal ("**Optionen**").

Optionen kan utnyttjas av Kommunen i händelse av att Projektbolaget inte fullföljt sitt åtagande enligt punkt 12.1 (förttydligt i punkterna 12.5 och 12.6) i Samverkansavtalet. Optionen kan utnyttjas endast om Kommunen skriftligen påtalar avvikelse och Projektbolaget inte vidtagit rättelse inom tio (10) dagar från det att Kommunen påtalade avvikelsen (med eventuell överenskommen förlängning av rättelseperioden).

Innehavaren ska erhålla samtidig kopia av meddelanden till Projektbolaget enligt denna punkt.

2. LÖPTIDEN

Optionens löptid ska gälla från och med denna dag till och med Projektslutet, varefter Innehavarens rätt att påkalla Optionen förfaller.

3. ÖVERLÅTELSEVILLKOR

För det fall Innehavaren påkallar Optionen under Löptiden ska Innehavaren äga rätt att förvärva Aktierna för en köpeskilling motsvarande 50 % av den köpeskilling/ersättning Projektbolaget erlade till Kommunen vid förvärvet av aktuell Exploateringsfastighet. Som villkor för överlåtelsen ska gälla att Projektbolaget ska äga aktuell Exploateringsfastighet

och vara skuldfritt vid aktieöverlåtelsen samt därutöver inte äga tillgångar eller ha andra åtaganden än sådana som följer av Samverkansavtalet, Parkeringsprojektet och aktuellt Delprojekt. Vid utnyttjande av Optionen ska Kommunen träda in i Projektbolagets åtaganden som följer av Samverkansavtalet, Parkeringsprojektet och aktuellt Delprojekt.

4. MEDDELANDEN

Punkt 18 (MEDDELANDEN) i Samverkansavtalet är tillämplig jämväl på Optionsavtalet.

5. ÄNDRINGAR M.M.

Eventuella ändringar och/eller tillägg till Optionsavtalet ska, för att vara bindande, avfattas skriftligen och vara undertecknade av behöriga ställföreträdare för båda Parterna.

6. ÖVERLÅTELSE

Innehavaren får inte överlåta sina rättigheter och/eller skyldigheter enligt Optionsavtalet utan Kommunens skriftliga godkännande, vilket inte ska vägras utan relevant skäl.

Kommunen får inte överlåta sina rättigheter och skyldigheter enligt Optionsavtalet utan Innehavarens skriftliga godkännande.

7. TVISTER

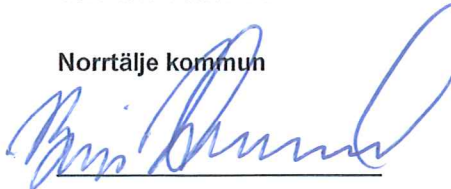
Punkt 14 (TVISTER) i Samverkansavtalet är tillämplig jämväl på Optionsavtalet.

(signatursida följer)

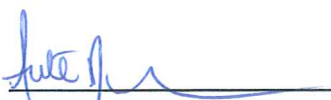
Avtalet har upprättats i två (2) likalydande exemplar varav Parterna tagit var sitt.

Stockholm den 26 november 2020

Norrtälje kommun



Namn:



Namn:

Anette Madgen

Magnolia Holding 3 AB



Namn: ULRIKA BLADH
(VIA FULLMAKT)

Namn:

Magnolia Bostad AB (publ) (559016-4140), går härmed i borgen så som för egen skuld för samtliga av Innehavarens förpliktelser enligt Optionsavtalet.

Magnolia Bostad AB (publ)



Namn: ULRIKA BLADH
(VIA FULLMAKT)

Namn:

Optionsavtal mellan avseende samtliga aktier i Lommarskogen Förvaltning AB (559028-6273) ("Projektbolaget" respektive "Optionsavtalet") har nedan angiven dag ("Avtalsdagen") träffats mellan:

- (1) Norrtälje kommun, org.nr 212000-0217 ("Kommunen"), och
- (2) Lommarskogen Utveckling AB, org.nr 556947-4462, ("Innehavaren").

Kommunen och Innehavaren benämns nedan var för sig "Part" och gemensamt "Parterna".

BAKGRUND

- A. Innehavaren äger Projektbolaget. Projektbolaget ägs idag indirekt av Credentia AB (556025-2891), Jan Erik Svecke (640823-6690) och Anders Eriksson (630920-1033).
- B. Projektbolaget avser att i enlighet med separat marköverlåtelseavtal förvärva mark (markområden avstyckade från fastigheten Norrtälje Tälje 4:62) från Kommunen för uppförande av bostäder. Projektbolaget, Kommunen och exploatörer av mark i området har ingått ett Samverkansavtal avseende parkeringsprojekt daterat den 26 november 2020, ("Samverkansavtalet").
- C. Definierade termer i detta optionsavtal överensstämmer med definitioner i Samverkansavtalet.
- D. Innehavaren önskar utfärda en option till förmån för Kommunen att vid ett och samma tillfälle förvärva samtliga aktier i Projektbolaget ("Aktierna") på de villkor som framgår av Optionsavtalet.

1. OPTION

Innehavaren lämnar härmed Kommunen en exklusiv och oåterkallelig rätt att, under Löptiden (enligt definition nedan) och i enlighet med de förutsättningar och villkor som anges i detta Optionsavtal påkalla förvärv av Aktierna, och om påkallande sker, sedermera förvärva Aktierna i enlighet med detta Optionsavtal ("Optionen").

Optionen kan utnyttjas av Kommunen i händelse av att Projektbolaget inte fullföljt sitt åtagande enligt punkt 12.1 (förtydligt i punkterna 12.5 och 12.6) i Samverkansavtalet. Optionen kan utnyttjas endast om Kommunen skriftligen påtalar avvikelse och Projektbolaget inte vidtagit rättelse inom tio (10) dagar från det att Kommunen påtalade avvikelsen (med eventuell överenskommen förlängning av rättelseperioden).

Innehavaren ska erhålla samtidig kopia av meddelanden till Projektbolaget enligt denna punkt.

2. LÖPTIDEN

Optionens löptid ska gälla från och med denna dag till och med Projektslutet, varefter Innehavarens rätt att påkalla Optionen förfaller.

3. ÖVERLÅTELSEVILLKOR

För det fall Innehavaren påkallar Optionen under Löptiden ska Innehavaren äga rätt att förvärva Aktierna för en köpeskilling motsvarande 50 % av den köpeskilling/ersättning Projektbolaget erlade till Kommunen vid förvärvet av aktuell Exploateringsfastighet. Som villkor för överlåtelsen ska gälla att Projektbolaget ska äga aktuell Exploateringsfastighet

9
AK
K
JES
Lid
E

och vara skuldfritt vid aktieöverlåtelsen samt därutöver inte äga tillgångar eller ha andra åtaganden än sådana som följer av Samverkansavtalet, Parkeringsprojektet och aktuellt Delprojekt. Vid utnyttjande av Optionen ska Kommunen träda in i Projektbolagets åtaganden som följer av Samverkansavtalet, Parkeringsprojektet och aktuellt Delprojekt.

4. MEDDELANDEN

Punkt 18 (MEDDELANDEN) i Samverkansavtalet är tillämplig jämväl på Optionsavtalet.

5. ÄNDRINGAR M.M.

Eventuella ändringar och/eller tillägg till Optionsavtalet ska, för att vara bindande, avfattas skriftligen och vara undertecknade av behöriga ställföreträdare för båda Parterna.

6. ÖVERLÅTELSE

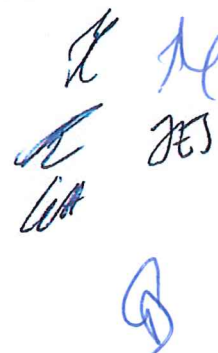
Innehavaren får inte överlåta sina rättigheter och/eller skyldigheter enligt Optionsavtalet utan Kommunens skriftliga godkännande, vilket inte ska vägras utan relevant skäl.

Kommunen får inte överlåta sina rättigheter och skyldigheter enligt Optionsavtalet utan Innehavarens skriftliga godkännande.

7. TVISTER

Punkt 20 (TVISTER) i Samverkansavtalet är tillämplig jämväl på Optionsavtalet.

(signatursida följer)



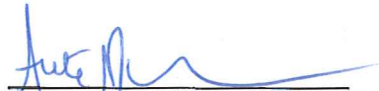
Avtalet har upprättats i två (2) likalydande exemplar varav Parterna tagit var sitt.

Stockholm den 26 november 2020

Norrtälje kommun



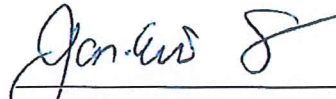
Namn:



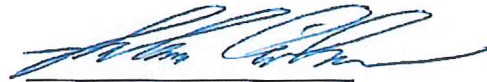
Namn:

Anette Madsen

Lommarskogen Utveckling AB



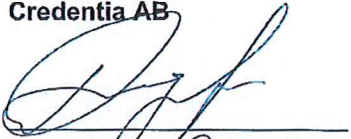
Namn: JAN-ERIK SVECUE



Namn: Anders Eriksson

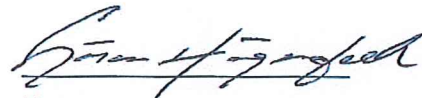
Credentia AB (556025-2891), Jan Erik Svecue (640823-6690) och Anders Eriksson (630920-1033) går härmed i borgen så som för egen skuld för samtliga av Innehavarens förpliktelser enligt Optionsavtalet. Borgensåtagande är solidariskt.

Credentia AB



Namn:

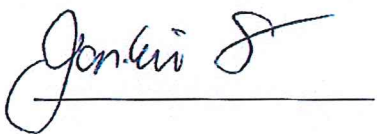
Ronny Jansson



Namn:

Göran Hagerfeldt

Jan Erik Svecue



Anders Eriksson



BORGENSÅTGANDE

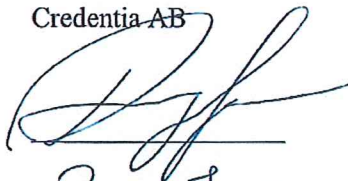
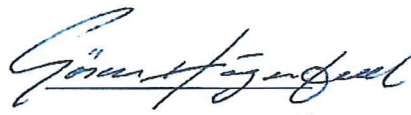
Credentia AB, 556025-2891, går härmed i borgen så som för egen skuld för samtliga av LUABs förpliktelser enligt Avtalet.

Punkt 20 (TVISTER) och punkt 18 (MEDDELANDE) i Avtalet är tillämplig jämväl på detta åtagande.

Definierade termer ovan överensstämmer med definitioner i Samverkansavtal avseendeparkeringsprojekt daterat den 26 november 2020.

26 november 2020

Credentia AB


Ronny Jansson
Göran Hägerfeldt

Jan Erik Svecke



Anders Eriksson