

FASTIGHETSUTVECKLINGSAVTAL

(kopplat till Exploateringsavtal för Norra Nacka strand, Detaljplan 3 – i Nacka kommun)

Detta fastighetsutvecklingsavtal (**Fastighetsutvecklingsavtalet**) har denna dag ingåtts mellan;

1. Nacka kommun, org. nr 212000-0167, (**Kommunen**),
2. De i **Bilaga A** angivna bolagen, och
3. Goldcup 15216 AB, under namnändring till Nacka Exploatering DP 3 AB, org. nr 559121-8515, (**Exploateringsbolaget**)

De i Bilaga A angivna bolagen benämns nedan gemensamt som **Fastighetsbolagen** och var för sig som **Fastighetsbolag(et)**.

Kommunen, Fastighetsbolag och Exploateringsbolaget benämns nedan gemensamt **Parterna** och var för sig **Part**.

1 BAKGRUND

- 1.1 Detta avtal utgör ett sidoavtal till mellan Kommunen och Exploateringsbolaget ingånget exploateringsavtal gällande exploateringen av Nacka strand, detaljplan 3 (**Exploateringsavtalet**).
- 1.2 Vid tidpunkten för Exploateringsavtalets ingående och vid Fastighetsutvecklingsavtalets ingående, utgör Fastighetsbolagen gemensamt hundra procentig ägare till Exploateringsbolaget.
- 1.3 Huvudsyftet med Fastighetsutvecklingsavtalet är att specificera respektive Fastighetsbolags individuella ansvar för att förpliktelser enligt Exploateringsavtalet fullgörs på den/de fastighet(er) som Fastighetsbolaget äger inom Planområdet. Fastighetsutvecklingsavtalet syftar också till att säkerställa att var och ett av Fastighetsbolagen, i egenskap av ägare till Exploateringsbolaget, tillser att Exploateringsbolaget kan fullgöra sina förpliktelser enligt Exploateringsavtalet. Ett övergripande syfte med Fastighetsutvecklingsavtalet är också att säkerställa att även framtida fastighetsägare och exploatörer inom Planområdet blir bundna av Exploateringsavtalet.
- 1.4 Om inget annat anges i Fastighetsutvecklingsavtalet så tillämpas samma definitioner som framgår av Exploateringsavtalet även i Fastighetsutvecklingsavtalet.

2 ANSVAR FÖR EXPLOATERINGSAVTALETS GENOMFÖRANDE

2.1 I och med undertecknandet av Fastighetsutvecklingsavtalet, åtar sig respektive Fastighetsbolag ett ansvar för att verka för att Exploateringsbolaget fullgör sina förpliktelser, såvitt avser sådana förpliktelser som är att hänföra till respektive Fastighetsbolag och av denne ägd fastighet, enligt Exploateringsavtalet. Detta innebär bl.a.;

- a) att respektive Fastighetsbolag ska föra en aktiv dialog med övriga Fastighetsbolag i syfte att verka för att Exploateringsbolaget på ett effektivt sätt kan fullgöra sina förpliktelser enligt Exploateringsavtalet,
- b) att respektive Fastighetsbolag, i egenskap av delägare i Exploateringsbolaget, utifrån tilldelade byggrätter inom Detaljplanen och den nytta som Fastighetsbolaget i övrigt har av Detaljplanen m.m., skjuter till sin andel av det kapital till Exploateringsbolaget som fordras för att Exploateringsbolaget ska kunna fullgöra sina förpliktelser enligt Exploateringsavtalet,
- c) att respektive Fastighetsbolag i och med undertecknandet av detta avtal i behövlig omfattning åtar sig att upplåta nyttjanderätt till sina respektive fastigheter inom Planområdet till Exploateringsbolaget, för att härigenom säkerställa att Exploateringsbolaget kan fullgöra sina förpliktelser enligt Exploateringsavtalet på ett effektivt sätt,
- d) att respektive Fastighetsbolag ger Exploateringsbolaget fullmakt att gentemot Kommunen företräda Fastighetsbolaget i samtliga frågor relaterade till genomförandet av exploateringen av Fastighetsbolagets fastighet(er) inom Planområdet som fordras för att Exploateringsbolaget ska kunna genomföra en exploatering av Planområdet enligt Exploateringsavtalet.

2.2 Utöver det ansvar för Exploateringsbolagets fullgörande av Exploateringsavtalet som Fastighetsbolag har enligt ovan, har Fastighetsbolag ett särskilt individuellt ansvar för att (i) sådana bestämmelser i Exploateringsavtalet som direkt berör det enskilda Fastighetsbolaget följs och (ii) att den eller de fastigheter inom Planområdet som Fastighetsbolaget äger vid undertecknandet av Fastighetsutvecklingsavtalet, eller som Fastighetsbolaget framgent häri kan komma att äga, kan exploateras i enlighet med Exploateringsavtalet. Detta innebär bl.a.:

- a) att respektive Fastighetsbolag har en *direkt skyldighet* att tillse den eller de fastigheter som Fastighetsbolaget äger inom Planområdet exploateras i enlighet med Exploateringsavtalets bestämmelser, och

- b) att respektive Fastighetsbolag, i enlighet med vad som i övrigt framgår av Fastighetsutvecklingsavtalet, har en *direkt skyldighet* att tillse att de skyldigheter som Exploateringsbolaget har enligt Exploateringsavtalet, efterlevs vid vidtagande av samtliga åtgärder och arbeten som är hänförliga till exploateringen av den eller de fastigheter som Fastighetsbolaget äger inom Planområdet eller som på annat sätt direkt berör det enskilda Fastighetsbolaget. I den mån som Exploateringsbolaget har en skyldighet att vidta en åtgärd, eller att tillse något enligt Exploateringsavtalet, åligger det således det enskilda Fastighetsbolaget att tillse att förpliktelsen uppfylls vad gäller den eller de fastigheter som Fastighetsbolaget äger eller på annat sätt förfogar över.

Innan Kommunen och Exploateringsbolaget överenskommer om förändringar av Exploateringsavtalet, ska Exploateringsbolaget ha stämt av med berörda Fastighetsbolag att förändringen är acceptabel från Fastighetsbolagens perspektiv. Härigenom ska Fastighetsbolag även bli bundna av nödvändiga förändringar av Exploateringsavtalet i förhållande till Kommunen och Exploateringsbolaget. Vad gäller Fastighetsbolagen; Fastighetsbolaget Oljekällaren Kommanditbolag, Fastighetsbolaget Gustafshög Kommanditbolag, Fastighetsbolaget Ellensvik Kommanditbolag samt Fastighetsbolaget Båthamnen Kommanditbolag ("**Alectabolagen**") så blir dessa inte bundna av förändringar till Exploateringsavtalet förrän Kommunen har stämt av med Alectabolagen att den ändring som Exploateringsbolaget har accepterat även är acceptabel för Alectabolag som påverkas av förändringen. Vad gäller beslut om avvikelser från systemhandlingen, Bilaga 6 till Exploateringsavtalet, som inte är av ringa betydelse och kostnad, se dock punkten 9.1 i Exploateringsavtalet.

3 AVTALSHANDLINGAR

Fastighetsutvecklingsavtalet utgörs av detta avtal samt alla bilagor.

<u>Bilaga A</u>	Bolagsförteckning
<u>Bilaga B</u>	Hängavtalet
<u>Bilaga C</u>	Fördelningsnyckel
<u>Bilaga D</u>	Bolagsstruktur
<u>Bilaga E</u>	Bolagsgaranti

4 IKRAFTTRÄDANDE OCH GILTIGHET

Fastighetsutvecklingsavtalet börjar löpa från Parternas undertecknande och är i alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera av Parterna om Exploateringsavtalet – oavsett anledningen därtill – upphör att gälla.

Fastighetsutvecklingsavtalet gäller, i förhållande till respektive Fastighetsbolag, fram till dess att samtliga åtgärder som enligt Fastighetsutvecklingsavtalet och Exploateringsavtalet ska utföras avseenden de(n) fastighet(er) inom Planområdet som Fastighetsbolaget äger är utförda samt att Fastighetsbolaget inte heller i övrigt har kvarvarande åtagande enligt Fastighetsutvecklingsavtalet.

5 ÖVERLÅTELSE AV FASTIGHET

- 5.1 När Fastighetsbolag överlåter fastighet eller delar av fastighet som ingår i Planområdet, är Fastighetsbolaget skyldigt att iaktta följande bestämmelser.
- 5.2 Undantaget de fastighetsregleringar som anges i Bilaga 3 till Exploateringsavtalet, är Fastighetsbolaget skyldigt att, så snart som gällande borsregler medger detta, skriftligen informera Kommunen om överlåtelse av fastighet eller del av fastighet som avstyckats från fastighet som Fastighetsbolaget äger. Informationen ska innehålla fastighetsbeteckning, uppgifter om köpare och säljare med tillhörande organisationsnummer samt karta med tydlig markering över fastighet eller den del av fastighet som överlåtits.
- 5.3 Undantaget de fastighetsregleringar mellan vissa av Fastighetsbolagen som anges i Bilaga 3 till Exploateringsavtalet, förbinder sig Fastighetsbolaget, vid äventyr av vite om 50 000 000 kronor, att vid överlåtelse av äganderätten till fastighet som Fastighetsbolaget äger, eller vid överlåtelse av del av fastighet som avstyckats från fastighet som Fastighetsbolaget äger, tillse att den nya ägaren till fastigheten eller del av fastigheten, ingår bilagt hängavtal (**Hängavtalet**) med Kommunen och Exploateringsbolaget, se **Bilaga B** vilket föranleder att den tillträdande ägaren av Fastigheten blir skyldig att efterleva de förpliktelser som det överlåtande Fastighetsbolaget har enligt Fastighetsutvecklingsavtalet och Exploateringsavtalet. Efterföljs inte denna bestämmelse är vitet omedelbart förfallet till betalning.
- 5.4 Efter genomförandet av fastighetsreglering enligt Bilaga 3 till Exploateringsavtalet inträder det Fastighetsbolag, till vilken fastighetsreglering skett, i tidigare Fastighetsbolags ställe enligt Fastighetsutvecklingsavtalet på oförändrade villkor vad gäller överlåten del av fastighet.
- 5.5 Till undvikande av missförstånd så innebär inte den omständigheten att Fastighetsbolag överlåter fastighet eller delar av fastighet, att Fastighetsbolagets förpliktelser enligt Fastighetsutvecklingsavtalet upphör, förutom för de fastighetsregleringar/överlåtelser som framgår av Bilaga 3 till Exploateringsavtalet. Även efter att fastighet har övergått till ny ägare svarar således, med angivet undantag, det överlåtande Fastighetsbolaget för att en exploatering av den överlåtna fastigheten genomförs i enlighet med vad Fastighetsbolaget har åtagit sig i enlighet med Fastighetsutvecklingsavtalet. När säkerhet, om tillämpligt, har utställts enligt punkten 12 nedan, ska Exploateringsbolaget och Kommunen emellertid acceptera att Fastighetsbolag frånträder Fastighetsutvecklingsavtalet.

6 ÖVERLÅTELSE AV AKTIER I EXPLOATERINGSBOLAGET

- 6.1 I den mån som aktier i Exploateringsbolaget överläts till fysisk eller juridisk person annan än Fastighetsbolag eller utanför Fastighetsbolagens koncerner ska det säljande

Fastighetsbolaget så snart som gällande börsregler medger detta, informera Kommunen om överlåtelsen.

- 6.2 På begäran av Kommunen ska Fastighetsbolaget lämna ytterligare information om de nya ägarförhållandena och om Fastighetsbolagets framtida möjligheter att uppfylla Fastighetsutvecklingsavtalet.
- 6.3 Vid överlåtelse av aktier i Exploateringsbolaget till annan än Fastighetsbolag eller utanför Fastighetsbolagens koncerner, undantaget överlåtelse enligt punkt 6.4 nedan, ska även det som anges nedan i punkten 12 gällande säkerhet tillämpas.
- 6.4 Oaktat vad som följer ovan i denna punkt, punkt 6, antecknas att Parterna är överens om att aktierna i Exploateringsbolaget, efter tidpunkten för ingåendet av Fastighetsutvecklingsavtalet, kan komma att ägas enligt vad som anges i **Bilaga D**. En sådan bolagsstruktur innebär bl.a. att aktier i Exploateringsbolaget ägs av Peasgood Nonsuch AB, org. nr 559090-3935, ett bolag inom Tobin-koncernen och vilket även kommer att äga Fastighetsbolagen; Nacka 1 AB och Nacka Strand 2 AB. De åtaganden som nämnda Fastighetsbolag har enligt Fastighetsutvecklingsavtalet, i egenskap av aktieägare i Exploateringsavtalet, ska på oförändrat sätt övertas av Peasgood Nonsuch AB, vilket ska formaliseras genom att detta bolag biträder Fastighetsutvecklingsavtalet. Till undvikande av missförstånd antecknas att aktieöverlåtelser som omfattas av **Bilaga D** inte kräver lämnande av information enligt punkt 6.1 ovan, eller ställande av säkerhet enligt punkten 6.3 ovan.

7 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR KOPPLADE TILL EXPLOATERINGEN

Marköverföring, ansvar och servitut

- 7.1 Mark ska överföras från av Fastighetsbolag ägd fastighet till en kommunalt ägd fastighet enligt Bilaga 5a till Exploateringsavtalet efter att Detaljplanen, Exploateringsavtalet och Fastighetsutvecklingsavtalet antagits och vunnit laga kraft. Befintliga servitut och nya officialservitut hanteras i samma bilaga.
- 7.2 Inom Planområdet finns ett antal konstruktioner och anläggningar, vilka specificeras i punkten 2.3.1 i den till Bilaga 6 till Exploateringsavtalet tillhörande sammanställningen av tillståndsbedömningar, som övertas av Kommunen från Fastighetsbolagen. Samtliga åtgärder som krävs för att upprusta konstruktionerna i enlighet med tillståndsbedömningarna i systemhandlingen, se **Bilaga 6** till Exploateringsavtalet, genomförs av Kommunen inför övertagandet och bekostas av Exploateringsbolaget. Dessa konstruktioner och anläggningar övertas av Kommunen i samband med att Kommunen påbörjar entreprenadarbeten på respektive konstruktion eller anläggning.
- 7.3 Markområdena som överförs enligt Bilaga 5a till Exploateringsavtalet ska inte innehålla högre halter av föroreningar än vad som är godtagbart med hänsyn till planerad användning enligt Detaljplanen. Kommunen och Exploateringsbolaget reglerar utförande- och kostnadsansvar i Exploateringsavtalet.
- 7.4 Mark ska överföras från Kommunens fastighet till Fastighetsbolagens fastigheter enligt Bilaga 5a till Exploateringsavtalet efter att Detaljplanen, Exploateringsavtalet och Fastighetsutvecklingsavtalet antagits och vunnit laga kraft. Vad gäller Kommunens

ansvar för sanering av sådan mark som omfattas av Bilaga 5a till Exploateringsavtalet ska vad som är stadgat i punkten 8.4.3 i Exploateringsavtalet gälla mellan Kommunen och Fastighetsbolagen.

- 7.5 I den mån ytterligare servitut eller annan nyttjanderätt behövs för genomförandet av ny allmän anläggning som ska inrättas i något av detaljplaneområdena för Nacka strand detaljplan 1-7, se Ramavtalet, ska respektive Fastighetsbolag upplåta sådant servitut eller nyttjanderätt inom Fastighet inom Planområdet som skäligen krävs. Kommunen ska skriftligen meddela aktuellt Fastighetsbolag detta under kommande detaljplaneprocess eller, såvitt gäller Detaljplanen, under genomförandet av exploateringen enligt Exploateringsavtalet, varvid aktuellt Fastighetsbolag efter lagkraftvunnet detaljplanebeslut ska upplåta sådan rätt till Kommunen eller kommunalt bolag utan ersättning. Aktuellt Fastighetsbolag ska även bekosta eventuella förrättningskostnader som uppstår i samband med sådan upplåtelse.
- 7.6 Fastighetsbolag och Exploateringsbolaget är överens om att Exploateringsbolaget på egen bekostnad ska utföra åtgärder inom och i direkt anslutning till Fastighetsbolagets fastighet(er) inom Planområdet i enlighet med vad som anges i Systemhandlingen, Bilaga 6 till Exploateringsavtalet, jämte Exploateringsavtalet och Fastighetsutvecklingsavtalet i övrigt. Fastighetsbolaget accepterar att de åtgärder som föreskrivs i denna paragraf företas, utan att Fastighetsbolaget erhåller ersättning, och lämnar härmed Exploateringsbolaget tillträde och rådighet till aktuell(a) fastighet(er) och härpå uppförda byggnader jämte andra konstruktioner/anläggningar för att genomföra aktuella åtgärder.
- 7.7 Vissa av Fastighetsbolagen är blivande medlemmar i samfällighetsföreningen för gemensamhetsanläggningen Torggaraget. Dessa Fastighetsbolag lämnar, i egenskap av medlem i samfällighetsföreningen och utan krav på ersättning, Exploateringsbolaget tillträde och rådighet till gemensamhetsanläggningen för att genomföra åtgärder vad gäller renovering av Torggaraget enligt punkt 1 i Bilaga 6A till Exploateringsavtalet.

Tillfällig nyttjanderätt

- 7.8 Under utbyggnaden av Detaljplanen kan belysningen längs Fabrikörvägen behöva matas tillfälligt från transformatorstation i Tingsrätten (Sicklaön 13:77). Respektive aktuellt Fastighetsbolag upplåter härmed rätt för Kommunen att, under utbyggnadsskedet, dock längst till och med tio år efter att Detaljplanen har vunnit laga kraft, nyttja transformatorstationen i Tingsrätten. Kommunen ska stå samtliga kostnader, inklusive elkostnader, för sådant nyttjande och därmed sammanhängande arbeten. När behovet av elförsörjning kan tillgodoses från ny transformatorstation på Fabrikörvägen, ska Kommunen ombesörja och bekosta omkoppling inom rimlig tid.

Gemensamhetsanläggningar

- 7.9 För undvikande av missförstånd antecknas att respektive Fastighetsbolag förbinder sig att söka och medverka till genomförandet av gemensamhetsanläggning för parkeringsgarage Torggaraget enligt Bilaga 6A till Exploateringsavtalet. Befintliga exploateringsfastigheter, dvs. Delområdena eller fastigheter med planerade byggrätter i kommande detaljplan, planeras ingå i gemensamhetsanläggningen med uppskattade andelstal baserat på p-tal, vilka i sin tur grundas på den till Bilaga 6 till

Exploateringsavtalet tillhörande parkeringsutredningen daterad den 24 augusti 2017, alternativt pågående detaljplanearbete för sådan exploateringsfastighet. Lantmäteriet beslutar om ersättning rörande sådan gemensamhetsanläggning.

- 7.10 Om ytterligare gemensamhetsanläggning härutöver behövs för anläggning, som omfattas av något av detaljplaneområdena för Nacka strand, detaljplan 1-7, se Ramavtalet, vilket behov fastställs i planerad kommande detaljplaneprocess eller, såvitt gäller Detaljplanen, under genomförandet av exploateringen enligt Exploateringsavtalet, ska Fastighetsbolaget upplåta utrymme för sådan gemensamhetsanläggning om så kan anses skäligt. Lantmäterimyndigheten beslutar om ersättning rörande sådan gemensamhetsanläggning.

Hantering av befintlig byggrätt inom Delområde 7b

- 7.11 Inom Delområde 7b på fastigheten Sicklaön 13:82, vilken ägs av Fastighetsbolaget Ellensvik KB, finns en befintlig byggrätt, som inte är planerad att exploateras i samband med exploateringen enligt Exploateringsavtalet. I den mån som byggrätten inte tagits i anspråk vid den tidpunkt som infaller tidigast av i) utgången av Detaljplanens genomförandetid, eller ii) den tidpunkt inom vilken Exploateringsbolagets åtaganden enligt Exploateringsavtalet relaterat till övriga Delområden fullgjorts, ska byggrätten inte omfattas av Exploateringsavtalet eller Fastighetsutvecklingsavtalet. I den mån som bygglovsansökan, för att ta byggrätten i anspråk i enlighet med Detaljplanen, inlämnas av nämnt Fastighetsbolag dessförinnan, ska dock Exploateringsavtalets och Fastighetsutvecklingsavtalets bestämmelser, i tillämpliga delar, tillämpas vid exploatering av aktuell byggrätt.

Informationsutbyte m.m.

- 7.12 Kommunen och Exploateringsbolaget ska löpande hålla Fastighetsbolag informerad om förhållanden relaterade till genomförandet av åtgärder inom av Fastighetsbolag ägd fastighet enligt Exploateringsavtalet liksom om exploateringen av Planområdet i stort. Exploateringsbolaget ska löpande tillställa Fastighetsbolag underlag avseende detaljprojektering som rör av Fastighetsbolag ägd fastighet och samråd ska ske med densamma rörande tidplan för utförandet av åtgärder inom densamma.
- 7.13 Beslut om eventuella avvikelser från Systemhandlingen, Bilaga 6 till Exploateringsavtalet, ska hanteras enligt punkten 9.1 till Exploateringsavtalet. Fastighetsbolag ska som utgångspunkt inte utan skälig grund motsätta sig förändring som inte innebär en, i objektiv mening, försämring för Fastighetsbolaget.
- 7.14 Fastighetsbolag ska skriftligen meddela Kommunen och Exploateringsbolaget vilken person som utgör sådan Parts kontaktperson relaterat till Fastighetsutvecklingsavtalet. Detta gäller även vid eventuellt utbyte av sådan kontaktperson.
- 7.15 Fastighetsbolags kontakter och kommunikation med Kommunen ska i första hand ske genom Exploateringsbolaget. Kontakter och kommunikation med Exploateringsbolaget ska i första hand ske genom dess projektgrupp. Exploateringsbolaget ska skriftligen meddela Fastighetsbolag vilka personer som utgör dess projektgrupp. Detta gäller även vid eventuellt utbyte av sådan(a) person(er).

Gatukostnader m.m.

- 7.16 Om respektive Fastighetsbolag har fullgjort sina förpliktelser enligt Fastighetsutvecklingsavtalet, avstår Kommunen från ytterligare ersättning för gatukostnad och bidrag till gemensamma anläggningar för Detaljplanen. Detta gäller emellertid inte ersättning för framtida förbättring och nyanläggning av gata och annan allmän plats med tillhörande anordningar.
- 7.17 Respektive Fastighetsbolag svarar för alla övriga kostnader inom Planområdet som är hänförliga till deras respektive fastigheter, såsom exempelvis kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme mm.
- 7.18 Om Fastighetsbolags entreprenör kör sönder eller på annat sätt förstör allmänna anläggningar som är befintliga, färdigställda eller under pågående byggnation ska Kommunen återställa dessa. Ansvarigt Fastighetsbolag ska dock svara för kostnaden för återställande. Kommunen kommer i förekommande fall att fakturera Exploateringsbolaget för skadan, som därefter vidarefakturerar berört Fastighetsbolag. Betalning ska ske efter och i enlighet med fakturering från Kommunen.

8 SKYDDSBESTÄMMELSE

- 8.1 Viss bebyggelse skyddas i Detaljplanen med så kallad q-märkning och r-märkning. Fastighetsbolaget förbinder sig att följa dessa begränsningar i användandet av kvarteretsmarken. Fastighetsbolaget frånskriver sig rätten att framställa ersättningsanspråk gentemot Kommunen med anledning av dessa begränsningar.

9 EKONOMI

- 9.1 Som framgår av punkten 2.1 ovan ska respektive Fastighetsbolag, utifrån tilldelade bygggrätter och den nytta som Fastighetsbolaget i övrigt har av Detaljplanen m.m., skjuta till det kapital till Exploateringsbolaget som fordras för att Exploateringsbolagets förpliktelser enligt Exploateringsavtalet ska kunna fullgöras. Detta innebär att i den mån som Exploateringsavtalet stadgar att Exploateringsbolaget ska bekosta en åtgärd, ska respektive Fastighetsbolag tillse att Exploateringsbolaget har tillräckligt med kapital för att kunna genomföra åtgärden på sin respektive fastighet.

Vad gäller sådana kostnader som inte är hänförliga till exploateringen av en specifik fastighet, så som exempelvis Exploateringsbolagets kostnader för allmänna anläggningar inom Detaljplanen, yttre infrastruktur och medfinansiering av tunnelbana i Nacka, har Fastighetsbolagen i en särskilt upprättad handling, överenskommit om en fördelningsnyckel för sådana kostnader, **Bilaga C**. I och med undertecknandet av Fastighetsutvecklingsavtalet är respektive Fastighetsbolag bunden av den överenskomna fördelningsnyckeln i Bilaga C, även gentemot Exploateringsbolaget och Kommunen. Exploateringsbolaget och Kommunen är dock införstådd med och accepterar att fördelningsnyckeln kan komma att justeras efter överenskommelse mellan Fastighetsbolag, som äger aktier i Exploateringsbolaget, i samband med att överlåtelse av aktier i Exploateringsbolaget sker, se punkt 6 ovan.

10 UTKRÄVANDE AV VITE OCH SKADESTÅND M.M.

- 10.1 I enlighet med vad som framgår av punkten 2.2 ovan, har respektive Fastighetsbolag ett direkt ansvar för att exploatering enligt Exploateringsavtalet kan fullgöras på deras respektive fastigheter och för att Exploateringsavtalets bestämmelser efterlevs i de delar som en bestämmelse i Exploateringsavtalet vänder sig direkt till det enskilda Fastighetsbolaget. Om ett avtalsbrott enligt Exploateringsavtalet är hänförligt till en specifik fastighet eller Fastighetsbolag, ska Kommunen därför uteslutande rikta krav på ekonomisk kompensation mot det Fastighetsbolag som är ägare till den fastighet där bristen uppkommit eller mot det Fastighetsbolag som på annat sätt har orsakat att avtalsbrott uppkommit. I och med undertecknandet av Fastighetsutvecklingsavtalet, åtar sig således inte Fastighetsbolagen ett solidariskt ekonomiskt ansvar för avtalsbrott som annat Fastighetsbolag gör sig skyldig till eller för annat ansvar eller åtagande som inte är att hänföra till det Fastighetsbolag som krav riktas mot. Inte heller äger Kommunen rikta ekonomiska krav mot båda Exploateringsbolaget och Fastighetsbolag, eller ny fastighetsägare, avseende samma sak.
- 10.2 Samtliga viten som anges i Fastighetsutvecklingsavtalet 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.
- 10.3 Oaktat om rätt till vite föreligger enligt bestämmelse i Fastighetsutvecklingsavtalet, har Kommunen alltid rätt att erhålla ersättning för faktisk skada i den mån som skadan överstiger det avtalade vitet.
- 10.4 Kommunen ansvarar för skada som Kommunen eller dennes entreprenör(er) orsakar på Fastighetsbolags anläggning, byggnad eller annan egendom. Motsvarande ansvar har Exploateringsbolaget gentemot Fastighetsbolag för skada som Exploateringsbolaget eller dennes entreprenör(er) orsakar på Fastighetsbolags anläggning, byggnad eller annan egendom vid genomförandet av åtgärder enligt Exploateringsavtalet.
- 10.5 Exploateringsbolaget respektive Kommunen är var för sig skyldigt att planera och genomföra åtgärder enligt Exploateringsavtalet på ett sådant sätt att olägenheter för boende och verksamheter i Fastighetsbolagens fastigheter i möjligaste mån begränsas samt att brand- och personsäkerhet i respektive fastighet inte försämras. Exploateringsbolaget respektive Kommunen svarar härvid var för sig bl.a. för att erforderliga avspärningar och övriga skyddsåtgärder ombesörjs. Driftavbrott ska i största möjliga omfattning begränsas.

11 ÖVRIGA VITEN

- 11.1 För det fall bestämmelsen i punkten 1.1.1 i Bilaga 6A till Exploateringsavtalet gällande säkerställande av gemensamhetsanläggningens tillträde till trapp- och hissuppgångar, inte skulle följas av Exploateringsbolaget eller Fastighetsbolag som deltar i gemensamhetsanläggningen, ska det eller de Fastighetsbolag som motsätter sig att gemensamhetsanläggningen i erforderlig utsträckning ges tillträde till planerade och befintliga trapp- och hissuppgångar som ansluter till Torggaraget, utge ett vite till Kommunen uppgående till 1 000 000 kronor, under förutsättning att Kommunen inte skriftligen godkännt avvikelserna. I den mån flera Fastighetsbolag motsätter sig en

komplettering enligt ovan, ska vite utges av var och en av de Fastighetsbolag som motsätter sig kompletteringen.

- 11.2 För det fall bestämmelsen i punkten 1.1.2 i Bilaga 6A till Exploateringsavtalet vad gäller att delar av Torggaraget ska utgöra en egen 3D-fastighet under allmän plats inte följs, ska det eller de Fastighetsbolag som motsätter sig förrättningens fullföljande och därigenom orsakar att 3D-fastighetsbildning inte kommer till stånd, utge ett vite till Kommunen uppgående till 100 000 kronor. I den mån flera Fastighetsbolag motsätter sig en komplettering enligt ovan, ska vite utges av var och ett av de Fastighetsbolag som motsatt sig kompletteringen.
- 11.3 För det fall bestämmelsen i punkten 9.1.3 i Exploateringsavtalet gällande passage genom checkpoint av transporter relaterade till exploatering av Delområde, inte skulle följas av Exploateringsbolaget eller Fastighetsbolag, ska det Fastighetsbolag som bryter mot förpliktelsen utge ett vite om 1 000 kronor, per transport som inte passerar checkpointen enligt tidsplan som skriftligen beslutats vid samordningsmöte, under förutsättning att Kommunen inte skriftligen har godkänt avvikelser och/eller att Fastighetsbolaget visar att avvikelser beror på omständigheter utom Fastighetsbolagets eller dennes leverantör/entreprenör(er)s kontroll.
- 11.4 För det fall bestämmelsen i punkten 9.5.1 i Exploateringsavtalet gällande att fasta parkeringsplatser inte får inrättas på Torggaragets översta plan inte efterföljs, ska de eller det Fastighetsbolag som föranleder avvikelser, utge vite till Kommunen med 100 000 kronor per fast parkeringsplats som inrättas på Torggaragets översta plan, under förutsättning att Kommunen inte skriftligen godkänt avvikelser.
- 11.5 För del fall att Exploateringsbolaget skulle underlåta att samråda med Kommunen rörande utformning av avfallshantering inom Delområde inom den tid som framgår av bestämmelsen i punkten 9.5.2 i Exploateringsavtalet, innan det att Exploateringsbolaget eller Fastighetsbolag ger in ansökan om bygglov, ska det Fastighetsbolag på vars fastighet avvikelse uppkommit, utge vite till Kommunen med 100 000 kronor under förutsättning att Kommunen inte skriftligen godkänt avvikelser.
- 11.6 För det fall att Exploateringsbolaget eller Fastighetsbolag inte skulle följa punkten 2.1.1 i Bilaga 6A till Exploateringsavtalet vad gäller reglering av markhöjder, så att dessa skulle avvika mer än överenskommet, ska Fastighetsbolaget utge ett vite till Kommunen uppgående till 100 000 kr per kvm BOA som Fastighetsbolaget skapar genom avvikelser, under förutsättning att Kommunen inte skriftligen godkänt avvikelser.
- 11.7 För det fall att Exploateringsbolaget eller Fastighetsbolag inte skulle följa punkten 2.2.2 i Bilaga 6A till Exploateringsavtalet, vad gäller höjdsättning av mark, ska det Fastighetsbolaget som föranleder att avvikelse uppkommer, utge ett vite till Kommunen uppgående till 100 000 kr per kvm BOA som Fastighetsbolaget skapar genom avvikelser. Detta under förutsättning att Kommunen inte skriftligen godkänt avvikelser.
- 11.8 För det fall att bestämmelsen i punkten 2.2.1 i Bilaga 6A till Exploateringsavtalet gällande att samråd för utformning av fasad ska ske mellan Exploateringsbolaget och Kommunens bygglovavdelning senast tre veckor innan bygglovsansökan ges in, ska

det Fastighetsbolag som föranlett att avvikelserna uppkommit utge ett vite till Kommunen uppgående till 2 000 000 kronor.

- 11.9 För det fall att bestämmelsen i punkten 2.3 i Bilaga 6A till Exploateringsavtalet vad gäller att samråd ska ske med Kommunens bygglovsenhet senast tre veckor innan ansökan om bygglov ges in, ska det Fastighetsbolag som föranleder att avvikelserna uppkommit, utge ett vite till Kommunen uppgående till 100 000 kronor. Vidare ska Fastighetsbolag som föranleder att utgångar och uteplatser till bostadshus i Delområde 7a placeras på eller längs fasad som är vänd mot parken i strid med Bilaga A till Bilaga 6A till Exploateringsavtalet, utge ett vite till Kommunen uppgående till 10 000 000 kronor, under förutsättning att Kommunen inte skriftligen har godkänt avvikelserna.
- 11.10 För det fall att bestämmelsen i punkten 9.5.5 i Exploateringsavtalet vad gäller att takyten på tillkommande bebyggelse inom Delområde ska utföras med vegetationstak som täcker minst 70 % av takyten på respektive fastighet och att minst 50 % av vegetationstaken i sin tur utförs som biotaktak, inte skulle följas av Exploateringsbolaget eller Fastighetsbolag, ska det Fastighetsbolag på vars fastighet avvikelserna uppkommit, utge vite till Kommunen med 50 000 kronor per kvadratmeter tak som avviker från de krav som specificeras ovan. Detta under förutsättning att Kommunen inte skriftligen godkänt avvikelserna.
- 11.11 För det fall att bestämmelsen i punkten 9.5.7 i Exploateringsavtalet gällande redovisning av sprängplan inte skulle följas av Exploateringsbolaget eller det Fastighetsbolag som äger aktuell fastighet inom Delområde där sprängningsarbetena utförs, ska det Fastighetsbolag som föranlett avvikelserna, utge vite till Kommunen med 200 000 kronor, förutsatt att Kommunen inte skriftligen godkänt avvikelserna.
- 11.12 För det fall att bestämmelsen i punkten 9.6 i Exploateringsavtalet gällande förbudet mot nyttjande av Kommunens mark för upplag för inte följs av Exploateringsbolaget eller Fastighetsbolag, ska det Fastighetsbolag som är skyldig till överträdelsen, utge vite till Kommunen med 15 000 kronor för varje dygn som överträdelsen består, under förutsättning att Kommunen inte skriftligen godkänt avvikelserna.
- 11.13 De träd som markerats i Bilaga 11 till Exploateringsavtalet är särskilt skyddsvärda. Om Exploateringsbolaget eller Fastighetsbolag i strid med punkten 9.7 i Exploateringsavtalet tar bort eller skadar träd som markerats i Bilaga 11, på sådant sätt att dess vitalitet påverkas negativt, ska det Fastighetsbolag som är skyldigt till överträdelsen utge vite enligt nedan, under förutsättning att Kommunen inte skriftligen godkänt avvikelserna.
- Om träd som har numrerats i Bilaga 11 till Exploateringsavtalet tas bort, eller skadas på sådant sätt att dess vitalitet påverkas negativt, utgår ett vite uppgående till 3 000 000 kronor per träd.
- Om ett träd i gränsmarkerat område tas bort, eller skadas på sådant sätt att dess vitalitet påverkas negativt utgår;
- ett vite om 50 000 kronor om ett träd skadas eller tas bort (1 x 50 000 kr),
 - ett vite om 200 000 kronor om två träd skadas eller tas bort (2 x 2 x 50 000 kr),

- ett vite om 450 000 kr om tre träd skadas eller tas bort (3 x 3 x 50 000 kr).

Samma matematiska formel som tillämpats ovan ska tillämpas för att räkna ut vitet baserat på hur många träd i gråmarkerat område som skadats eller tagits bort. Det sammanlagda vitesbeloppet ska emellertid aldrig överstiga 25 000 000 kr.

I den mån som intrång sker i det gråmarkerade området, ska det Fastighetsbolag som gör sig skyldig till överträdelsen även utge intrångsersättning till Kommunen med 30 000 kr för varje kvadratmeter av den gråmarkerade området där intrång sker.

För undvikande av missförstånd ska vite enligt ovan i denna punkt (punkten 11.14) inte utgå i den mån som Kommunens byggnadsnämnd har fattat ett beslut som medger avvikelser.

12 SÄKERHET FÖR AVTALSFÖRPLIKTELSE

- 12.1 I samband med Fastighetsbolagens undertecknande av Fastighetsutvecklingsavtalet, utställer bolag inom Fastighetsbolagens koncern, en bolagsgaranti till Kommunen i enlighet med **Bilaga E**, i vilken garanten så som för egen skuld påtar sig ett direkt ansvar för Fastighetsbolags fullgörande av samtliga ekonomiska förpliktelser som direkt eller indirekt följer av Fastighetsutvecklingsavtalet. Även om aktierna i Fastighetsbolaget skulle överlåtas till tredje man utanför Fastighetsbolagets koncern enligt punkten 6 ovan, äger det bolag som utställt säkerheten för Fastighetsbolaget, inte återkalla denna förrän motsvarande säkerhet, som Kommunen i förväg har godkänt, har utställts av tredje man.
- 12.2 I relation till bolagsgaranti enligt punkt 12.1 ovan antecknas att parterna är överens om att sådan garanti för Nacka 1 AB, Nacka Strand 2 AB och Nacka 7 AB vid avtalstecknandet, utställs av CEREP Sweden D AB, org. nr 556855-8935 ("**CEREP**"), och, därefter, vad gäller Nacka 1 AB och Nacka Strand 2 AB istället utställs av Peasgood Nonsuch AB, org. nr 559090-3935 ("**Peasgood**"). Bolagsgaranti utställd av Peasgood ska överlämnas till Kommunen innan CEREP Sweden D AB befrias från sitt åtagande enligt utställd bolagsgaranti för Nacka 1 AB respektive Nacka Strand 2 AB. Det antecknas att någon ny säkerhet inte behöver utställas för Nacka 7 AB.
- 12.3 Det antecknas att Kommunen inför avtalstecknandet har tagit del av information om CEREP och Peasgoods finansiella ställning m.m. Vid det tillfälle då Peasgoods och Oscar utställer bolagsgaranti enligt ovan, ska Peasgoods soliditet inte väsentligt ha försämrats i förhållande till hur Peasgoods soliditet såg ut vid Fastighetsutvecklingsavtalets undertecknande. CEREP ska härvid inte befrias från sitt åtagande vad gäller utställande av bolagsgaranti enligt ovan, förrän det att Kommunen har givits möjlighet att bedöma att Peasgoods soliditet inte väsentligen har försämrats i förhållande till när Fastighetsutvecklingsavtalet undertecknades.
- 12.4 För det fall villkor för Fastighetsutvecklingsavtalets giltighet inte uppfylls i enlighet med vad som anges i punkt 4 ovan ska Kommunen omgående, utan anmaning, återlämna utställda bolagsgarantier.
- 12.5 Det antecknas att bestämmelsen i punkten 12.1 ovan inte är tillämplig för Alecabolagen. För Alecabolagens fullgörande av Fastighetsutvecklingsavtalet

behöver ett bolag inom Alecabolagens koncern således inte utställa en bolagsgaranti i samband med undertecknandet av Fastighetsutvecklingsavtalet. Detta är föranlett av att Alecabolagen utgör kommanditbolag.

- 12.6 Vid Fastighetsbolags samtliga överlåtelser, övergångar eller övriga fång, där fastighet eller del av fastighet inom Planområdet eller aktier i Exploateringsbolaget, som föranleder att ägandet av sådant objekt övergår till tredje man, undantaget de fastighetsregleringar som anges i Bilaga 3 till Exploateringsavtalet respektive aktieöverlåtelser för att uppnå bolagsstruktur enligt Bilaga D, och i vilka fall Fastighetsbolaget önskar frånträda Fastighetsutvecklingsavtalet i relation till objekt som ska överlåtas, ska Fastighetsbolaget, innan objektet för övergången övergår till tredje man, tillse att tillräcklig säkerhet utställs, till ersättning av säkerhet enligt punkt 12.1 ovan, för att säkerställa att den som övertar objektet, direkt eller indirekt, har möjlighet att fullgöra de tillämpliga förpliktelser som följer av Fastighetsutvecklingsavtalet och Exploateringsavtalet. Till undvikande av missförstånd antecknas särskilt att sådan säkerhet inte krävs för det fall att Fastighetsbolaget alltjämt ska ansvara för överlåtet objekt i enlighet med vad som anges i punkt 5.6 ovan. I dessa fall så kvarstår således samma garant/garanter som utställt säkerhet enligt punkten 12.1 ovan.
- 12.7 I samband med sådana fång som beskrivs i punkten 12.6 ovan äger rum, ska Fastighetsbolaget, om tillämpligt, anmäla övergången till Kommunen och Exploateringsbolaget, vilka från fall till fall ska avgöra vad som utgör tillräcklig säkerhet. Vad som utgör tillräcklig säkerhet ska emellertid fastställas utifrån vad som objektivt sett, kan anses utgöra tillräcklig säkerhet för att fullgöra återstående förpliktelser enligt Exploateringsavtalet och Fastighetsutvecklingsavtalet i relation till det objekt som överlåts.

13 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

- 13.1 Ändringar i och tillägg till Fastighetsutvecklingsavtalet ska upprättas skriftligen och undertecknas av Kommunen och den/de Fastighetsbolag och/eller Exploateringsbolaget som berörs av ändringen eller tillägget.
- 13.2 Kommunens kommunstyrelse ska besluta i frågor av principiell betydelse eller annars större vikt. I den mån som detta avtal innehåller bestämmelser som stadgar att Fastighetsbolag äger rätt att frånga skyldighet i Fastighetsutvecklingsavtalet efter Kommunens godkännande, eller att ett godkännande krävs från Kommunen innan Fastighetsbolag får utföra viss åtgärd, har Kommunens exploateringschef beslutanderätt, såvida inte Fastighetsutvecklingsavtalet uttryckligen stadgar att någon annan har beslutanderätt i den aktuella frågan.

14 TVIST

Twist angående tolkning och tillämpning av Fastighetsutvecklingsavtalet ska avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt och på Kommunens hemort.

.....

Detta Fastighetsutvecklingsavtal har upprättats i nio (9) likalydande exemplar, varav Parterna tagit var sitt.

Ort:

Datum:

För Nacka kommun

Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

Ulf Crichton
Exploateringschef

Ort:

Datum:

Goldcup 15216 AB (Nacka Exploatering DP 3 AB)

Namnförtydligande:

Namnförtydligande:

Ort:

Datum:

Nacka 1 AB

Namnförtydligande:

Namnförtydligande:

Ort:

Datum:

Nacka Strand 2 AB

Namnförtydligande:

Namnförtydligande:

Ort:

Datum:

Nacka 7 AB

Namnförtydligande:

Namnförtydligande:

Ort:

Datum:

Fastighetsbolaget Oljekällaren KB

Namnförtydligande:

Namnförtydligande:

Ort:

Datum:

Fastighetsbolaget Gustafshög KB

Namnförtydligande:

Namnförtydligande:

Ort:

Datum:

Fastighetsbolaget Båhamnen KB

Namnförtydligande:

Namnförtydligande:

Ort:

Datum:

Fastighetsbolaget Ellensvik KB

Namnförtydligande:

Namnförtydligande: