Borgensförbindelse

Mellan Rödklövern i Täby AB och Täby kommun, nedan ”Kommunen”, har marköverlåtelseavtal gällande fastigheten Täby Rödklövern 4 träffats och undertecknats 2023-11-14 resp. 2023-03-28, nedan ”Marköverlåtelseavtalet”, *bilaga 1*. Därefter har tillträdesdatum justerats genom tilläggsavtal, undertecknat 2024-03-19 resp. 2024-02-29, nedan ”Tilläggsavtal 1”, *bilaga 2*.

Bostadsrättsföreningen Stämman 300, org. Nr. 769641-2480, nedan ”Föreningen”, har därefter övertagit samtliga rättigheter och skyldigheter som ålagts Rödklövern Täby AB i Marköverlåtelse-avtalet och Tilläggsavtal 1. Kommunen och Föreningen har i anslutning till detta träffat överens-kommelse om förskjutning av byggstart och godkännande för första inflytt genom tilläggsavtal, undertecknat 2026-09-16 resp. 2026-09-23, nedan ”Tilläggsavtal 2”, *bilaga 3.*

Rödklövern i Täby AB har meddelat att Föreningen ska överlåtas till Amvima Holding AB som är dotterbolag till Byggnadsfirma Viktor Hanson AB. Mot bakgrund av övertagandet är parterna överens om att träffa överenskommelse om ny gestaltning samt fränträde från projektet och det solidariska ansvaret för Rödklövern Täby AB, undertecknat av Föreningen 2026-09-28, nedan ”Tilläggsavtal 3”, *bilaga 4*. Tilläggsavtal 3 undertecknas av Kommunen efter kommunfullmäktiges lagakraftvunna godkännande.

Byggnadsfirma Viktor Hanson AB, org nr 556193-2905, nedan ”Viktor Hanson” går i borgen såsom för egen skuld (proprieborgen) för Föreningens rättidiga fullgörande av samtliga förpliktelser enligt Marköverlåtelseavtalet och Tilläggsavtal 1-3.

Denna borgensförbindelse träder i kraft när båda parter (Föreningen och Kommunen) har undertecknat Tilläggsavtal 3 och ska gälla till dess att Föreningen har fullgjort samtliga sina åtaganden enligt Marköverlåtelseavtalet och Tilläggsavtal 1-3 och skriftligen meddelats att inga återstående krav kvarstår på Föreningen.

Borgensförbindelsen är ovillkorlig (on demand) och betalning ska ske vid första anfordran. Kravet ska ange det preciserade belopp som kravet avser och de omständigheter på vilka kravet grundas, samt åtföljas av en kopia av den förfallna och obetalda faktura som kravet avser. Sådant krav ska framställas skriftligen av Kommunen till Viktor Hanson, på adress som vid var tid finns registrerad hos Bolagsverket.

Svensk lag ska vara tillämplig på denna borgensförbindelse och tvist med anledning av borgensförbindelsen ska avgöras i enlighet med § 25 Tvist i Marköverlåtelseavtalet.

För Byggnadsfirma Viktor Hanson AB

Ort och datum: Stockholm 2026-09-28

Carl Bohman

AMANDA HANSON

Bilaga 1

TÄBY

MARKÖVERLÅTELSEAVTAL

Mellan

Täby kommun, org.nr. 212000-0118, 183 80 Täby, nedan kallad **Kommunen**,

och

Rödklövern i Täby AB, org.nr. 559172-9529, c/o Rotstein Odengatan 85, 113 22 Stockholm, nedan kallad **Bolaget**,

tillsammans kallade **Parterna,**

har träffats följande marköverlåtelseavtal, nedan **Avtalet**, för marköverlåtelse avseende fastigheten Täby Rödklövern 4, nedan **Fastigheten**, inom kommundelen Roslags-Näsby i Täby kommun, och överenskommelse för genomförande av ny bebyggelse inom Fastigheten.

§ 1 Förutsättningar

1.1 Bakgrund

Kommunen höll under år 2014 en markanvisningstävling avseende del av fastigheterna Täby Solrosen 2 och Täby Roslags-Näsby 28:7, nedan kallat "Anbudsområde 2B", inom kommundelen Roslags-Näsby i Täby kommun. Arkitektbygger i Täby AB (org. nr. 556982-1522) lämnade in det vinnande förslaget. Med grund i vunnen markanvisningstävling tecknade Arkitektbygger i Täby AB och Kommunen ett ramavtal avseende Anbudsområde 2B. Arkitektbygger i Täby AB och Kommunen tecknade sedan ett efterföljande marköverlåtelseavtal, undertecknat 2017-08-12 respektive 2017-10-30. Marköverlåtelseavtalet har under 2020 bekräftats ogiltigt.

Anbudsområde 2B utgör efter fastighetsbildning fastigheterna Rödklövern 4 (2B öst) och Prästkragen 2 (2B väst).

Arkitektbygger i Täby AB har överlåtit den del av ramavtalet som rör Fastigheten till Bolaget medan Arkitektbygger i Täby AB kvarstår som part för de delar av ramavtalet som rör Prästkragen 2 (2B väst). Kommunstyrelsen godkände överlåtelsen den 2021-09-20.

Genom undertecknandet av detta Avtal är Parterna överens om att reglera marköverlåtelsen och genomförandet av ny bebyggelse inom Fastigheten. Till grund för detta Avtal ligger Arkitektbygger i Täby ABs vinnande förslag i Kommunens markanvisningstävling. Detta Avtal följer samma huvudsakliga principer som det ogiltiga marköverlåtelseavtalet från 2017.

1.2 Syfte

Syftet med detta Avtal är att reglera överlåtelsen av Fastigheten mellan parterna. Avtalets syfte är även att reglera parternas åtaganden och skyldigheter i exploateringen av Fastigheten bl.a. för Bolagets uppförande av bostäder.

Detta Avtal fullföljer och ersätter tidigare ramavtal för 2B, i de delar som avser Fastigheten.

1.3 Detaljplan

Fastigheten ingår i detaljplan för del av Roslags-Näsby 28:7 m fl., Västra Roslags-Näsby, plannummer D330, Dnr 2009/158-20, laga kraft 2018-12-21, nedan kallat **Detaljplanen**. Bolaget ska vid genomförandet av Detaljplanen följa tillhörande gestaltningsprogram, hållbarhetsprogram och grönytefaktor.

Bolaget ska erlägga planavgift för framtagandet av Detaljplanen för den del som avser Fastigheten. Planavgiften betalas i samband med bygglovsansökan. Avgiften debiteras enligt gällande taxa vid tidpunkten för debitering.

§ 2 Marköverlåtelse

Kommunen överlåter Fastigheten med full äganderätt till Bolaget för den köpeskilling som framgår av § 3 nedan.

§ 3 Köpeskilling och köpeskillingens erläggande

3.1 Köpeskilling

Köpeskillingen för Fastigheten är ELVAMILJONERTVÅHUNDRATUSEN (11 200 000) kronor.

Köpeskillingen är baserad på det av Bolaget, i den under § 1.1 angivna markanvisningstävlingen, offererade priset om 7000 kronor per kvm BTA (ovan mark) utifrån maximal byggrätt enligt Detaljplanen. Köpeskillingen är bestämd i prisnivå 2014-05-01 (värdetidpunkten) och ska räknas upp fram till tillträdesdagen enligt nedanstående.

Den uppräknade köpeskillingen (A) är maximal byggrätt enligt Detaljplanen (B) multiplicerat med ett uppräknat offererat pris (C).

A=B*C

Uppräknat offererat pris (C) beräknas enligt nedanstående formel. För uppräkningen ska Svensk Mäklarstatistiks prisutveckling av det genomsnittliga kvadratmeterpriset

användas. Uppräkning sker från värdetidpunkten 2014-05-01 fram till tillträdesdagen. Genomsnittliga kvadratmeterpriset vid värdetidpunkten är 43 643 kr/kvm (F).

C=D+30%*(E-F)
där
C = uppräknat offererat pris, kronor per kvm BTA ovan mark, vid tillträdesdagen.
D = offererade priset i anbudet, kronor per kvm BTA ovan mark, vid värdetidpunkten 2014-05-01.
E = genomsnittliga kvadratmeterpriset på bostadsrätter i Storstockholm vid tillträdesdagen enligt senast offentliggjord Svensk Mäklarstatistik.
F = genomsnittliga kvadratmeterpriset på bostadsrätter i Storstockholm vid värdetidpunkten 2014-05-01 enligt Svensk Mäklarstatistik.

Om ovanstående formel inte är användbar, på grund av förändrade statistikredovisningsmetoder eller källor, ska köpeskillingen räknas upp månadsvis med ett värde som motsvarar tre procents årlig ökning. Köpeskillingen ska dock beräknas enligt ovanstående fram till den tidpunkt statistiken förändras eller upphör.

Den uppräknade köpeskillingen ska dock inte understiga 11 200 000 kronor.

Anläggningsavgifter för anslutning till det kommunala VA-nätet ingår inte i köpeskillingen utan tillkommer på sätt som följer av § 12.

3.2 Köpeskillingens erläggande

Köpeskillingen ska erläggas på följande sätt:

i. Bolaget ska kontant erlägga en handpenning om tio procent av köpeskillingen, enligt § 3.1, senast tio bankdagar efter det att båda parter har undertecknat detta Avtal.

ii. Bolaget ska senast på tillträdesdagen, enligt § 5, kontant erlägga uppräknad köpeskilling (A) enligt formel i § 3.1.Avdrag för erlagd handpenning sker efter uppräkning.

Handpenningen och den resterande köpeskillingen ska erläggas kontant genom insättning på Kommunens konto, 0099 6026 1627 8871 Nordea, och märkas "Kostnadsställe 476000 Rödklövern i Täby AB, Rödklövern 4 (2B öst)".

Kommunen ska utfärda köpebrev så snart bekräftelse på full erlagd köpeskilling erhållits på tillträdesdagen.

3.3 Medfinansieringsersättning enligt Sverigeförhandlingen

Bolaget ska erlägga medfinansieringsersättning till Kommunen för Kommunens medfinansiering av utbyggnaden av Roslagsbanan till centrala Stockholm, som är ett av infrastrukturprojekten i den s.k. Sverigeförhandlingen. Bolaget ska erlägga 320 000 kr kronor baserat på 200 kronor per kvm BTA (ovan mark) bostad.

Medfinansieringsersättningen ska erläggas senast 24 månader efter tillträdesdagen och ska indexregleras i enlighet med KPI (basår 1980) från 2016-01-01 fram till tillträdesdagen.

Om utbyggnaden av Roslagsbanan in till centrala Stockholm av någon anledning inte skulle genomföras ska Kommunen fatta beslut om återbetalning till den eller de fastighetsägare som äger Fastigheten vid tidpunkten för återbetalningen. Det återbetalda beloppet ska betalas jämte ränta från dagen då medfinansieringsersättningen erlades till dess att den återbetalas. Räntan ska följa Stibor 3 månader men aldrig vara negativ. Ränteberäkningsmetod är Act/360.

§ 4 Fastighetsbildning

Bolaget ansöker om och bekostar all fastighetsbildning som erfordras för Bolagets genomförande av bebyggelse inom Fastigheten enligt Detaljplanen och detta Avtal. Detta Avtal ska biläggas Bolagets ansökan om fastighetsbildning.

§ 5 Tillträde

Bolaget ska tillträda Fastigheten den 2024-03-31 (tillträdesdagen) under förutsättning att villkoren i § 24 har uppfyllts samt att Bolaget erlagt hela köpeskillingen enligt § 3.2.

Om villkoren i § 24 inte uppfyllts ska Bolaget tillträda Fastigheten inom 14 dagar från den dag då villkoren i § 24 har uppfyllts.

Om Bolaget inte erlägger hela den resterande köpeskillingen till Kommunen på tillträdesdagen har Kommunen rätt att antingen (i) kräva att överlåtelsen enligt detta Avtal fullgörs eller (ii) häva Avtalet och behålla handpenningen i sin helhet. Om Kommunens skada till följd av hävningen av Avtalet är större än handpenningen, har Kommunen rätt att erhålla överstigande belopp som skadestånd från Bolaget.

<u>Förfogande över Fastigheten till tillträde</u>

I den mån det enligt gällande rätt anses tillkomma Bolaget i egenskap av tillträdande köpare att vidta nedan angivna åtgärder ger Bolaget Kommunen rätt att vidta dessa. Rätten gäller till dess Bolaget erlagt köpeskilling och tillträtt Fastigheten.

- Tillfälligt upplåta Fastigheten eller del därav.
- Genomföra uppsägning av nyttjanderätt eller annan rättighet som belastar Fastigheten.
- Vidta andra åtgärder för förvaltning av nyttjanderätt.
- I övrigt rättsligt förfoga över Fastigheten i förhållande till nyttjanderättshavare.

Ovanstående förändrar inte Kommunens ansvar gällande på Tillträdesdagen befintliga belastningar enligt § 7 Inskrivningar.

§ 6 Kostnader och intäkter

Alla skatter, räntor och andra kostnader för Fastigheten som belöper på tiden före tillträdesdagen ska betalas av Kommunen och för tiden därefter av Bolaget. Motsvarande ska gälla för eventuella intäkter för Fastigheten.

§ 7 Inskrivningar

Kommunen garanterar att Fastigheten på tillträdesdagen inte besväras av andra inskrivningar eller belastningar än vad som framgår av bifogat utdrag ur fastighetsdatasystemet, **Bilaga A.**

§ 8 Lagfart

Bolaget ansöker om och bekostar erforderlig lagfart sedan köpebrev utfärdats. Lagfart får inte sökas med detta Avtal som grund.

§ 9 Fastighetens skick m.m.

9.1 Undersökningsplikt och friskrivning

På tillträdesdagen överlåts Fastigheten i befintligt skick.

Bolaget har på egen bekostnad möjlighet att själv och med sakkunnig hjälp besiktiga och undersöka Fastigheten bl. a, med avseende på geotekniska förutsättningar och eventuella markföroreningar innan tillträdesdagen. För att kunna göra detta äger Bolaget, efter skriftlig överenskommelse med Kommunens plan- och exploateringsavdelning, rätt att få åtkomst till Fastigheten.

Har Bolaget innan tillträdesdagen inte påvisat några fel och brister i Fastigheten, godtar Bolaget Fastighetens skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Kommunen på grund av fel och brister i Fastigheten. Bolaget är införstått med att detta är en friskrivning från Kommunens ansvar enligt 4 kap. 19 § jordabalken, även avseende s.k. dolda fel. Beträffande friskrivningen för dolda fel gäller dock de undantag som kan följa av § 9.2 Fornlämningar och § 10 Markföroreningar.

Vad särskilt gäller förhållanden i marken är Bolaget införstått med att Fastigheten tidigare har varit bebyggd och att den därmed kan innehålla lämningar från tidigare verksamheter, exempelvis stödmurar, ledningar m.m. och att Bolaget tar på sig ansvaret för att avlägsna sådana anläggningar utan ersättning från Kommunen. Vidare är Bolaget införstått med att Bolaget ansvarar för att undersöka alla geotekniska förhållanden och att Kommunens friskrivning enligt denna § 9.1 omfattar alla påföljder till följd av mark- och grundläggningsförhållanden. Kommunens geotekniska undersökning samt grundvattenmätning framgår av **Bilaga B.**

9.2 Fornlämningar

Kommunen har inte kännedom om några fornlämningar inom Fastigheten. Om fornlämningar påträffas och om dessa inte borde ha upptäckts av Bolaget vid Bolagets undersökning av Fastigheten enligt detta Avtal och/eller 4 kap. 19 § jordabalken bekostar Kommunen erforderliga arkeologiska utgrävningar. Vidare ska tider för byggstart och färdigställande enligt § 13.5 2 st. senareläggas med den tid som motsvarar den tid som sådana arkeologiska utgrävningar har föranlett.

Skulle fornlämningar som Kommunen ansvarar för leda till att byggrätten för Fastigheten reduceras, ska Kommunen kompensera Bolaget härför genom ett avdrag på köpeskillingen. Avdraget ska beräknas med utgångspunkt ifrån det i markanvisningstävlingen offererade priset enligt § 3.1.

§ 10 Markföroreningar

Kommunen äger inte kännedom om några markföroreningar utöver vad som framgår av **Bilaga C1, C2** och **C3**.

10.1 Utredningar och provtagning

Kommunen har beställt och bekostat egna provtagningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom Fastigheten. Resultat- och åtgärdsrapport, Bilaga C3, är framtagen av Kommunen för Bolagets fortsatta hantering av de efterbehandlingsåtgärder som kan komma att krävas för att marken ska kunna användas enligt ändamålet i Detaljplanen. Om Bolaget påträffar ytterligare föroreningar som kan medföra skada för människors hälsa eller miljö och som inte framgår av resultat- och åtgärdsrapport, Bilaga C3, är Bolaget skyldigt att underrätta Kommunen om detta. Kommunen ska då beställa, utföra och bekosta kompletterande provtagningar och utredningar. Kommunen bekostar inga åtgärder enligt ovan som beställs av Bolaget.

10.2 Efterbehandling

Bolaget ansvarar för att efterbehandling sker i samband med nödvändig schakt inom Fastigheten och enligt den upprättade resultat och åtgärdsrapporten, Bilaga C3. I de fall anmälan om efterbehandling krävs av tillsynsmyndigheten tas denna fram av Bolaget. Resultat- och åtgärdsrapporten ska bifogas anmälan. Kommunen bekostar åtgärder för efterbehandling men endast i den utsträckning som åtgärderna erfordras för att Fastigheten ska kunna användas enligt Detaljplanen och under de förutsättningar som anges nedan.

Kommunen bekostar inte efterbehandlingsåtgärder om dessa sammanlagt understiger ett belopp om 100 000 kronor. Överstiger kostnaderna det beloppet svarar Kommunen för kostnaderna från första kronan. För att berättiga till ersättning för efterbehandlingsåtgärder ska krav dels ställas av Bolaget till Kommunen senast 24 månader efter tillträdesdagen, dels ska kostnaderna för åtgärderna i förväg godkännas skriftligen av Kommunen. I annat fall är inte Kommunen skyldig att svara för dessa.

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

Kommunen svarar för de merkostnader för transport och deponi för massor som behöver deponeras enligt framtagen efterbehandlingsplan och som det inte finns någon avsättning för inom Fastigheten. Bolaget ska redovisa andelen deponimassor och återanvända massor till Kommunen.

Kommunen ersätter inte Bolaget för eventuella stilleståndskostnader eller andra förseningskostnader i samband med eventuell efterbehandlingsåtgärd.

Kommunens åtagande avser endast markföroreningar som påträffas i samband med den i detta Avtal överenskomna exploateringen och avser enbart sådana föroreningar som uppkommit före tillträdesdagen.

Tider för byggstart och färdigställande enligt § 13.5 2 st. ska senareläggas med den tid som motsvarar den tid som marksaneringen har föranlett.

§ 11 Ledningsrätt och gemensamhetsanläggning

Bolaget är medvetet om och förbinder sig att samverka med övriga exploatörer inom samma kvarter i den mån det krävs för att bilda ledningsrätt och gemensamhetsanläggning, vilka kan erfordras för genomförandet av bebyggelsen inom Fastigheten enligt Detaljplanen.

11.1 Gård och dagvattenhantering

Bolaget är medvetet om och förbinder sig att samverka med övriga fastighetsägare inom kvarteret i den mån det krävs för att uppföra en gemensam bostadsgård och yta för dagvattenhantering.

För gård och dagvattenhantering kan gemensamhetsanläggning bildas.

11.2 Käppalatunneln

Bolaget är medvetet om att det inom Detaljplanen finns en skyddszon för Käppalatunneln som regleras i vattendom. Kontakt med Käppalaförbundet ska tas i god tid innan mark- och byggnadsåtgärder påbörjas.

Om Käppalaförbundet ansöker om ledningsrätt eller annan erforderlig fastighetsbildningsåtgärd för att säkra tunnelns framtida bestånd är parterna överens om att vid genomförande av fastighetsbildningsåtgärd har Bolaget inte rätt till ersättning från Kommunen om kostnader kopplade till detta uppkommer.

För att säkerställa att Käppalatunneln inte skadas under utbyggnaden av detaljplaneområdet kommer Kommunen att ta fram gräns- och larmvärden avseende vibrationsalstrande arbeten och sprängningar som Bolaget vid arbeten inte får överskrida.

Kommunen ansvarar för samordningen av vibrationsalstrande arbeten och sprängningar i området genom slot-tider för sprängning och vibrationsmätning i Käppalatunneln. Bolaget kan komma att behöva ta fram en riskanalys som beskriver konsekvenserna av Bolagets sprängningar.

Skulle Bolaget överskrida gränsvärdet ska Bolaget omedelbart stoppa det vibrationsalstrande arbetet och en inspektion av tunneln genomföras. Ingen sprängning får ske innan inspektion har skett. Inspektionen görs av Käppalaförbundet och Kommunen fakturerar Bolaget kostnaden. Kommunen ersätter inte Bolaget för eventuella stilleståndskostnader eller andra förseningskostnader i samband med inspektion, oavsett vilken aktör inom detaljplaneområdet som förorsakat inspektionen.

§ 12 Gatukostnader och va-anläggningsavgifter

Efter genomförandet av detta Avtal anses Bolaget såsom ägare av Fastigheten ha erlagt gatukostnadsersättning. Det gäller dock inte för framtida förbättringsarbeten, som kan komma att utföras på gator eller annan allmän plats.

För anslutning till det kommunala VA-nätet erlägger Bolaget anläggningsavgift enligt vid varje tillfälle gällande VA-taxa för Kommunen. Bolaget ansöker om och står även för kostnaderna för anslutning till övriga tekniska anläggningar (el, fiber, fjärrvärme m.m.).

§ 13 Genomförande av exploateringen

13.1 Samordning

Bolaget och Kommunen förbinder sig ömsesidigt att genomföra exploatering inom Fastigheten respektive inom allmän plats i enlighet med Detaljplanen och detta Avtal.

Bolaget är skyldigt att samordna sina entreprenader med Kommunen och övriga exploatörer inom Detaljplanen samt med de ledningsdragande bolagen. Det åligger Bolaget att tillsammans med övriga exploatörer komma överens om hur transporter och genomförandet m.m. av bostadsbebyggelsen ska samordnas inom Detaljplanen.

13.2 Byggsamordnare

Kommunen har upphandlat en byggsamordnare för samordningen av genomförandet av Detaljplanen. Bolaget ska tillsammans med övriga exploatörer inom Detaljplanen bekosta 50 procent av kostnaden för byggsamordnaren. Resterande kostnader bekostas av Kommunen. Bolagets och övriga exploatörers kostnad fördelas efter andel av Detaljplanens totala byggrätt som belöper på respektive fastighet. Fastighetens fördelade kostnad är 69 904 kronor och ska betalas senast på tillträdesdagen för Fastigheten.

13.3 Produktionsförutsättningar och kranregler

Bolaget ska följa innehållet i PM för "Produktionsförutsättningar för entreprenader", **Bilaga D,** där de förutsättningar och krav som ställs på alla parter inom Detaljplanen

beskrivs för att kunna uppnå ett positivt samspel under den tid som utbyggnaden pågår.

Bolaget ska även följa innehållet i PM för "Kranregler", **Bilaga E.**

13.4 Allmänna anläggningar

Kommunen är huvudman för allmän plats inom Detaljplanen, vilket innebär att Kommunen ansvarar för och bekostar projektering och byggande av allmänna anläggningar (gator, torg, park och VA-anläggningar).

Bolaget ansvarar för och bekostar återställande- och anslutningsarbeten på allmän plats, i direkt anslutning till Fastigheten, som måste göras till följd av Bolagets arbeten inom Fastigheten.

13.5 Bebyggelse och anläggningar inom kvartersmark

Bolaget förbinder sig att uppföra bostäder inom Fastigheten. Bolaget ska anpassa sin bebyggelse efter Kommunens projektering för gata, VA och andra allmänna anläggningar.

Bolaget ska senast inom sex månader från tillträdesdagen ha byggstartat bebyggelsen inom Fastigheten. Med byggstart avses att bygglov har sökts och beviljats samt att grundläggningsarbeten har påbörjats. Bebyggelsen ska vara färdigställd och godkänd för första inflyttning senast tre år efter tillträdesdagen.

Om Bolaget inte kan finansiera bebyggelsen på grund av att Bolaget inte kan sälja tillräckligt antal lägenheter i projektet kan parterna på Bolagets begäran uppta diskussion om senareläggning av byggstart och färdigställande enligt ovanstående stycke.

Bolaget ska vid inflyttningen ha färdigställt den yttre miljön inom Fastigheten så att de boende får en funktionell anslutning till angränsande gator och allmän plats.

§ 14 Bebyggelsens utformning

14.1 Gestaltning och hållbarhet

Bolaget förbinder sig att utforma bebyggelsen i enlighet med av Bolaget framtagen gestaltning, **Bilaga F**, och Detaljplanens gestaltningsprogram. Slutlig gestaltning ska innan bygglovsansökan godkännas genom beslut i Namn- och skönhetsrådet.

I händelse av att Bolaget avser avvika från Bilaga F ska Bolaget innan bygglovsansökan inhämta Kommunens plan- och exploateringsavdelnings skriftliga godkännande för avvikelserna. I händelse av att Bolaget underlåter att inhämta sådant skriftligt godkännande ska Bolaget, om Kommunen så kräver, erlägga ett vite motsvarande tio procent av köpeskillingen till Kommunen vid anfordran.

För att avgöra vad som är avvikelser från Bilaga F, kommer följande gestaltningsinnehåll att stämmas av: fasadmaterial, fasadkulör, fönstersättning, takform, takmaterial, bottenvåningens utförande och balkongplacering.

Fastigheten ska uppfylla en grönytefaktor om minst 0,6. Bolaget har i **Bilaga G** redovisat tänkt ekoeffektiva yta för att uppnå erforderlig grönytefaktor.

Bolaget ska följa den av Bolaget framtagna utredningen för avfall, **Bilaga H**.

Bolaget ska senast fem arbetsveckor innan bygglovsansökan lämnas in till bygglovsenheten kontakta Kommunens plan- och exploateringsavdelning för granskning av samtliga handlingars överensstämmelse med detta Avtal. Granskningstiden är två arbetsveckor. Denna granskning ersätter inte bygglovsenhetens prövning av bygglovet.

14.2 Handlingsplan för hållbarhet

Bolaget ska ta fram en handlingsplan i enlighet med Detaljplanens hållbarhetsprogram som beskriver hur Bolaget ska genomföra och arbeta med hållbarhetsfrågor under och efter genomförandet av exploateringen. Handlingsplanen ska godkännas skriftligen av Kommunens plan- och exploateringsavdelning.

Nya byggnader ska miljöcertifieras, lägst kraven för Miljöbyggnad silver. Alla nya byggnader ska vara analyserade utifrån ett livscykelperspektiv med redogörelse för livscykelkostnader (LCC) och livscykelanalys (LCA) enligt hållbarhetsprogrammet.

Bolaget godkänner att information om löpande uppföljning av Bolagets åtaganden enligt handlingsplan publiceras på Kommunens hemsida.

14.3 Grön resplan

För Fastigheten finns en framtagen grön resplan som syftar till att öka de boendes användning av gång, cykel och kollektivtrafik samtidigt som bilanvändandet ska minska. Bolaget kan då bygga färre parkeringsplatser än vad som framgår av Kommunens parkeringsnorm. Bolaget har genom beslut av Kommunen 2016-06-07 medgetts en reduktion av parkeringsnormens angivna parkeringstal med 18 procent, **Bilaga I**.

§ 15 Samordning med kommunen

Tillsammans med Kommunen ska Bolaget och övriga exploatörer inom Detaljplanen delta på möten och workshops för att samarbeta för en gemensam kunskapsbas och gemensamma referenser för hållbart stadsbyggande och för bättre samordning av projektet.

Det är angeläget att Bolaget söker samarbete med exploatörer för angränsande fastigheter i syfte att åstadkomma bästa möjliga anpassning för genomförande av bebyggelsen och att skapa eventuella gemensamhetslösningar.

Ovanstående innebär att Bolaget och övriga exploatörer ska delta med representant på möten och workshops.

Ett digitalt projektverktyg kommer att användas för uppföljning av Bolagets åtaganden enligt detta Avtal. Bolaget bekostar sitt eget deltagande i projektverktyget.

För att skapa en hållbar stadsdel i Roslags-Näsby är parterna överens om att det behövs en ständigt aktuell dialog mellan berörda aktörer och kontinuerlig uppföljning av fokusområden under hela arbetsprocessen.

Kommunen håller i hållbarhetssamordningen genom en hållbarhetssamordnare. Bolaget ska ha en ansvarig person för genomförandet av hållbarhetsprogrammet som deltar på samordningsmöten med Kommunen.

§ 16 Befintlig vegetation på allmän plats

Bolaget ansvarar för att gatu-, park- och naturmarksträd samt annan vegetation intill Fastigheten inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Kommunen ska vidta och bekosta skyddsåtgärder för träd och vegetation på ett betryggande sätt. Bolaget och Kommunen ska, efter anmodan från Kommunen, i samband med byggstart genomföra gemensam syn av närliggande vegetation på allmän plats.

För träd på allmän plats ska Bolaget utge vite med 100 000 kronor per skadat träd (gäller när stammens diameter är större än tio cm mätt en meter ovan mark). För träd inom med n_2 betecknat område enligt Detaljplanen ska Bolaget istället vid skada utge vite om 500 000 kronor per skadat träd (gäller när stammens diameter är större än tio cm mätt en meter ovan mark).

§ 17 Flytt av ledningar

Kommunen och berörda ledningsbolag ansvarar för och bekostar flytt av ledningar inom detaljplaneområdet som är en följd av exploateringen. Flytt av ledningar på Bolagets begäran bekostas av Bolaget.

§ 18 Dagvatten inom kvartersmark

Dagvatten ska omhändertas lokalt i största möjliga mån. Är det inte möjligt eller lämpligt att omhänderta dagvattnet inom kvartersmark genom t.ex. infiltration, får detta endast efter fördröjning avledas från Fastigheten till kommunens dagvattenledningar. Dagvattenhantering inom Fastigheten ska följa kommunens styrande dokument och för kvarteret framtagen dagvattenutredning **Bilaga J.**

§ 19 Etableringsplan m.m.

19.1 Etableringsplan, APD och trafikanordningsplan

Bolaget ska senast en månad innan byggstart till kommunens plan- och exploateringsavdelning lämna in en etableringsplan, en plan för

arbetsplatsdisposition (APD) och en trafikanordningsplan (TA-plan). Kommunens granskningstid är längst två arbetsveckor.

Med byggstart avses att bygglov har beviljats och att grundläggningsarbeten har påbörjats.

19.2 Kvalitets-, Miljö- och Arbetsmiljökrav

Bolaget ska senast en månad innan byggstart till Kommunens plan- och exploateringsavdelning lämna in en Kvalitets-, Miljö- och Arbetsmiljökravsplan (KMA).

19.3 Tillfälligt nyttjande av mark

Byggarbetsplatsen ska i första hand hållas inom Fastigheten. Skulle Bolaget bedöma att ytterligare mark behöver nyttjas ska Bolaget, eller dess entreprenör, i god tid före byggstart samråda med Kommunens plan- och exploateringsavdelning om vilka ytor som behövs.

Vid behov av att nyttja mark utanför Fastigheten kan arrendeavtal tecknas mellan Bolaget och Kommunen alternativt kan Bolaget ansöka om upplåtelse av offentlig plats. Vid upplåtelse av offentlig plats ska Bolaget ansöka om polistillstånd. Upplåtelse av offentlig plats debiteras enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Bolaget ska utföra och bekosta återställningsarbeten efter nyttjandet. Bolaget och Kommunen ska genomföra en gemensam syn av marken före och efter nyttjandet.

Bolaget ansvarar för att Bolaget, eller entreprenör som Bolaget anlitar, inte på något sätt nyttjar mark utan skriftligt tillstånd från Kommunen. Om Bolaget eller dess entreprenör utan tillstånd nyttjar mark utanför Fastigheten, ska Bolaget efter det att Kommunen har påtalat detta, omgående vidta rättelse. Har inte rättelse skett inom en vecka ska Bolaget erlägga vite med 500 kronor per kvm mark och påbörjad vecka efter anfordran av Kommunen.

Om Bolaget orsakar skada inom kommunägda fastigheter ska Bolaget reparera skadan eller bekosta Kommunens reparation av skadan.

19.4 Avgränsning av byggarbetsplats

Bolaget ska avgränsa byggarbetsplatsen på ett enhetligt sätt enligt anvisning från Kommunen, som ska gälla för samtliga exploatörer inom Detaljplanen.

19.5 Klotterpolicy

Bolaget förbinder sig att under byggtiden efterleva den klotterpolicy som Kommunen har antagit. Detta innebär bland annat att sanering av klotter ska ske inom 48 timmar från det att klottret upptäcktes. Alla inhyrda objekt, till exempel byggbodar och containers, ska vara sanerade innan de anländer till byggarbetsplatsen. Om Kommunens policy mot klotter inte följs har Kommunen rätt att utföra sanering på Bolagets bekostnad.

19.6 Skyltar

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

§ 20 Konstnärlig utsmyckning

Bolaget ska utöver köpeskillingen bidra till konstnärlig utsmyckning inom Detaljplanen genom att till Kommunen erlägga ett belopp om 75 000 kronor. Beloppet ska erläggas på tillträdesdagen.

§ 21 Kommunikation

Kommunen har utfört kommunikationsarbete som innefattar framtagandet av ett utställningsrum, fysisk modell, visionsbilder, områdesprofilering, koncept, logotyp, annonsering och event.

Bolaget bekostar tillsammans med Kommunen kommunikationsarbetet. Kommunen svarar för 20 procent av kostnaderna härför. Resterande kostnader fördelas efter Fastighetens andel av Detaljplanens totala byggrätt. Bolaget ska därför på tillträdesdagen erlägga ersättning för kommunikationsarbete motsvarande 9 986 kronor till Kommunen.

§ 22 Vite

Har inte Bolaget uppfyllt byggnadsskyldigheten enligt § 13.5 2 st. ska Bolaget utge vite till Kommunen med 0,1 procent av köpeskillingen per påbörjad månad som byggstarten försenas.

Om första inflyttning inom Fastigheten inte kan ske inom tre år från tillträdesdagen, ska Bolaget utge vite till Kommunen med 0,1 procent av köpeskillingen per påbörjad månad som första inflyttning försenas.

Om försening uppstår och detta inte beror på Bolaget förskjuts tidpunkten då vite ska utgå med tid som motsvarar förseningens omfattning.

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

§ 23 Överlåtelse

Bolaget äger inte rätt att, direkt eller indirekt, helt eller delvis överlåta detta Avtal till annan part utan kommunstyrelsens godkännande.

Sker överlåtelse av Avtalet vid en tidpunkt då skyldigheter enligt detta Avtal kvarstår svarar Bolaget, i förhållande till Kommunen, såsom för egen skuld för samtliga skyldigheter enligt Avtalet. Bolaget ska tillse att övertagande part övertar samtliga förpliktelser enligt detta Avtal genom att infoga nedan bestämmelse i respektive

överlåtelsehandling. Bolaget förbinder sig vid ett vite om 1 120 000 kr, motsvarande tio procent av köpeskillingen i detta Avtal, att nedan bestämmelse införs i respektive överlåtelsehandling.

"Köparen förbinder sig vid ett vite om 1 120 000 kr, i av Täby kommun påfordrade delar, följa mellan Täby kommun och Rödklövern i Täby AB (org.nr. 559172-9529*) träffat marköverlåtelseavtal rörande Täby Rödklövern 4 daterat [åååå-mm-dd]. Marköverlåtelseavtalet bifogas i kopia. Eventuellt vite ska utges till Täby kommun. Köparen ska vid eventuell vidare överlåtelse av Avtalet tillse att varje efterföljande ny köpare binds vid marköverlåtelseavtalet innan samtliga skyldigheter och rättigheter enligt marköverlåtelseavtalet är fullgjorda, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text, intages i överlåtelsehandlingen. Sker inte detta ska köparen utge vite till Täby kommun med 1 120 000 kr. Köparen svarar såsom för egen skuld för att övertagande part fullgör sina skyldigheter enligt marköverlåtelseavtalet. Motsvarande ansvar ska även gälla för överlåtelser i flera led."*

Bolaget äger dock rätt att utan kommunstyrelsen godkännande helt eller delvis överlåta detta Avtal till helägt dotterbolag inom koncern vari Bolaget ingår samt till av Bolaget initierade bostadsrättsföreningar. Bolaget ska skriftligen underrätta kommunen om sådan överlåtelse. Vid sådan överlåtelse ska Bolaget i förhållande till Kommunen alltid kvarstå med ett solidariskt ansvar med övertagande part för att övertagande part fullgör eventuella återstående skyldigheter enligt detta Avtal.

§ 24 Förutsättningar och giltighet

Detta Avtal är giltigt mellan parterna under förutsättning

att kommunfullmäktige senast 2023-12-31 godkänner Avtalet genom beslut som senare vinner laga kraft.

Om förutsättningen enligt ovan inte uppfylls är detta Avtal till alla delar förfallet utan ersättningsskyldighet för någondera parten.

§ 25 Tvist

Tvist angående tolkning och tillämpning av detta Avtal ska avgöras enligt svensk rätt av allmän domstol med Attunda tingsrätt som första instans.

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

Täby den 14/11 2023
För Kommunen

.....

ANDREAS TOTSCHNIG

Ort och datum:
För Bolaget

Skogås 28/3-23

Victor Lindblom Victor Lindblom

Bevittnas:

.....
Benita Ekblond

.....
Johan Davidsson

Bevittnas för Kommunen:
14/11-23 Täby
Johanna Ström
Johanna Ström
CAMILLA MILLER

Bilageförteckning följer på nästkommande sida

Borgensförbindelse

Harpunen Holding AB, org. nr 559037-4327 (50%) och Victor L Import AB, org.nr 556845-5330 (50%), går i borgen såsom för egen skuld (proprieborgen) för Bolagets rättidiga fullgörande av samtliga förpliktelser enligt detta Avtal. Denna borgensförbindelse ska träda i kraft från och med undertecknandet och ska gälla till dess Bolaget har fullgjort samtliga sina åtaganden enligt Avtalet.

Svensk lag ska vara tillämplig på denna borgensförbindelse och tvist med anledning av denna borgensförbindelse ska avgöras i enlighet med § 25 Tvist i Avtalet.

För Harpunen Holding AB
Ort och datum:

Skogås 28/3-23

Kent Sjögren

För Victor L Import AB
Ort och datum:

Skogås 28/3-23

Victor Lindblom

Bilagor

A. Utdrag ur fastighetsdatasystemet för Täby Rödklövern 4, 2023-03-14

B. Geoteknisk undersökning 2013-07-04 och grundvattenmätning 2017-01-18

C1. Rapport Västra Roslags Näsby MIFO 1 fas 1 2012-02-06

C2. Översiktlig miljöteknisk markundersökning 2012-06-21

C3. Efterbehandlingsplan 2020-11-30

D. Produktionsförutsättningar för entreprenader 2017-02-27

E. Kranregler 2016-10-13

F. Gestaltning 2022-06-07

G. GYF-beräkning 2022-06-07

H. Avfallsutredning 2022-06-07

I. Grön resplan för 2B 2016-05-31 och beslut 2016-06-07

J. Dagvattenutredning 2016-06-08

Fastighetsinformation

TÄBY

Täby Rödklövern 4		Status:	Levande
Distrikt:	Täby	Ajourdatum IM:	2019-12-23
Internnyckel:	10540698	Ajourdatum FR:	2020-10-09
Riksnyckel:	ebaef02e-aea1-49ff-9323-5bb2890166e5		

Tidigare beteckning

(Uppgifter saknas)

Ursprung

Fastighet
Solrosen 2 Täby

Avregistrerad till

(Uppgifter saknas)

Adress

(Uppgifter saknas)

Areal

Totalt/Område	*Landareal (Kvm)*	*Vattenareal (Kvm)*	*Totalareal (Kvm)*
Totalt:	1583	0	1583
1	1583	0	1583

Koordinater

Område: 1

Koordinatpar	*X-Koord*	*Y-Koord*
Lokalt - SWEREF 99 18 00	6591307,8	153082,3
SWEREF 99 TM	6592646,8	673211,4
RT90 2,5 G Väst	6592830,9	1627616,1
Ajourhålles i:	SWEREF 99 TM	
Punkttyp:	Centralpunkt inom området	
Kvalitetsdatum:	0000-00-00	

Fiske

(Uppgifter saknas)

Samfällighet/Gemensamhetsanläggning

(Uppgifter saknas)

Samfällighetsförening

(Uppgifter saknas)

Skattetal

(Uppgifter saknas)

Åtgärder

Datum	*Akt*	*Egen aktbeteckning*	*Littera*
2020-01-21	0160-2019/38 (DjVu)		
Åtgärder:	Fastighetsreglering		

Gäller i fastighet

Rödklövern 3 Täby
Rödklövern 4 Täby

Datum	*Akt*	*Egen aktbeteckning*	*Littera*
2019-12-10	0160-2019/32 (DjVu)		
Åtgärder:	Avstyckning, Fastighetsreglering		

Gäller i fastighet

Backsippan 1 Täby
Dahlian 1 Täby
Ella Gård 4:1 Täby

Gullvivan 1 Täby
Prästkragen 2 Täby
Prästkragen 3 Täby
Prästkragen 4 Täby
Roslags-Näsby 2:1 Täby
Roslags-Näsby 28:7 Täby
Roslags-Näsby 28:8 Täby
Rödklövern 1 Täby
Rödklövern 2 Täby
Rödklövern 3 Täby
Rödklövern 4 Täby
Solrosen 2 Täby
Solrosen 6 Täby
Violen 1 Täby
Åkervindan 1 Täby

Avskild mark

Fastighet	*Åtgärd*
Solrosen 6 Täby	

Rättigheter

(Uppgifter saknas)

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer

Detaljplan: VÄSTRA ROSLAGS NÄSBY

Akt:	0160-D330 (DjVu)
Beslutsdatum:	2017-09-04
Laga kraft:	2018-12-21
Genomförandetid:	2018-12-21 till 2028-12-20
Senast ajourförd:	2021-04-20

Berör

Inom planområdet:

Backsippan 1 Täby
Blåklinten 1 Täby
Blåklinten 2 Täby
Blåklinten 3 Täby
Blåklinten 4 Täby
Blåklinten 5 Täby
Blåklinten 6 Täby
Blåklinten 7 Täby
Blåklinten 8 Täby
Blåklinten 9 Täby
Ella Gård 4:1 Täby
Fjällbruden 6 Täby
Gullvivan 1 Täby
Prästkragen 1 Täby
Prästkragen 2 Täby
Prästkragen 3 Täby
Prästkragen 4 Täby
Roslags-Näsby 2:1 Täby
Roslags-Näsby 28:7 Täby
Roslags-Näsby 28:8 Täby
Rödklövern 1 Täby
Rödklövern 2 Täby
Rödklövern 3 Täby
Rödklövern 4 Täby
Smörblomman 1 Täby
Solrosen 1 Täby

Solrosen 3 Täby
Solrosen 4 Täby
Solrosen 5 Täby
Violen 1 Täby
Åkervindan 1 Täby

Hänvisningar

Hänvisning	*Akt*	*Beslutsdatum för hänvisat planbeslut*
Upphäver	0160-0102/1951 (DjVu)	
Ändrar	0160-S57 (DjVu)	1962-12-18
Ändrar	0160-S75 (DjVu)	1967-12-01
Ändrar	0160-D095 (DjVu)	1994-02-10
Ändrad av	0160-D330 (DjVu)	2020-05-06

Taxering

Årtal/Taxår 2023/2022

Taxeringsenhet: 753879-5

Uppgiftsår:	2022	Skattemynd/kontor:	0124	Areal i kvm:	1583
Taxeringsvärde tkr:	11800	Markvärde:	11800		
Typkod:	310 Hyreshusenhet, tomtmark				
Beskrivning:	Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet				
Industritillbehör:	Uppgift saknas	Enhet:	Normal enhet (utan samtaxering)		

Taxerad ägare

212000-0118 Täby Kommun — Kommunledningskontoret, 183 80 Täby (FB)

Juridisk form: Kommuner
Ägandetyp: Andel: 1/1

Värderingsenheter

Typ: 55 Hyreshusmark för bostäder — **Markvärde (tkr): 11800** — **VE id: 301614230**

Yta byggrätt ovan mark (kvm):	1600
Riktvärde byggrätt (kr/kvm):	7400
Klassificering av byggnadsrätt:	Uppgift saknas
Riktvärdeområde:	160054
Justeringsorsak:	Uppgift saknas
Basvärde före justering (tkr):	11800
Basvärde (tkr):	Uppgift saknas

Årtal/Taxår 2022/2021

Taxeringsenhet: 753879-5

Uppgiftsår:	2021	Skattemynd/kontor:	0124	Areal i kvm:	1583
Taxeringsvärde tkr:	10800	Markvärde:	10800		
Typkod:	310 Hyreshusenhet, tomtmark				
Beskrivning:	Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet				
Industritillbehör:	Uppgift saknas	Enhet:	Normal enhet (utan samtaxering)		

Taxerad ägare

212000-0118 Täby Kommun — Kommunledningskontoret, 183 80 Täby (FB)

Juridisk form: Kommuner
Ägandetyp: Andel: 1/1

Värderingsenheter

Typ: 55 Hyreshusmark för bostäder — **Markvärde (tkr): 10800** — **VE id: 301614230**

Yta byggrätt ovan mark (kvm):	1600
Riktvärde byggrätt (kr/kvm):	6800
Klassificering av byggnadsrätt:	Uppgift saknas
Riktvärdeområde:	160054
Justeringsorsak:	Uppgift saknas
Basvärde före justering (tkr):	10800

Basvärde (tkr):	Uppgift saknas

Årtal/Taxår 2021/2020

Taxeringsenhet: 753879-5

Uppgiftsår:	2020	Skattemynd/kontor:	0124	Areal i kvm:	1607
Taxeringsvärde tkr:	10800	Markvärde:	10800		
Typkod:	310 Hyreshusenhet, tomtmark				
Beskrivning:	Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet				
Industritillbehör:	Uppgift saknas	Enhet:	Normal enhet (utan samtaxering)		

Taxerad ägare

212000-0118 Täby Kommun — Kommunledningskontoret, 183 80 Täby (FB)

Juridisk form: Kommuner
Ägandetyp: Andel: 1/1

Värderingsenheter

Typ: 55 Hyreshusmark för bostäder — **Markvärde (tkr): 10800** — **VE id: 301614230**

Yta byggrätt ovan mark (kvm):	1600
Riktvärde byggrätt (kr/kvm):	6800
Klassificering av byggnadsrätt:	Uppgift saknas
Riktvärdeområde:	160054
Justeringsorsak:	Uppgift saknas
Basvärde före justering (tkr):	10800
Basvärde (tkr):	Uppgift saknas

Lagfaren ägare

212000-0118 Täby Kommun — Kommunledningskontoret, 183 80 Täby (FB)

Namn enligt lagfart:	Täby Kommun		
Dagboksnummer:	39/3392	Inskrivningsdatum:	1939-11-01
Köp	1939-06-05	Ingen köpeskilling redovisad.	
Juridisk form:	Kommuner		
Andel:	1/1		

Anmärkning: ID-nummer kompletterat

Tomträttsinnehavare

(Uppgifter saknas)

Tidigare inskriven ägare

(Uppgifter saknas)

Tomträttsupplåtelse

(Uppgifter saknas)

Inskrivningar

(Uppgifter saknas)

Anteckningar

(Uppgifter saknas)

Noteringar (kommunspecifika)

(Uppgifter saknas)

Område

Typ	*Område*	*Beskrivning*
Nyckelkodsområde 6-siffernivå	120120	Solrosen

Ingår i

Typ	*Område*	*Beskrivning*	*Nivå*
Valdistrikt-org	01600115	Roslags-Näsby norra	2
Planeringsområde-org	12	Roslags Näsby	2
Logiska Närahemmetområden	16	Ytterby	2
Skolområde-org	4	Täby centrum, Grindtorp, Näsbydal, Rosla	2

Spatial områdestyp	*Område*	*Beskrivning*
Kommunområde	0160	Täby

Valdistrikt	01600115	Roslags-Näsby norra
Spatialt NYKO 6-siffernivå	120120	Solrosen
Demografiskt statistikområde	0160C1050	DeSO 0160C1050
Demografiskt statistikområde	0160C1130	DeSO 0160C1130
Regionalt statistikområde	0160R003	Ella Gård
Regionalt statistikområde	0160R016	Roslags-Näsby
Hushållsstatistikområde	07	Täby centrum
Planeringsområde	12	12 Roslags-Näsby
Närahemmetområden	16	Ytterby
Skolområde	4	Täby centrum, Grindtorp, Näsbydal, Rosla
Gamla spatiala nyckelkodsområden	710240	Kommunalhuset
Gamla spatiala nyckelkodsområden	710270	Enhagsvägen
Valkrets spatialt område	Västra	Västra
Valkrets	Västra	Västra

Byggnader (Uppgifter saknas)

- - - Listan slut - - -

Bilaga B



Täby, Roslags-Näsby, detaljplan

PM Geoteknik

2012-10-31
Rev A 2013-07-04

Norconsult

Bilaga C1



UNITED BY OUR DIFFERENCE

WSP

RAPPORT

Västra Roslags Näsby
MIFO fas 1

2012-02-06

Upprättad av: Inger Johansson
Granskad av: Marie Arnér
Godkänd av: Marie Arnér

Bilaga C2



UNITED BY OUR DIFFERENCE

WSP

Västra Roslags Näsby, Täby kommun
Översiktlig miljöteknisk markundersökning

2012-06-21

Upprättad av: Inger Johansson
Granskad av: Marie Arnér
Uppdragsnummer: 10166945

Bilaga C3

Roslags Näsby 2B-öst
2020-11-30

Resultat- och åtgärdsrapport för område 2B-öst inom Roslags-Näsby

Framställd för: Täby kommun

2020-11-30

Uppdragsnummer: 20:024

ATRAX ENERGI OCH MILJÖ AB | KUNGSHOLMSTORG 16 |112 21 STOCKHOLM

Bilaga D

TÄBY

2017-02-27

PM produktionsförutsättningar för entreprenader i Västra Roslags-Näsby (VRN), *Bilaga till marköverlåtelseavtal/exploateringsavtal*

Miljö- och områdeskrav vid genomförande av entreprenadarbeten

1. Bakgrund

Inom området Västra Roslags-Näsby (VRN) pågår utbyggnad av en ny hållbar stadsdel för cirka 1400 bostäder.

Utbyggnaden sker i en takt som kräver förståelse, inlevelseförmåga och vilja för att skapa bra förutsättningar för alla intressenter. Dessa är Samhällsutvecklingskontoret på Täby kommun (SAM), exploatörer, ledningsägare, myndigheter, entreprenörer och boende.

Under en stor del av utbyggnaden kommer många entreprenader att pågå under samma tidsrymd. Samtidigt flyttar boende in och de har rätt till en god boendemiljö.

Detta dokument ska beskriva förutsättningar och krav som ställs på alla parter för att kunna uppnå ett positivt samspel under den tid som utbyggnaden pågår.

VRN är ett av Täby kommuns profilerade områden med mål att bli en hållbar stadsdel. Detta innebär att särskild fokus ligger på miljö- och hållbarhetsfrågor. Miljökraven omfattar lagstiftade krav och specifika krav för VRN som hållbar stadsdel. Kraven gäller exploatörer och entreprenörer, samt de leverantörer och underentreprenörer som anlitas i uppdraget. Exploatören ansvarar för att kraven i detta dokument efterlevs.

2. Syfte

Detta dokument är avsett att användas i entreprenader inom VRN för att ge förutsättningarna för genomförandet.

SAM förutsätter att alla exploatörer för in detta dokument i sina entreprenadhandlingar. Därmed ska samtliga entreprenörer få möjlighet att bedöma de extra arbetsinsatserna som krävs för att entreprenadarbeten ska kunna genomföras så smidigt som möjligt.

Dokumentet beskriver hur entreprenören ska följa områdesspecifika krav samt miljö- och kvalitetskrav under projektets gång.

3. Områdesspecifika krav

3.1 Beskrivning av speciella förutsättningar

Byggnationen sker ofta fram till fastighetsgränsen, vilket gör det svårt att bygga utan att göra intrång på grannfastigheter eller allmän platsmark. Det går således inte att entydigt definiera arbetsområdet utan att ett visst överlapp måste accepteras av samtliga aktörer.

All form av tekniska aspekter, arbetsmiljöaspekter och dess påverkan måste samordnas och överenskommas av berörda parter (inklusive SAMs byggsamordnare) som förekommer på samma arbetsställe innan arbetena påbörjas. Aktuell exploatör där intrång behöver ske, ska i möjligaste mån underlätta arbetena genom att bevilja intrånget om förfrågan har skett i rimlig tid och där det inte är uppenbart omöjligt.

PM KRANREGLER

2016-10-13

Avdelningen för Stora projekt

Projekt Västra Roslags-Näsby

Inledning

Som kommun ställer vi krav på att torn- och mobilkranar samt pumpbilar som etableras inom arbetsstället uppfyller gällande lagar och krav avseende tekniskt utförande, etablering, drift, underhåll, bemanning och samordning. Kommunen strävar efter att detta ska utföras med en målsättning av noll skador och anmärkningar.

Syfte

Detta PM gäller samtliga byggherrar och entreprenörer som är berörda av projekt Västra Roslags-Näsby. All kranhantering, dels fasta och dels mobila, ska utföras på ett sådant sätt att förutom gällande lagstiftning, så ska innehållet i denna PM, följas.

Genomförande och ansvar

1. Kontroll ska utföras så att arbetsmiljöplanen (entreprenörens) beskriver kranhantering, dess riskbedömning och kontrollåtgärder. Samordning utförs i dess olika skeden av respektive entreprenörs BAS-U i samverkan med kommunens krankoordinator.
2. Kranuppgifter ska tas fram av respektive BAS-U och lämnas till kommunens krankoordinator för upprättande av krandispositionsplan.
   Ingen kran eller pumpbil får etableras innan den är samordnad. Detta gäller alla kranar.
3. Samtliga entreprenörer ska medverka på byggarbetsplatsmöten och kransamordningsmöten för att informeras om kranregler och kranhantering.
   Kranförare, platschefer, BAS-U samt kommunens byggledare och krankoordinator deltar.
   Mötena ska protokollföras. Sammankallande är kommunens krankoordinator.
4. Kranar ska märkas med egen identitet som ska vara väl synlig på arbetsstället.
   Identiteten ska användas vid radiokommunikation.
   Identitet tas fram av kommunens krankoordinator och märkning utförs av entreprenörens BAS-U.
5. Sambandsprov ska utföras varje dag för kranar med kollisionsrisk och övriga kranar 1:a vardagen per vecka.
   Inledande prov utförs av BAS-U. (enl ök turordning), därefter av respektive kranförare.
   All radiokommunikation ska ske på svenska eller engelska. Vissa undantag kan göras, kommunens krankoordinator beslutar detta.
   Klargörande vilka radiokanaler som ska användas sker av kommunens krankoordinator.
6. Vid behov ska sektorbrytare/varnare etableras på kranar med stor risk för kollision.
   Respektive entreprenörs BAS-U ansvarar.

7. Vid behov ska kranar fixeras efter arbetstidens slut. Det gäller kranar med kollisionsrisk, som normalt ska stå fritt för vindpåverkan. Mobilkranar som står på arbetsgator (med dispens) ska minimera bakviktens utbredning när denna inte används.
   Respektive entreprenörs BAS-U ansvarar.
8. Förekommande tillbud/skador ska dokumenteras och ska anges i protokoll i samordningsmöten, avvikelserapportering samt i kranliggare.
   Uppgiften utförs av respektive entreprenörs BAS-U.
9. Kranarbeten som genomförs över/inne på annans entreprenadområde ska föregås av en gemensam arbetsberedning med berörda BAS-U samt kran- och markpersonal.
10. Trafiklots ska eskortera kran till slutlig uppställningsplats. Observera kommunens krav på logistiksamordning med exempelvis "slot-tider" för in- och uttransport.

Täby 2016-10-10

Rolf Hoffborn, projektchef Västra Roslags-Näsby, Samhällsutvecklingskontoret (SAM), Täby kommun

Bilaga 2 ~~2024/30~~

Mellan Täby kommun (org.nr. 212000-0118), nedan kallad **Kommunen**, och

Rödklövern i Täby AB (org.nr. 559172-9529), nedan kallad **Bolaget**,

har träffats följande

TILLÄGG TILL MARKÖVERLÅTELSEAVTAL

§ 1 Bakgrund

Kommunen och Bolaget tecknade den 2023-14-11 ett marköverlåtelseavtal, nedan **Marköverlåtelseavtalet**, för uppförande av ny bebyggelse inom fastigheten Täby Rödklövern 4, nedan **Fastigheten**. Fastigheten ingår i detaljplan för del av Roslags-Näsby 28:7 m fl, Västra Roslags-Näsby.

Detta tillägg till Marköverlåtelseavtalet är nedan kallat **Tilläggsavtalet**.

Bolaget har inkommit med en förfrågan om att senarelägga tillträdet till Fastigheten. Kommunen har konstaterat att en senareläggning av tillträdet med fem månader inte påverkar samordning av bebyggelsen i området avsevärt. Tilläggsavtalet reglerar ett senarelagt tillträde. I övrigt gäller Marköverlåtelseavtalet i oförändrat skick.

§ 2 Överenskommelse

Parterna är överens om att

- Bolaget ska, med ändring av *§ 5 Tillträde 1 st. 1 men.* i Marköverlåtelseavtalet, tillträda Fastigheten 2024-08-29 under förutsättning att köpeskillingen till fullo erlagts.

  Senareläggning av tillträdesdagen enligt Tilläggsavtalet föranleder inte att Kommunen ska utge någon ersättning till Bolaget, varken ekonomiskt eller på annat sätt.

§ 3 Tvist

Tvist angående tolkning eller tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän svensk domstol med säte i Stockholms län enligt svensk rätt.

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

Täby den 19/3 2024
För Kommunen

.....
Andreas Totschnig
Plan- och exploateringschef
Enl. KS 2023/121-26

Ort och datum: Skogås 29/2-24
För Bolaget

Victor Lindblom

Victor Lindblom

Ort och datum: .....
För Bolaget

.....

.....

Bilaga 3

Mellan Täby kommun (org.nr. 212000-0118), nedan kallad **Kommunen**, och Bostadsrättsföreningen Stämman 300 (org.nr. 769641–2480), nedan kallad **Föreningen**, gemensamt kallade **Parterna,** har träffats följande

TILLÄGG 2 TILL MARKÖVERLÅTELSEAVTAL

§ 1 Bakgrund

Kommunen och Rödklövern i Täby AB tecknade 2023-03-28 resp. 2023-11-14 ett marköverlåtelseavtal, nedan **Marköverlåtelseavtalet**, för uppförande av ny bebyggelse inom fastigheten Täby Rödklövern 4, nedan **Fastigheten**. Fastigheten ingår i detaljplan för del av Roslags-Näsby 28:7 m fl, Västra Roslags-Näsby. Kommunen och Rödklövern i Täby AB tecknade 2024-02-29 resp. 2024-03-19 ett tilläggsavtal som reglerade ett senarelagt tillträde, nedan **Tilläggsavtal 1**.

Efter tillträdet av Fastigheten har Marköverlåtelseavtalet, inklusive Tilläggsavtal 1, överlåtits från Rödklövern i Täby AB till Föreningen.

Detta tillägg till Marköverlåtelseavtalet är nedan kallat **Tilläggsavtal 2**.

Föreningen har inkommit med en förfrågan om att senarelägga tidpunkten för byggstart och därmed också senarelägga tidpunkten för första inflytt, till senast fyra respektive sex år efter tillträde enligt Tilläggsavtal 1. Kommunen har konstaterat att en senareläggning av byggstart och tidpunkten för första inflytt inte påverkar samordningen av bebyggelsen i området avsevärt. Som följd av justering av tidpunkter enligt ovan bör även tidpunkten för när vite ska erläggas ske enligt nedan. I övrigt är Parterna överens om att Marköverlåtelseavtalet och Tilläggsavtal 1 gäller i oförändrat skick.

§ 2 Överenskommelse

Parterna är överens om nedan.

2.1

Föreningen ska, med ändring av *§ 13.5 Bebyggelse och anläggningar inom kvartersmark 2 st.* i Marköverlåtelseavtalet,

- senast fyra år efter tillträdesdagen ha byggstartat bebyggelsen inom Fastigheten. Med byggstart avses att bygglov har sökts och beviljats samt att grundläggningsarbeten har påbörjats och
- senast sex år efter tillträdesdagen ha bebyggelsen färdigställd och godkänd för första inflyttning.

2.2

Med ändring av *§ 22 Vite* första och andra stycket i Marköverlåtelseavtalet, ska Föreningen

- för det fall Föreningen inte har uppfyllt byggnadsskyldigheten enligt punkt 2.1 ovan, utge vite till Kommunen med 0,1 procent av köpeskillingen per påbörjad månad som byggstarten försenas och

- om första inflyttning inom Fastigheten inte kan ske inom sex år från tillträdesdagen, enligt p. 2.1, utge vite till Kommunen med 0,1 procent av köpeskillingen per påbörjad månad som första inflyttningen försenas.

§ 3 Tvist

Tvist angående tolkning eller tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän svensk domstol med säte i Stockholms län enligt svensk rätt.

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

Täby den 23/9 2026
För Kommunen

.....
Andreas Totschnig
Plan- och exploateringschef
Enl. KS 2023/121-26

Ort och datum: Stockholm 2026-09-16
För Föreningen

.....
Andreas Jagestrand

Ort och datum: Stockholm 2026-09-16
För Föreningen

.....
Carl Bohman

.....