

Mellan Nacka kommun, org. nr 212000-0167 genom dess kommunstyrelse, ("**Kommunen**"), och Nacka 369:32 AB, org. nr. 556959-1349, c/o Carlyle Group, Kungsgatan 30, 111 35 Stockholm ("**Exploatören**"), har under de förutsättningar som anges under § 3 nedan träffats följande

EXPLOATERINGSAVTAL FÖR DEL AV NACKA STRAND, NORRA BRANTEN DELPLAN 2 – I NACKA KOMMUN

nedan kallat "Avtalet", "detta avtal" eller "Exploateringsavtalet".

§ 1 MARKÄGANDE OCH DETALJPLAN

Exploatören äger fastigheten Sicklaön 369:32 i Nacka kommun och avser att bygga om befintlig kontorsbyggnad till cirka 220 bostäder inom det område ("**Området**") som utgör kvartersmark på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.

Som grund för exploateringen ligger förslag till detaljplan för del av Sicklaön 369:32 Nacka strand, norra branten, delplan 2 på Sicklaön, i Nacka kommun, upprättad i oktober 2014, ("**Detaljplanen**"), Bilaga 1. Parterna förbinder sig att ömsesidigt verka för att Detaljplanen för Området antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med Detaljplanen. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan "**Exploateringsområdet**".

I sammanhanget noteras att Nacka Strand Fastighets AB, org. nr 556793-1273, vid tidpunkten för ingående av Exploateringsavtalet, äger samtliga aktier i Exploatören. CEREP Sweden D AB, org. nr 556855-8935, är moderbolag i denna koncern.

Vidare noteras att Nacka Strand Fastighets AB och Nacka 369:32 Holding AB, org. nr 556959-1356, har ingått aktieöverlåtelseavtal avseende överlåtelse av samtliga aktier i Exploatören från Nacka Strand Fastighets AB till Nacka 369:32 Holding AB. Aktieöverlåtelsen enligt nämnt aktieöverlåtelseavtal är villkorat av att Detaljplanen vinner laga kraft. Aktierna i Nacka 369:32 Holding AB ägs indirekt till hälften vardera av CEREP Sweden D AB och Oscar Properties Invest AB, org. nr 556702-1612.

§ 2 AVTALSHANDLINGAR

Till Avtalet hör följande handlingar:

Bilaga 1 Förslag till detaljplan med bestämmelser och beskrivningar (beskrivningarna biläggs ej Avtalet).

Bilaga 2 Medfinansiering till tunnelbana

Bilaga 3a Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering

Bilaga 3b Underlag konstruktion och fastighetsbildning Fabrikörvägen

Bilaga 4 Gemensamhetsanläggning för parkering

Bilaga 5 Tidplan

Bilaga 6 Omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar

Bilaga 7 Omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar

Bilaga 7a Nacka kommuns skattereservation 09 med vite

Bilaga 8 Teknisk handbok(bifogas digitalt)

Bilaga 9 Överenskommelse avseende skydd av vegetation

Bilaga 10 Etableringsplan

Bilaga 11 Moderbolagsgaranti

Bilaga 12 Projektering och produktion

§ 3 VILLKOR FÖR GILTIGHET

Detta avtal är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om inte Detaljplanen antas senast den 30 juni 2016 genom beslut som vinner laga kraft.

Exploatören är medveten om att beslut om att anta detaljplan meddelas av kommunfullmäktige i Nacka kommun. Beslut om detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av detaljplanen och andra beredningsåtgärder. Exploatören är även medveten om att sakägare har rätt att överklaga beslut att anta Detaljplanen.

§ 4 RAMAVTAL

Mellan Kommunen och Exploatören har tidigare träffats ”Ramavtal för Nacka strand” daterat 2014-06-09 (”**Ramavtalet**”) som reglerar programområdet för Nacka strand. Enligt Ramavtalet ska särskilda exploateringsavtal träffas mellan parterna för respektive detaljplan vilka då successivt ersätter Ramavtalet.

Detta Exploateringsavtal ersätter Ramavtalet i de delar som planläggs enligt Bilaga 1, vilket avser del av fastigheterna Sicklaön 369:32 i Nacka Strand.

§ 5 MEDFINANSIERING AV TUNNELBANA TILL NACKA

5.1 BAKGRUND

Mellan Staten, Stockholms läns landsting, Stockholms stad, Nacka kommun, Solna stad och Järfälla kommun har avtal träffats angående finansiering och medfinansiering av utbyggnad av tunnelbanan samt ökad bostadsbebyggelse i Stockholms län. Avtalet godkändes av kommunfullmäktige i Nacka den 3 februari 2014 (§ 28).

Utbyggnad av tunnelbana till Nacka Centrum möjliggör en kraftigt utökad bostads-, kontors- och handelsbebyggelse på västra Sicklaön, vilket definieras som Sicklaön väster om Saltsjöbadsleden och Nyckelviken.

Exploatörer på västra Sicklaön kommer att ta del av de fördelar som utbyggnaden av tunnelbanan medför såsom förbättrade kommunikationer, möjlighet att förtäta och bygga stad, ökade resurser från Kommunen för mer effektiv detaljplaneläggning, ökade fastighetsvärden på västra Sicklaön och därtill ökade försäljningspriser av fastigheter. Samtliga exploatörer inom västra Sicklaön ska därför medfinansiera utbyggnaden av tunnelbanan.

5.2 ERSÄTTNING

Ersättningen ska beräknas utifrån kommunstyrelsens beslut om uttag av ersättning för medfinansiering av tunnelbana. Ersättningen som Exploatören ska erlagga till Kommunen ska beräknas enligt följande:

Antal kvm BTA: 26 818, se underlag för beräkningar i Bilaga 2.

Ersättning: 150 kr/kvm BTA för kontor som konverteras till bostäder. 150 kr/kvm BTA för handel.

Medfinansieringen är reducerad för de detaljplaner som antas före år 2020 enligt följande:

Detaljplaner antagna år:	Erlägger x % av ovan angivna ersättningsbelopp:
2015	75 %
2016	80 %
2017	85 %
2018	90 %
2019	95 %

BTA beräknas enligt svensk standard SS 021054:2009. Garage räknas inte in i de ytor som genererar bidrag.

5.3 INDEXUPPRÄKNING

Beloppen är angivna i 2013 års prisnivå (januari). Vid erläggande av beloppet ska ovan angivna belopp justeras i förhållande till förändring i konsumentprisindex (KPI) från januari 2013.

5.4 ERSÄTTNINGENS ERLÄGGANDE

Belopp beräknat enligt ovan ska erläggas till Kommunen 30 dagar efter det att Detaljplanen och detta avtal vinner laga kraft. Om Detaljplanen och detta avtal vinner laga kraft innan år 2016 ska Exploatören erlægga medfinansiering senast den 31 december 2015.

Om tunnelbaneutbyggnaden av någon anledning inte skulle genomföras kommer Kommunen, dock under förutsättning att Kommunen erhåller återbetalning av erlagd medfinansiering, att fatta beslut om återbetalning till de exploatörer som har medfinansierat utbyggnaden av tunnelbanan.

§ 6 MARKÖVERLÅTELSE, SERVITUT MM

6.1 MARKÖVERLÅTELSE OCH SERVITUT

Mark ska överföras från Exploatörens fastighet till en kommunalt ägd fastighet enligt Bilaga 3. Befintliga och nya servitut hanteras i samma bilaga.

Om servitut eller ledningsrätt krävs i fastigheten Nacka Sicklaön 369:32 för allmän anläggning som omfattas av något av detaljplaneområdena för Nacka strand delplan 1, 2, 3 eller 4, se Ramavtalet, ska Kommunen skriftligen meddela Exploatören detta, varvid Exploatören ska upplåta sådan rätt och bekosta eventuella förrättningskostnader. Om upplåtelse av servitut eller ledningsrätt, trots Kommunens skriftliga meddelande, inte skett före fastighets överlåtelse till annan part ska Exploatören stå för samtliga kostnader som uppkommer för Kommunen på grund av sådan underlåtelse.

6.2 MARKFÖRORENINGAR

Markområdena som överläts ska inte innehålla högre halter av föroreningar än vad som är godtagbart, i samråd med tillsynsmyndigheten miljö och hälsa på Nacka kommun, med hänsyn till planerad användning.

Exploatören ansvarar och bekostar eventuella åtgärder för att sanera marken inom det överlåtna området enligt ovan. Åtgärderna kommer att utföras i samband med övriga arbeten enligt detta Avtal. Efter vidtagandet av sådana eventuella åtgärder (eller om åtgärder ej krävs) är Exploatörens åtagande slutligt reglerat i detta hänseende.

6.3 GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Om gemensamhetsanläggning behövs för anläggning, som omfattas av något av detaljplaneområdena för Nacka strand, delplan 1, 2, 3 eller 4, se Ramavtalet ska Exploatören upplåta utrymme för gemensamhetsanläggning. Lantmäterimyndigheten beslutar om ersättning rörande sådan gemensamhetsanläggning. Om upplåtelse till sådan gemensamhetsanläggning ej skett före fastighets överlåtelse till annan part ska Exploatören stå för samtliga kostnader som uppkommer för Kommunen på grund av sådan underlåtelse.

6.3.1 GEMENSAMHETSANLÄGGNING FÖR PARKERINGSGARAGE

Del av Torggaraget är beläget inom den del av fastigheten Nacka Sicklaön 369:32 som omfattas av Detaljplanen. Ansökan om inrättande av en gemensamhetsanläggning för Torggaraget ska skickas till Lantmäteriet senast 20150630. Parternas intention är att anläggningsförrättningen ska vara klar i samband med att inflyttning sker i de nya bostäderna på Sicklaön 369:32. Gemensamhetsanläggningen ska i ansökan omfatta hela Torggaraget inklusive planerade och befintliga trapp- och hissuppgångar, så att omprövningsförrättningar så långt möjligt undviks. Befintliga exploateringsfastigheter ska ingå i gemensamhetsanläggningen med uppskattade andelstal baserat på p-tal vilka i sin tur grundas på av kommunen tillämpad p-norm, se närmare redovisning i Bilaga 4, alternativt pågående detaljplanearbete för sådan exploateringsfastighet. Ansökan ska följa framtaget förslag där samtliga befintliga fastigheter, oavsett ägare, ska anslutas till gemensamhetsanläggningen. Parkeringsplatserna ska samutnyttjas av deltagande fastigheter och dess besökare. Fasta platser får därmed inte upplåtas inom garaget till annat än handikapplatser. Lantmäterimyndigheten beslutar om ersättning rörande sådan gemensamhetsanläggning.

I detaljplan för Brf Gustafshög förutsattes att en gemensamhetsanläggning för parkering skulle bildas. Detta genomfördes dock aldrig, varför bostadsrättsföreningen inte har en säkrad rätt till parkeringsplatser. Föreningens rätt till parkering ska säkras genom att de ingår i den gemensamhetsanläggning som ska bildas. Under tiden kontorsbyggnaden byggs om ska övriga delar av torggaraget vara tillgängligt för Brf Gustafshög.

Eventuella avvikelser från denna paragraf ska stämmas av med och godkännas av Kommunen. Exploatören ansöker om anläggningsförrättningen.

Exploatören ska iordningsställa 0,8 bilplatser och 1,0 cykelplatser per lägenhet. Behovet av parkeringsplatser ska i sin helhet lösas inom Området eller genom deltagande i gemensamhetsanläggning.

6.4 FASTIGHETSBLDNING

Kommunen ansöker om den fastighetsbildning som erfordras enligt 6.1. Exploatören svarar gentemot Kommunen för samtliga med Avtalets genomförande förenade förrättningskostnader.

6.5 FASTIGHETSBLDNING MELLAN EXPLOATÖRENS FASTIGHETER

Fastighetsbildning kring byggnaden inom Detaljplanen berör områden som avses detaljpaneläggas till allmän plats i kommande detaljpaneläggning av Nacka strand, etapp 1. För att kommande bostadsrättsförening på Sicklaön 369:32 inte ska bli alltför involverad i kommande fastighetsbildningsåtgärder som krävs för ett kommunalt övertagande av allmänna anläggningar är parterna överens om att fastighetsbildning kring byggnaden ska ske i enlighet med nedan angivna förutsättningar samt ritningar i Bilaga 3b i söder mot Fabrikörvägen.

6.5.1 Självständig konstruktion för Fabrikörvägen söder om Området

Vid Avtalets tecknande bär en Stödmur upp en del av Fabrikörvägen. Denna stödmur bär även upp ett bjälklag som tillhör befintlig kontorsbyggnad på fastigheten Sicklaön 369:32. Stödmurens omfattning och utbredning framgår av Bilaga 3b. Då vägen i kommande detaljplaneläggning ska tas över av Kommunen och byggnaden överlåtas till en bostadsrättsförening behöver rättigheter och ansvar tydliggöras.

Projektering och utförande av ombyggnaden ska ske i nära samarbete med Kommunen och i enlighet med Bilaga 12.

Stödmuren ska tillhöra samma fastighet som väggkroppen. För Sicklaön 369:32 ska en rättighet tillskapas som medger att bjälklaget är upplagt på stödmuren. Hela frischaktet mot Fabrikörvägen i söder inklusive byggnadens konstruktioner ska i sin helhet tillhöra Sicklaön 369:32. Hela väggkonstruktionen med tillhörande stödmur ska i sin helhet tillhöra Sicklaön 13:24 . Samtliga nödvändiga servitut för tillträde och underhåll ska tillskapas vid fastighetsbildningen.

Exploatören är skyldig att utföra ombyggnaden och fastighetsbildningen innan Exploatörens ledamöter i interimsstyrelsen för bostadsrättsföreningen på Sicklaön 369:32 avgår. Exploatören ska stå för samtliga kostnader som kan uppkomma för Kommunen på grund av eventuell underlåtelse från Exploatörens sida att utföra ovanstående åtaganden i rätt tid.

§ 7 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

7.1 PROJEKTERING, UTFÖRANDE OCH ANSVAR

Kommunen projekterar och utför de anläggningar och åtgärder som beskrivs i omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar, Bilaga 6. Exploatören bekostar desamma.

Tidpunkt för upphandling och utförande av ovanstående arbeten ska ske i samråd med Exploatören genom dess projektgrupp. Om det krävs bygglov, marklov eller rivningslov ansöker Kommunen om detta, men Exploatören bekostar loven.

Exploatören projekterar och utför de anläggningar och åtgärder som beskrivs i omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar, Bilaga 7. Exploatören bekostar desamma. Exploatörens projektering och produktion av allmänna anläggningar ska bedrivas i enlighet med Bilaga 12.

Tidpunkt för upphandling och utförande av ovanstående arbeten ska ske i enlighet med Bilaga 5 och i samråd med Kommunen genom dess projektgrupp. Om det krävs bygglov, marklov eller rivningslov ansöker och bekostar Exploatören detta.

Fram till dess allmänna anläggningar enligt Bilaga 7 överlämnas till Kommunen efter godkänd slutbesiktning är Exploatören ansvarig för säkerhet, funktion, drift och underhåll av dessa anläggningar.

För projektering och utförande av samtliga i Avtalets ingående delar gäller krav och föreskrifter och övriga branschspecifika föreskrifter tillsammans med den standard som tillämpas inom Kommunen, se Teknisk handbok Bilaga 8.

7.2 EXPLOATERINGSBIDRAG ANLÄGGNINGAR INOM NACKA STRAND

Exploatören erlägger 800 kr/kvm ljus BTA, inom delplan 2, som delbidrag från delplan 2 till övriga allmänna anläggningar som utförs av Kommunen inom delplan 3 och 4, Nacka strand, i huvudsaklig överensstämmelse med Ramavtal för Nacka strand, daterat 2014-06-09, förutsatt att dessa detaljplaner antas av Kommunen genom beslut som vinner laga kraft.

Vad exploateringsbidraget ska användas till ska mer detaljerat specificeras mellan parterna i samband med antagandet av detaljplaner för delplan 3 och delplan 4. Parterna ska i samband härmed även överenskomma hur utbetalning av exploateringsbidraget i detalj ska ske. Exploateringsbidraget kan komma att erläggas i delar mot faktura efter det att ersättningssgilla kostnader för Kommunen uppkommit relaterat till utförandet av sådana allmänna anläggningar. För det fall Kommunen inte utför viss(a) av nämnd(a) allmän(na) anläggning(ar) ska beloppet nedsättas med belopp som skäligen kan anses motsvara Exploatörens del av uppskattat/uppskattade kostnad(er) för utförandet härav.

Ansvarig(a) exploatör(er) för delplan 3 och 4 ska stå för den faktiska kostnaden för utbyggnaden av allmänna anläggningar inom delplan 3 och 4, justerad för exploateringsbidrag från Exploatören enligt detta Avtal respektive från exploatören för delplan 1 enligt för sådant detaljplaneområde gällande exploateringsavtal.

Beloppen är angivna i 2015 års prisnivå (januari). Vid erläggande av beloppet ska ovan angivna belopp justeras i förhållande till förändring i konsumentprisindex (KPI) från januari 2015.

§ 8 ANLÄGGNINGAR OCH BEBYGGELSE PÅ KVARTERSMARK

Dagvattenhantering

Takdagvattnet från bebyggelsen inom Detaljplanen ska ledas till det enskilda dagvattennätet och får inte släppas ut på Fabrikörvägen.

I Detaljplanens miljöredovisning angivna åtgärder och därmed förknippade kontrollprogram ska följas. Exploatören är skyldig att redovisa hur krav enligt miljöprogram kommer att och har uppfyllts.

Exploatören ska på kvartersmark utföra omdragningen av takdagvattnet senast när första inflyttning sker i bebyggelsen inom Detaljplanen.

§ 9 LOKALER FÖR FÖRSKOLA

Exploatören ska tillhandahålla/uthyra lokaler och utemiljö för en förskola med 4 avdelningar på fastigheten Sicklaön 369:32 ("Förskolan"). Lokalens yta ska vara cirka 900 m² LOA.

Parterna ska arbeta för att Förskolan ska öppnas i samband med första inflytt av den ombyggda kontorsbyggnaden på Sicklaön 369:32.

§ 10 MARKFÖRORENINGAR

Exploatören ansvarar för arbeten och kostnader för att sanera marken inom Området i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

§ 11 UPPLAGSPLATS OCH VEGETATION

Exploatören äger inte rätt att utan tillstånd nyttja Kommunens mark för upplag eller annat ändamål som står i samband med områdets bebyggande. Sådan mark får inte heller utan tillstånd nyttjas som parkeringsplats av anställd hos Exploatören eller av denne anlitad entreprenör.

Vegetation som kan påverkas av exploateringen ska skyddas på det sätt som anges i Bilaga 9.

§ 12 UTBYGGNADSORDNING / TIDPLAN/ SAMORDNING

Kommunens och Exploatörens arbeten enligt detta Avtal ska samordnas. Exploatören ska presentera en projektgrupp för Kommunens projektledare och projektgrupp så att samordning kan ske. Samordningen ska ske i tid så att entreprenadarbeten på allmän platsmark respektive kvartersmark inte krockar.

Samordning ska även ske vad gäller projektering och upphandlingsunderlag så att anläggningar på kvartersmark och allmän platsmark är synkroniserade vad avser läge och höjd.

Bebyggelse och anläggningar på kvartersmark och allmän plats byggs ut i den ordning som är uppställd i Bilaga 5.

§ 13 BYGGTRAFIK

Byggtrafiken till och från Sicklaön 369:32 får endast utgöras av lastbilar med en maxlängd av 12 meter. All byggtrafik och transporter till Förskolan ska vända vid den nyanlagda vändplatsen på Fabrikörvägen.

§ 14 ETABLERING

Etablering för Exploatörens entreprenör/-er ska ske enligt följande:

I första hand ska etablering ske inom den befintliga byggnaden på Sicklaön 369:32.

Etablering kommer att ske på allmän plats, enligt Bilaga 10.

§ 15 ERSÄTTNING

15.1 ERSÄTTNING FÖR UTBYGGNAD AV ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Exploatören ska ersätta Kommunen ekonomiskt för Kommunens åtaganden enligt Avtalet. Exploatören ska ersätta Kommunen för upphandling, projektering, byggledning, samordning, utbyggnad, besiktning samt Kommunens interna administrationskostnader i samband med projektet och utbyggnaden av de allmänna anläggningarna förutom utbyggnad av VA-anläggningar. Exploatören ersätter Kommunen för den verkliga kostnaden. För Kommunens interna administrativa arbete, till exempel projektledning, samordning och granskning ersätter Exploatören Kommunen enligt för varje tidpunkt gällande timpriser.

Kommunen ska aktivt verka för att kostnader hålls på så låg nivå som möjligt. Detta innebär bl.a. att Kommunen inte ska ådra sig onödiga kostnader och att Kommunen löpande aktivt ska tillse att erforderlig kontroll och styrning sker. Kommunen genom dess projektgrupp ska även löpande samråda med Exploatörens projektgrupp om kommande och planerade åtgärder/kostnader samt löpande tillställa Exploatören erforderlig ekonomisk rapportering.

Kommunens och Exploatörens respektive projektgrupper ska gemensamt, efter ingåendet av detta Exploateringsavtal men före Kommunens påbörjande av arbete relaterade till allmänna anläggningarna enligt Bilaga 6, upprätta och fastställa budget för kostnader relaterade till Kommunens utförande av sådana allmänna anläggningar, innefattande kostnader för bl.a. upphandling, projektering, byggledning, samordning, utbyggnad, besiktning, inklusive administration, av desamma. Det ska vara parternas intention att fastställd budget inte ska överskridas, vad gäller såväl däri angiven totalkostnad som däri angivna delkostnadsposter.

15.2 ERSÄTTNINGENS ERLÄGGANDE

Kommunen debiterar Exploatören enligt löpande räkning mot redovisade timlistor och enligt vid varje tidpunkt gällande taxa. Timpriserna är exklusive moms. Dessutom tillkommer Kommunens verifierade utlägg såsom entreprenadfakturor och konsultfakturor. Ersättningen betalas efter fakturering från Kommunen. Ersättning faktureras och erläggs till Kommunen efter det att ersättningsgilla kostnader för Kommunen uppkommit. Faktura ska ha förfallotid om trettio dagar. Till faktura ska bifogas verifikationer utvisande av Kommunen nedlagda kostnader jämte övrig erforderlig kostnadsredovisning.

15.3 UTREDNINGAR OCH ÅTGÄRDER UNDER PÅGÅENDE BYGGNATION

Om det vid pågående byggnation av allmänna anläggningar enligt detta Avtal krävs utredningar, till exempel av arkeologisk och miljörelaterad art, samt åtgärder till följd av dessa, ska Kommunen handla upp utredningar och eventuella åtgärder som rör anläggningar i enlighet med Bilaga 6 och Exploatören handla upp utredningar och eventuella åtgärder som rör anläggningar i enlighet med Bilaga 7. Kommunen ska före upphandling av utredning relaterad till Bilaga 6 samråda med Exploatören om behovet av utredningen samt åtgärder till följd av de(n)samma. Kommunen är dock gentemot Exploatören ensamt beslutande i dessa frågor. Exploatören står för samtliga kostnader.

§ 16 VA-ANLÄGGNINGSAVGIFT

Exploatören ska till Kommunen erlägga anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa.

§ 17 GATUKOSTNADER

Har Exploatören fullgjort sina förpliktelser enligt Avtalet, avstår Kommunen från ytterligare ersättning för gatukostnad och bidrag till allmänna anläggningar för detaljplaneområdet. Detta gäller inte ersättning för förbättring och nyanläggning av gata och annan allmän plats med tillhörande anordningar, som i framtiden kan komma att krävas.

17.1 MOMS

Den del av kostnaden för allmän gatu- eller parkanläggning inom planområdet som utgör moms ska Kommunen ersätta Exploatören för, under förutsättning att Kommunen får göra avdrag för momsen. Ersättning kan ske löpande baserat på av Kommunen godkänt arbete. Den kostnad som momsen baseras på måste först verifieras och godkännas av Kommunen. Alla kostnader som Exploatören hävdar utgör gatukostnad ska vara tydligt urskiljbara från övriga anläggningskostnader. Fakturering sker på det sätt som Kommunen anger.

§ 18 DRÖJSMÅLSRÄNTA

Erlägger inte Exploatören ersättningar och viten enligt detta och tillhörande avtal i rätt tid utgår dröjsmålsränta motsvarande en räntesats som med åtta (8) procentenheter överstiger Sveriges Riksbanks vid varje tidpunkt gällande referensränta.

§ 19 SÄKERHET

För fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt detta avtal ska Exploatören ställa säkerhet i form av moderbolagsgaranti eller likvärdig säkerhet som Kommunen godkänner. Säkerhet ska överlämnas till Kommunen senast när Exploatören undertecknar detta avtal.

§ 20 KARTUNDERLAG ENSKILDA ANLÄGGNINGAR OCH BYGGNADER

Exploatören förbinder sig att senast två månader efter färdigställande av enskilda anläggningar och byggnader inom kvartersmark skicka in detaljmätning och lägeskontroller omfattande samtliga förekommande detaljer. Exempel på vad som ska redovisas är byggnader (utvändigt), gång- och cykelbanor, trappor, vägkanter, parkeringsplatser, vägräcken, markhöjder, väghöjder, lekplatser, planteringar, träd, parkbänkar, slänter, staket, murar, lyktstolpar, va, el- eller andra kabelledningar. Syftet med att leverera dessa inmätningar är att Kommunens primärkarta ska kunna uppdateras.

Anvisningar för hur inmätningarna ska redovisas framgår av Nacka kommuns tekniska handbok, Bilaga 8.

I det fall detta ej sker har Kommunen rätt att utföra inmätningen på Exploatörens bekostnad.

§ 21 STOMPUNKTER

I de fall som stompunkter förstörs eller måste tas bort i samband med exploateringen är Exploatören skyldig att omgående informera Kommunen. Kommunens samtliga kostnader för nya punkter ska ersättas av Exploatören.

§ 22 KONTAKTORGAN

Exploatören och Kommunen ska kontinuerligt samråda under tiden från Detaljplanen vinner laga kraft fram till färdigställd exploatering. Samråd ska i första hand ske mellan av respektive part utsedd projektgrupp. Respektive part ska skriftligen meddela den andra parten vilka personer som utgör sådan parts projektgrupp. Detta gäller även vid eventuellt utbyte av personer inom projektgruppen. För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet.

§ 23 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Ändringar och tillägg i detta avtal ska upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

§ 24 ÖVERLÅTELSE FASTIGHET

Exploatören förbinder sig, vid äventyr av vite av FEM (5) MILJONER KRONOR i penningvärde 2015-03-01, att vid överlåtelse av äganderätten till Området eller fastighet som avstyckats från Området, tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser avseende Området eller fastighet som avstyckats från Området enligt Exploateringsavtalet genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse.

”Köparen förbinder sig att i av Nacka kommun påfordrade delar efterkomma utestående förpliktelser i mellan Nacka kommun och Nacka 369:32 AB träffat avtal om exploatering daterad (”Exploateringsavtalet”) Exploateringsavtalet bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje köpare som följer därefter binds vid utestående förpliktelser i Exploateringsavtalet, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intas i överlåtelsehandlingen. Sker inte detta ska säljaren av Fastigheten utge vite till Nacka kommun med [INFOGA VITESBELOPP] kronor i penningvärde [20XX-XX-XX]. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.

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

Om Området vid tidpunkten för överlåten har delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Området. Vid överlåtelse av sådan avstyckad fastighet äger Exploatören rätt att i ovanstående bestämmelse i avtalet angående överlåten ange sådant lägre vitesbelopp. Det lägre vitesbeloppet ska beräknas enligt formeln $LV = (TV/TB) * LB$, där LV utgör det lägre vitesbeloppet, TV utgör det totala vitesbeloppet, TB utgör den totala byggrätten inom Området, och LB utgör byggrätten inom den avstyckade fastigheten som ska överlåtas. Exploatören ska samråda med Kommunen om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

Om Exploatören ska utge vite enligt denna punkt ska vitet omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta detta.

Om överlåtelse sker ska Exploatören snarast efter det att överlåtelsen skett till Kommunen översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandling.

§ 25 ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

Detta avtal får inte utan Kommunens, genom kommunstyrelsen, skriftliga medgivande överlåtas på annan.

§ 26 TVIST

Tvist angående tolkning och tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt och på Kommunens hemort.

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den
För Nacka kommun

..... den
För Exploatören

.....
Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

.....
Henrik Orrbeck
Nacka 369:32 AB

.....
Ulf Crichton
Exploateringschef