

Kommunstyrelsen

Nedskrivning av säkerhet i enlighet med exploateringsavtal för del av Tollare, fastigheten 1:17 mfl Mellanbergsvägen – delplan 1B

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen noterar delegationsbeslutet.

Sammanfattning

Exploatören önskar nedsätta moderbolagsborgen gällande del av Tollare, fastigheten 1:17 mfl, Mellanbergsvägen – delplan 1B. Säkerheten nedsätts till 28 750 tkr.

Ärendet

Utbyggnaden för området omfattande exploateringsavtal för delplan 1B pagar och är delvis slutbesiktigad. Exploatören har i exploateringsavtalet ställt en säkerhet om 90 000 tkr. Enligt exploateringsavtalet § 15 (KFKS 2009/222-050) får säkerheten nedskrivs till 10 % vid utförd anläggning innan slutbesiktning samt ned till 5 % efter godkänd slutbesiktning fram till godkänd garantibesiktning. Exploatören har inkommit med önskan om nedskrivning av säkerheten till 28 750 tkr enligt bilaga 3.

Ekonomiska konsekvenser

Säkerheten nedsätts till 28 750 tkr.

Konsekvenser för barn

Detta medför inga konsekvenser för barn.

Bilagor

Bilaga 1: Delegationsbeslut

Bilaga 2: Moderbolagsborgen

Bilaga 3: Uträkning av nedskrivning, rev 150904

Bilaga 4: Utdrag ur exploateringsavtal (KFKS 2009/222-050)

Ulf Crihton
Exploateringschef
Exploateringsenheten

Hannah Linngård
Projektledare/Exploateringsingenjör
Exploateringsenheten

Kommunstyrelsen

Nedskrivning av säkerhet i enlighet med exploateringsavtal för del av Tollare, fastigheten 1:17 mfl Mellanbergsvägen – delplan 1B

Beslut

Moderbolagsborgen från NCC AB (org nr 556034-5174) enligt exploateringsavtal för del av Tollare, fastigheten 1:17 mfl Mellanbergsvägen - delplan 1B, nedsätts härmed till 28 750 tkr.

Detta beslut fattas av Ulf Crichton, Exploateringschef med stöd av punkten 39 i kommunstyrelsens delegationsordning uppdaterad 2015-06-15.

Skäl för beslutet

Utbyggnaden för området omfattande exploateringsavtal för delplan 1B pågår och är delvis slutbesiktigad. Exploatören har i exploateringsavtalet ställt en säkerhet om 90 000 tkr. Enligt exploateringsavtalet § 15 (KFKS 2009/222-050) får säkerheten nedskrivs till 10 % vid utförd anläggning innan slutbesiktning samt ned till 5 % efter godkänd slutbesiktning fram till godkänd garantibesiktning. Exploatören har inkommit med önskan om nedskrivning av säkerheten till 28 750 tkr enligt nedan.

1	Sockenvägen	Klar, övertagen	5 %	21 000	1 050
2	Rondell	Ej utförd	100 %	3 500	3 500
3	Mellanbergsvägen	Klart, ej övertagen	10 %	2 500	250
4	Tollare Park	Klar, övertagen	5 %	26 000	1 300
5	Tunnel	Drivning Klart, ej övertaget	10 %	17 000	1 700
6		Färdigst. Ej utfört	100 %	15 000	15 000
7	Väg i tunnel	Ej utfört	100 %	5 000	5 000
8	Hedenst. väg	Klar, ej övertagen	10 %	9 500	950
					0
					<u>28 750</u>



Ulf Crichton
Exploateringschef
Exploateringsenheten



MODERBOLAGSBORGEN

Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse, nedan kallad "Kommunen", och NCC Construction Sverige AB (org nr 556613-4929) nedan kallat "Exploatören" samt NCC AB (org nr 556034-5174) har ett exploateringsavtal träffats vilket är daterat av Exploatören 2009-09-04, nedan kallat "Avtalet", avseende fastigheten 1:17 m fl Nacka kommun.

Enligt § 15 Säkerhet, i Avtalet, skall Exploatören ställa säkerhet i form av moderbolagsborgen för ett belopp om 90 000 000,- kronor (nittio miljoner kronor) för rätta fullgörandet av sina skyldigheter enligt Avtalet. Säkerheten får nedskrivs i förhållande till erlagda ersättningar och utfört arbete, tio procent av säkerheten skall dock vara kvar till godkänd slutbesiktning av allmänna anläggningar enligt § 8 i Avtalet, därefter för fem procent av säkerheten till godkänd garantibesiktning.

Med anledning av ovanstående går vi, NCC AB (org nr 556034-5174), härmed i borgen, såsom för egen skuld, för Exploatörens rätta fullgörande av sina skyldigheter enligt Avtalet.

Våra skyldigheter enligt denna moderbolagsborgen skall inte överstiga Exploatörens avtalsenliga förpliktelser.

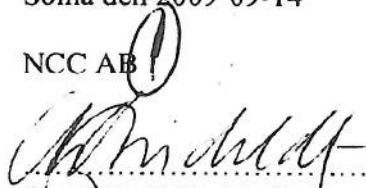
Vårt ansvar under denna moderbolagsborgen upphör att gälla när Exploatören fullgjort sina skyldigheter enligt Avtalet.

Denna moderbolagsborgen får inte överlåtas utan vårt skriftliga medgivande.

Anspråk på grund av denna moderbolagsborgen skall, för att kunna göras gällande, framställas skriftligen till oss, senast inom 30 dagar efter att den upphört att gälla, varefter den ska returneras till NCC AB, 170 80 Solna.

Solna den 2009-09-14

NCC AB


Charlotte Z Lindstedt


Håkan Broman

*Forvaris i
projekt 9309
Tollare 1:17
Inga Meani Skerri*

*Originalet avtalet delat 1B
8/10-09*

NCC AB

Postadress:
SE-170 80 Solna
Sverige

Besöksadress:
Vallgatan 3, Solna
Sverige

Kontakt:
Tel: +46 8 5855 1000
Fax: +46 8 624 09 09
www.ncc.se

Org.nr:
(publ) Org.nr 556034-5174
Solna

TOLLARE

Säkerhet och borgensåtagande

2015-06-24

Rev 2015-09-04

Beräkning av nedskrivningar för borgensåtagande

Detaljplan 1A

Friskrivning från kommunen ned till:

Borgensåtagande enligt exploateringsavtal

9 000 Tkr

Nedskrivning av borgensåtagandet till

5%

450 Tkr

Detaljplan 1B

Borgensåtagande enligt exploateringsavtalet

90 000 Tkr

Fördelning exploateringskostnader inom Dp		Belopp	Utfört	Övertaget NK
1	Sockenvägen Väg	21 000 Tkr	21 000	21 000 x
2	Rondell	3 500 Tkr		
3	Mellanbergsvägen	2 500 Tkr	2 500	
4	Tollare Park	26 000 Tkr	26 000	26 000 x
5	Tunnel Tunneldrivning	17 000 Tkr	17 000	
6	Färdigställande, portal bel m.m.	15 000 Tkr	7 500	
7	Väg i tunnel	5 000 Tkr	3 000	
8	Hedenströms väg	9 500 Tkr	9 500	x
		<u>99 500</u>	<u>86 500</u>	<u>47 000</u>

1	Sockenvägen	Klar, övertagen	5%	21 000	1 050
2	Rondell	Ej utförd	100%	3 500	3 500
3	Mellanbergsvägen	Klart, ej övertagen	10%	2 500	250
4	Tollare Park	Klar, övertagen	5%	26 000	1 300
5	Tunnel Drivning	Klart, ej övertaget	10%	17 000	1 700
6	Färdigst.	Ej utförd	100%	15 000	15 000
7	Väg i tunnel	Ej utförd	100%	5 000	5 000
8	Hedenstr.	Klar, ej övertagen	10%	9 500	950
					<u>0</u>
					<u>28 750</u>

Nedskrivning av borgensåtagandet till

28 750 Tkr

§ 9 ANLÄGGNINGAR OCH BEBYGGELSE PÅ KVARTERSMARK

Anläggningar på kvartersmark skall följa gestaltungsprogrammet, bilaga 4.

Samtliga anläggningar och byggnader som exploatören utför skall följa miljöredovisningen, bilaga 5. I miljöredovisningen angivna åtgärder och därmed förknippade kontrollprogram skall följas. Exploatören är skyldig att redovisa hur krav enligt miljöredovisningen kommer att och har uppfyllts.

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

§ 10 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 anlita d entreprenör. Särskild överenskommelse avseende skydd av vegetation träffas enligt bilaga 6 innan några arbeten påbörjas.

Om exploatören skadar träd eller vegetation inom planområdet eller på kommunens mark innan den för vegetationsavtalet nödvändiga ritningen har undertecknats har kommunen rätt att av exploatören utkräva vite på 60 000 kronor per träd och 6000 kr/m² skadad vegetationsyta.

§ 11 UTBYGGNADSORDNING / TIDPLAN

Bebyggelse och anläggningar byggs i huvudsak i den ordning som är uppställd i bilaga 7. Exploatören äger dock rätt att senarelägga bebyggelse och anläggningar i förhållande till rådande marknadssituation avseende försäljning av bostäder.

§ 12 VA-ANLÄGGNINGSAVGIFT

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

§ 13 GATUKOSTNADER

Har exploatören till alla delar fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, skall ägare till fastigheterna Tollare 1:16, 1:17, 1:140, 1:153, 1:154, 1:282 och 1:283 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.

§ 14 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.

§ 15 SÄKERHET

För fullgörandet av exploatörens skyldigheter enligt detta avtal skall exploatören ställa säkerhet i form av moderbolagsborgen i NCC AB (556034-5174). Säkerheten skall uppgå till 90 miljoner (90 000 000) kronor. Säkerheten får nedskrivas i förhållande till erlagda ersättningar och utfört arbete, tio procent av säkerheten skall dock vara kvar till godkänd

Handwritten initials

slutbesiktning av allmänna anläggningar enligt § 8. Fem procent skall vara kvar till godkänd garantibesiktning.

Säkerheten skall överlämnas till kommunen i samband med exploatörens undertecknande av detta avtal.

§ 16 KARTUNDERLAG ENSKILDA ANLÄGGNINGAR OCH BYGGNADER

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

Mätningar skall göras geodetiskt/GPS och levereras digitalt på CD-skiva i Nacka kommuns koordinatsystem. Formatet ska vara dxf, dwg eller shape.

I det fall detta ej sker har kommunen rätt att utföra inmätningen på exploatörens bekostnad.

§ 17 STOMPUNKTER

I de fall som stoppunkter förstörs eller måste tas bort i samband med exploateringen är Exploatören skyldig att omgående informera Kommunen. Raserade punkter skall markeras på en papperskarta där nummer och placering av raserad punkt framgår. Kommunens samtliga kostnader för nya punkter skall ersättas av Exploatören.

§ 18 TVIST

Twist angående tolkning och tillämpning av detta avtal skall avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt och på kommunens hemort.

§ 19 KONTAKTORGAN

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

Kommunens kontaktorgan vad gäller detta avtal är Miljö & Stadsbyggnad, Exploateringsenheten. För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet.

§ 20 FÖRVÄRVSPRÖVNING

Kommunen avstår i och med undertecknandet av detta avtal från sin förköpsrätt enligt förköpslagen då exploatören överlåter fastighet eller del av fastighet inom planområdet till av exploatören bildad bostadsrättsförening eller till privatperson för småhusbyggande. 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 planområdet.

§ 21 ÖVERLÅTELSE AV FASTIGHET

För fastighet eller del av fastighet som överläts är exploatören fortfarande bunden av åtagandena i detta avtal.

Exploatören förbinder sig att överföra samtliga befintliga avtalsservitut samt de avtalsservitut som ingås i samband med detta avtal på ny ägare av överlåten mark.