

Nedsättning av säkerhet i enlighet med exploateringsavtal för del av fastigheten Kil 1:1 söder om Värmdövägen

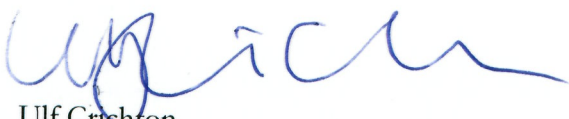
Utbyggnad pågår av detaljplan för del av Kil 1:1 söder om Värmdövägen. Exploatören, MacFreeze AB, har ställt en säkerhet om 12 900 000 kr i enlighet med exploateringsavtalets § 23. Säkerheten motsvarar de beräknade kostnaderna i samband med utbyggnaden av de allmänna anläggningarna och kommunen tar in denna för att säkerställa att utbyggnaden av allmänna anläggningar kan ske även om exploatören av någon anledning inte skulle ha möjlighet att slutföra sitt åtagande enligt exploateringsavtalet, exempelvis genom konkurs.

Exploatören har nu inkommit med en förfrågan om att nedsätta säkerheten från 12 900 000 kr till 2 270 000 kr. Utbyggnaden är till viss del slutbesiktigad och en bedömning av de kvarstående arbetena och kostnaderna medför att en nedsättning bedöms rimlig. Säkerheten får sättas ned i enlighet med exploateringsavtalets § 23. Då säkerheten är ställd såsom bankgaranti ska denna bytas ut till en ny bankgaranti.

Detta beslut fattas i enlighet med kommunstyrelsens delegationsordning, punkt 43.

Bilagor

- Bilaga 1, Ställd säkerhet
- Bilaga 2, Exploateringsavtal



Ulf Crichton

Mark- och exploateringschef

Handelsbanken

Kontorsnamn/Avdelning
Hammarby

GARANTI

Kontorsnr Datum
6116 2006-12-06

Garanti Nr
517 554 437

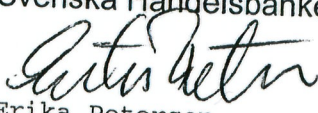
Bilaga 1

NACKA KOMMUN

2006 -12- 11

Återställ förbindelsen till banken så snart den upphört att gälla. Åberopa ovan angivet nummer vid korrespondens angående förbindelsen.

Kopia

| | | | |
|--|--|--|-------------------------|
| Bankens förbindelse | Beställare Nacka Kommun | Person-/organisationsnummer | |
| | Entreprenör/Leverantör Mac Freeze AB | Person-/organisationsnummer 556255-1233 | |
| | Handling som ligger till grund för entreprenaden (entreprenadkontrakt, beställnings- skrivelse, orderbekräftelse e d) | Handlingens datum 2006-11-22 | |
| | Exploateringsavtal avs fastigheten Kil 1:1 söder | | |
| | Entreprenaden avser Exploatering avseende ca 18 friliggande småhus. | | |
| Undertecknad bank går härmed i borgen såsom för egen skuld för rätta fullgörandet av entreprenörens/ leverantörens förpliktelser gentemot beställaren enligt ovannämnda avtal. | | | |
| Bankens ansvar på grund av denna förbindelse uppgår under entreprenadtiden till högst | | Valutakod SEK | Belopp 12 900 000,00 |
| och för tid därefter intill två år efter entreprenadens godkännan- de eller, om fel konstaterats vid besiktning inom denna tid, till dess att felet har avhjälppts, eller entreprenörens/leverantörens åliggande har fullgjorts på annat sätt till högst | | Valutakod SEK | Belopp 1 290 000,00 |
| Banken ska dock inte kunna åläggas andra förpliktelser än att utge ett kontant belopp om sammanlagt högst | | Valutakod SEK | Belopp 12 900 000,00 |
| Eventuella krav på grund av denna förbindelse ska, för att kunna göras gällande mot banken, vara banken skriftligen tillhanda. | | | |
| Om entreprenören/leverantören motsatt sig utbetalning enligt förbindelsen gäller, utöver det som ovan anges, att banken får avvakta med ev betalning till dess entreprenörens/leverantörens betalningsskyldighet enligt ovannämnda avtal har fastställts genom lagakraftvunnet avgörande. | | | |
| Datum 2006-12-06 | Bankens underskrift Svenska Handelsbanken AB (publ)  Erika Peterson | | |
| Banken är inte ansvarig för skada som beror av svenskt eller utländskt lagbud, svensk eller utländsk myndighetsåtgärd, krigshändelse, strejk, blockad, bojkott, lockout eller annan liknande omständighet. Förbehållet i fråga om strejk, blockad, bojkott och lockout gäller även om banken själv är föremål för eller vidtar sådan konfliktåtgärd. Skada som uppkommit i andra fall ska inte ersättas av banken, om den varit normalt aktsam. Banken ansvarar inte i något fall för indirekt skada. Föreligger hinder för banken att verkställa betalning eller vidta annan åtgärd på grund av omständighet som anges i första stycket får åtgärden skjutas upp till dess hindret har upphört. I händelse av | | uppskjuten betalning ska banken, om ränta är utfäst, betala ränta efter den räntesats som gällde på förfallodagen. Är ränta inte utfäst är banken inte skyldig att betala ränta efter högre räntesats än som motsvarar den av Riksbanken fastställda, vid varje tid gällande referensräntan enligt 9 § räntelagen (1975:635) med tillägg av två procentenheter. Skulle omständighet som anges i första stycket medföra att det råder avbrott i bankrörelsen när krav enligt förbindelsen senast ska framställas mot banken, förlängs kravtiden så, att krav ska vara banken tillhanda senast femte bankdagen efter det att bankrörelsen har återupptagits. | |



Bilaga 2

**EXPLOATERINGSAVTAL
FÖR DETALJPLANEOMRÅDE FÖR DEL AV
FASTIGHETEN KIL 1:1 SÖDER OM VÄRMDÖVÄGEN**

§ 1 PARTER

Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse, nedan kallad kommunen, och Fastighets AB L E Lundberg, 601 85 Norrköping (org.nr 556049-0483), nedan kallade exploatören, träffas följande exploateringsavtal avseende del av fastigheten Kil 1:1 söder om Värmdövägen i Nacka kommun.

§ 2 DETALJPLAN OCH ÖVRIGA HANDLINGAR

Exploateringen avser ca 18 stycken friliggande småhus. Som grund för exploateringen ligger förslag till detaljplan för del av Kil 1:1, söder om Värmdövägen, i Nacka kommun, upprättad i oktober 2004.

Till avtalet hör följande handlingar:

- Bilaga 1 Förslag till detaljplan med bestämmelser och plan- genomförande- och (1 karta) miljökonsekvens- beskrivningar (beskrivningarna bilägges ej avtalet). Exploateringsområdet är markerat med röd begränsningslinje på kartan.
- Bilaga 2 Karta, marköverlåtelse. (1 karta)
- Bilaga 3 Omfattningsbeskrivning allmänna anläggningar, gata samt vatten- och avlopp. (2 blad)
- Bilaga 4 Omfattningsbeskrivning allmänna anläggningar, park. (2 blad)
- Bilaga 5 Gestaltningprogram. (12 blad)
- Bilaga 6 Avtal om bullerskydd mellan kommunen och Vägverket. (1 blad)
- Bilaga 7 Avtal mellan Exploatören och Boo Energi om elektriska ledningar. (5 blad + 1 karta)
- Bilaga 8 Exempel på överenskommelse avseende skydd av vegetation. (3 blad)

Handwritten signatures and initials, including "Ri", "BHL", and "Kb-".

§ 3 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Parterna förutsätter

Att Nacka kommunfullmäktige före 2007-03-31 beslutar ingå detta avtal genom beslut som vinner laga kraft

Att Nacka kommunfullmäktige före 2007-03-31 antar förslaget till detaljplan genom beslut som vinner laga kraft

Om någon av dessa förutsättningar inte uppfylles är avtalet förfallet om någon av parterna så påfordrar inom tre (3) månader efter det att part vunnit kännedom om den bristande förutsättningen.

§ 4 MÅL OCH ANSVAR

Exploateringsområdet skall bebyggas i huvudsak i enlighet med handlingarna i § 2.

Exploatören ansvarar för genomförandet.

§ 5 MARKÖVERLÅTELSE

Exploatören överlåter till kommunen utan ersättning de delar av fastigheten Kil 1:1 som enligt detaljplaneförslaget skall utgöra allmän platsmark och mark för tekniska anläggningar. Områdena är markerade med gul färg på bifogad karta, bilaga 2.

Områdena överlåtes i befintligt skick.

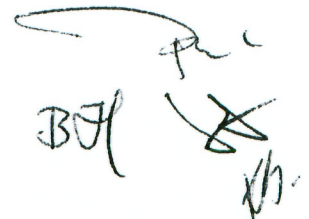
Överlåtelseerna gäller med de ändringar av gränserna för de överlåtna områdena som eventuellt vidtages i samband med erforderlig fastighetsbildning.

§ 6 TILLTRÄDE

Kommunen tillträder, enligt § 5, förvärvade områden då båda villkoren enligt § 3 är uppfyllda.

§ 7 FASTIGHETSBLDNING

Kommunen ansöker om den fastighetsbildning som erfordras för marköverlåtelsen enligt § 5 och eventuell servitutsupplåtelse enligt § 8. Exploatören svarar för samtliga med avtalets genomförande förenade förrättningskostnader. Marken överlåtes fri från arrenden och andra nyttjanderätter.



§ 8 GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Inom kvartersmarken kommer att finnas anläggningar som skall vara gemensamma för de fastigheter som kommer att bildas. Dessa anläggningar utgörs av ytor och anordningar för lekplats, bryggor och sjöbod. Exploatören ansöker om och bekostar bildande av en eller flera gemensamhetsanläggningar för detta enligt anläggningslagen. Förvaltning av gemensamhetsanläggningarna ska ske av en eller flera samfällighetsföreningar.

§ 9 LEDNINGSRÄTT

Exploatören är införstådd med att kommunen kommer att ansöka om ledningsrätt för att utföra, bibehålla och underhålla elledningar för Boo Energis räkning. Exploatören kommer att tillstyrka sådan(a) ansökning(ar) gjorda av kommunen för fastigheter omfattade av detta avtal. Se även bilaga 7.

Belägenhet

Ledningsrättsområdena skall bestämmas i sina definitiva lägen vid kommande lantmäteriförrättning.

Tillgänglighet

Kommunen respektive Boo Energi skall när så erfordras äga tillgång till ledningsrättsområdet för anläggande, tillsyn, underhåll och eventuella reparationer av ledningarna. Före omfattande arbeten skall samråd ske med exploatören.

Återställande av mark

Sedan ledningarna anlagts och eventuella underhålls- och reparationsarbeten utförts, förbinder sig exploatören att återställa mark och anläggningar till ursprungligt skick som skäligen är möjligt.

Föreskrifter

Inom ledningsrättsområdet gäller följande. Utan samråd och skriftligt godkännande av ledningshavaren får inte:

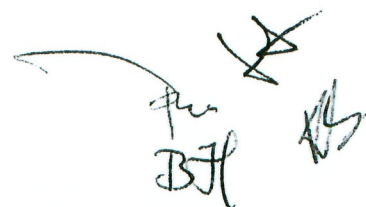
- a) byggnad uppföras
- b) fasta anläggningar såsom murar, uteplatser och dylikt anläggs
- c) uppfyllning och urschaktning vidtagas
- d) upplag anordnas
- e) större träd planteras
- f) mindre träd och häckar planteras på närmare avstånd från ledning än 2 m.

Ersättning

Någon ersättning för ledningsrättsområdet skall ej utgå.

Lantmäteriförrättning

Exploatören svarar för samtliga med avtalets genomförande förenade lantmäteriförrättningskostnader i samband med ledningsrätt.



§ 10 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Exploatören skall projektera, utföra och bekosta följande anläggningar:

- Nybyggnad och upprustning av väg (blivande lokalgator) med vändplan, dagvattenledning m.m.
- Ombyggnad av Graningevägens utfart mot Värmdövägen
- Vatten- och avlopp, ny förbindelsepunkt, omläggning av befintliga ledningar m.m.
- Dagvatten för lokalt omhändertagande
- Parkarbeten avseende gångstigar, utkiksplatser samt borttagande av ej planlagda bryggor.

Anläggningarna skall utföras enligt omfattningsbeskrivning bilaga 3 och 4.

Exploatören skall bedriva arbetena så att trafikförsörjningen i området inte onödigtvis försvåras, så att trafiksäkerhetsåtgärder vidtas för oskyddade trafikanter och så att befintlig va-försörjning kan fungera kontinuerligt.

Om exploatören eller av denne anlitad entreprenör orsakar skador på allmänna anläggningar skall exploatören återställa anläggningarna till så ursprungligt skick som skäligen är möjligt.

För anläggande av elledningar, elcentral, gatubelysning m m se § 15 nedan.
Eventuella erforderliga omläggningar av tele- eller andra ledningar ombesörjes och bekostas av exploatören.

Exploatören är byggherre- och driftansvarig för de allmänna anläggningarna fram till dess respektive anläggningar godkänts vid slutbesiktning. Därefter övergår anläggningarna till kommunen utan ersättning till exploatören.

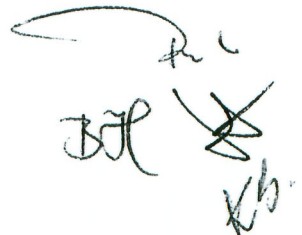
Kommunen ersätter exploatören för kostnaden för byggande av allmänna va-ledningar med FEMHUNDRATUSEN (500 000:-) KRONOR. Exploatören fakturerar kommunen beloppet efter att anläggningarna godkänts vid slutbesiktning.

Kontroll, besiktning och garanti

Kommunen har rätt att utöva den tekniska kontroll av de allmänna anläggningarna som denna finner erforderlig.

Sedan de allmänna anläggningarna färdigställts och relationshandlingar enligt kommunens anvisningar överlämnats till kommunen skall anmälan om slutbesiktning göras av exploatören. Besiktningsman utses av kommunen efter samråd med exploatören.

Slutbesiktning skall inte utföras under tiden november - april i den mån väderleken är otjänlig.

Handwritten signatures and initials, including a large signature that appears to be 'Björ' and another signature that appears to be 'Kb'.

Garantitiden skall vara två år från tidpunkten för godkänd slutbesiktning. Omedelbart före garantitidens utgång skall hållas garantibesiktning. Kommunen kallar till garantibesiktningen.

Exploatören skall erlägga FYRAHUNDRAFEMTIOTUSEN (450 000:-) KRONOR till kommunen för kontroll, besiktning och granskning av handlingar m m enligt denna paragraf. Kommunen kommer att översända faktura på beloppet när de båda villkoren enligt § 3 är uppfyllda.

Tidsplan, arbetshandlingar och granskning

Exploatören skall efter erforderlig underhandskontakt med kommunen upprätta arbetshandlingar och detaljerad tidsplan som kan godkännas av kommunen. Erforderliga ritningar och övriga handlingar skall granskas av kommunen. Ritningar och övriga handlingar skall vara kommunen tillhanda för granskning senast tre arbetsveckor före planerad byggstart under förutsättning att underhandsgranskning har kunnat ske under projekteringstiden. Senast två dagar före byggstart skall kommunen erhålla fem omgångar bygghandlingar samt produktionstidsplan. Delgodkännande ska ges för arbeten som måste utföras tidigt i projektet, t ex ledningar och konstruktioner i och under mark. Se även § 14.

Samordning

Exploatören skall svara för samordningen med Boo Energi ekonomisk förening, Telia m.fl. ledningshavare så att erforderliga ledningsarbeten jämte markarbeten kan bedrivas utan inbördes hinder och kan vara färdigställda vid inflyttning.

§ 11 BEBYGGELSE PÅ KVARTERSMARK

Exploatören skall, i enlighet med i § 2 angivna handlingar och vederbörligt bygglov, svara för all bebyggelse och alla anläggningar på kvartersmark inom exploateringsområdet.

Bebyggelsens utformning material m.m. skall följa gestaltningsprogrammet bilaga 5.

Allt dagvatten inom exploateringsområdets kvartersmark skall så långt som möjligt infiltreras. Särskild omsorg skall ägnas åt omhändertagande av dagvatten från tak och hårdgjorda ytor för att minimera risken för utläckage av föroreningar vid kraftiga regn. Garage skall konstrueras för torrsopning. Samråd skall ske med kommunen. För bilaga 5 punkt 2.4 sista meningen gäller följande ändrade lydelse: "För toppbelastning kan dagvattenmagasin ges breddningsmöjligheter till allmän dagvattenledning där sådan eventuellt byggs ut."

Stängsling skall utföras där så erfordras. Omfattning och utformning skall ske i samråd med kommunen.

§ 12 UPPLÅTELSEFORM

Uppförda småhus kan försäljas med äganderätt.

§ 13 KLOTTER

pu
BFL
ks.

Exploateringsområdet ska hållas fritt från klotter under byggtiden. Exploatören skall i möjligaste mån ta bort klotter 24 timmar från rapportering.

§ 14 AVTAL MED VÄGVERKET OM BULLERSKYDD

Kommunen kommer att träffa avtal (bilaga 6) med Vägverket angående bullerreducerande åtgärder. Exploatören förbinder sig att överta kommunens samtliga skyldigheter enligt detta avtal.

§ 15 ELEKTRISKA LUFTLEDNINGAR

För anläggande av elledningar, elcentral, gatubelysning m m såväl som jordförläggning av befintliga luftledningar har särskilt avtal träffats mellan Exploatören och Boo Energi ekonomisk förening, se bilaga 7.

§ 16 UPPLAGSPLATS OCH VEGETATION

Exploatören äger inte rätt att utan tillstånd nyttja kommunens mark utanför exploateringsområdet 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 anlita entreprenör.

Särskild överenskommelse avseende skydd av vegetation ska träffas enligt bilaga 8, innan några arbeten påbörjas.

För träd som skadats eller fällt utan kommunens medgivande skall exploatören utge 50 000 kronor per träd till kommunen. Vid skada på mark som inhägnats inom exploateringsområdet skall exploatören utge 5000 kr/m² skadad vegetationsyta till kommunen.

§ 17 UPPFÖLJNING UNDER BYGGTIDEN

I plan-, genomförande- och miljökonsekvensbeskrivningarna angivna åtgärder och förslag till åtgärder och därmed förknippade kontrollprogram skall följas.

Exploatören är skyldig att ta initiativ till kontrollåtgärder som erfordras enligt ovan. Genomförda kontrollåtgärder skall dokumenteras och delges kommunen fortlöpande.

Exploatören skall kontinuerligt samråda med kommunen under tiden från lagakraftvunnen detaljplan fram till färdigställt exploateringsområde.

§ 18 TIDSPLAN

Handwritten signature and initials in black ink, including the letters 'BOI' and a large stylized mark.

Alla allmänna anläggningar inklusive ombyggnad av anslutning till Värmdövägen skall vara färdigställda innan inflyttning av bostäder får ske.

§ 19 DETALJMÄTNING, RELATIONSHANDLINGAR OCH LÄGESKONTROLLER

Exploatören förbinder sig att senast två månader efter färdigställande av anläggningar och byggnader inom kvartersmark respektive efter godkänd slutbesiktning av de allmänna anläggningarna skicka in detaljmätning, relationshandlingar och lägeskontroller omfattande samtliga förekommande detaljer (byggnader, gång- och cykelbanor, trappor, vägkanter, parkeringsplatser, vägräcken, markhöjder, väghöjder, lekplatser, planteringar, träd, parkbänkar, slänter, staket, murar, lyktstolpar, va, el- eller andra kabelledningar etc).

Mätningar skall göras geodetiskt/GPS och levereras digitalt på CD-skiva i Nacka kommuns koordinatsystem: ST74 -100 000 i y-led (Öst-Västlig riktning). Formatet ska vara dxf, dwg eller shape.

§ 20 VA-ANLÄGGNINGSAVGIFT

Exploatören skall till kommunen erlägga va-anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande va-taxa.

§ 21 GATUKOSTNADER

Har exploatören till alla delar fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, skall ägare till fastighet inom exploateringsområdet anses ha erlagt på fastigheten belöpande ersättning för gatukostnad. Vad sålunda angivits gäller dock inte ersättning för förbättring och nyanläggning av gata och/eller annan allmän plats med därtill hörande anordningar, som framdeles kan komma att utföras.

Betalning

Kommunen skal betala mervärdesskatten (momsen) för gatu- och parkanläggningar.

Principen för betalning är följande:

Exploatören översänder faktura på kostnader inklusive moms för gatu- och parkanläggningarna efter godkänd slutbesiktning.

Exploatören ersätter kommunen för kostnaden exklusive moms för de allmänna anläggningarna.

Ersättningarna enligt detta stycke kvittas i samma faktura.

§ 22 DRÖJSMÅLSRÄNTA

Erlägger inte exploatören beloppen enligt §§ 10 och 20 i rätt tid utgår dröjsmålsränta motsvarande en räntesats som med åtta (8) procentenheter överstiger Sveriges Riksbanks vid varje tidpunkt gällande referensränta.

Handwritten signature and initials, including 'BJH' and a large 'X' mark.

§ 23 SÄKERHET

För fullgörandet av exploatörens skyldigheter enligt detta avtal skall exploatören ställa säkerhet i form som kommunen skäligen kan godkänna. Säkerheten skall uppgå till TOLVMILJONERNIOHUNDRATUSEN (12 900 000:-) KRONOR. Säkerheten får nedskrivas i förhållande till erlagda ersättningar och utfört arbete, tio procent av säkerheten skall dock vara kvar till godkänd slutbesiktning av allmänna anläggningar enligt § 10. Säkerheten skall överlämnas till kommunen i samband med exploatörens undertecknande av detta avtal.

§ 24 TVIST

TVist angående tolkning och tillämpning av detta avtal skall avgöras av allmän domstol.

§ 25 KONTAKTORGAN

Kommunens kontaktorgan är Miljö & Stadsbyggnad, Exploateringsenheten.

§ 26 FÖRVÄRVSPRÖVNING

Kommunen avstår i och med undertecknandet av detta avtal från sin förköpsrätt enligt förköpslagen då exploatören överlåter fastighet eller del av fastighet inom exploateringsområdet till av exploatören bildad bostadsrättsförening. Kommunen avstår även från sin rätt att begära prövning enligt lagen om förvärv av hyresfastighet m.m. i det fall exploatören överlåter fastighet eller del av fastighet inom exploateringsområdet.

§ 27 ÖVRIGT

I den mån inte annat framgår av detta avtal gäller AB 04 och ABT 94 i tillämpliga delar.

§ 28 ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

Detta avtal får inte utan kommunens skriftliga medgivande överlåtas på annan än vad som sägs nedan.


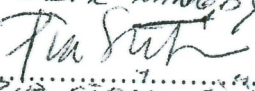
Exploatören avser genom köpekontrakt tecknat 2006-10-11 överlåta exploateringsområdet med äganderätt till Macfreeze AB (org nr 556255-1233) Box 456, 194 24 SOLLENTUNA och därmed också detta avtal. Kommunen har efter prövning godkänt Macfreeze AB som part för övertagande av detta avtal.

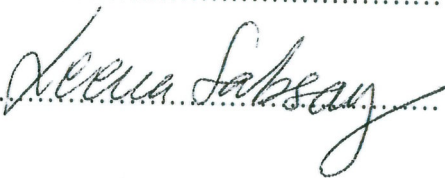
Vid överlåtelse av fastighet eller del av fastighet är exploatören och framtida nya ägare till fastigheten skyldiga att upplysa varje ny ägare om åtagandet enligt §§ 13 och 14 i detta avtal. Upplysningen skall fullgöras genom att bestyrkt kopia av denna handling överlämnas till den nya ägare.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page. The signature appears to be 'BJH' followed by some illegible scribbles and a star-like mark.

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

Nacka den
För Nacka kommun

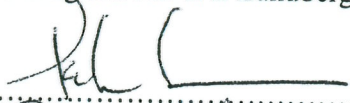


.....
ERIK LANGBY

.....
PIA STRÖM SJÖBERG
Bevittnas: EXPLOATERINGSKÄTTET

.....

.....

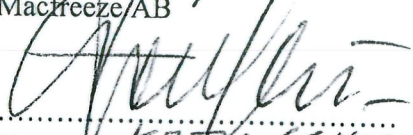


Bevittnas:

.....
.....

Norrköping den 20/11-2006
För Fastighets AB L E Lundberg


.....
Lena Engström
Bevittnas: 

Sollentuna den 22/11 2006
För Macfreeze AB


.....
Bevittnas: ERIK SCHOR

.....

.....