

Mellan Nacka kommun ("**Kommunen**"), 212000-0167, och Telegrafberget Fastighets AB ("**Exploatören**"), org.nr. 556688-5348, har träffats följande

TILLÄGGSAVTAL

till Exploateringsavtal för Telegrafberget

nedan benämnt "**Tilläggsavtal Anläggningar**".

§ 1 BAKGRUND

Kommunen och Exploatören har ingått ett exploateringsavtal för genomförandet av detaljplan gällande Telegrafberget i Nacka, benämnt "Exploateringsavtal för Telegrafberget", tecknat den 29 juni respektive den 5 november 2015 ("**Exploateringsavtalet**"). Exploateringsavtalet omfattar utvecklande av ett nytt bostadsområde innebärande en etappvis utbyggnad.

Exploateringen av Telegrafberget för bostäder är till största delen genomförd. Exploatören planerar att påbörja den sista bostadsetappen, 25 radhus, ("**Brf Telegraf**") under 2024.

Enligt § 11 i Exploateringsavtalet ska Kommunen vara huvudman för allmän platsmark inom planområdet. I nämnda § anges "Kommunen övertar huvudmannaskapet för etapp 1 och 2 var för sig efter färdigställande och godkända slutbesiktningar. Etapp 3-5 övertas som en helhet efter det att hela exploateringen inom detaljplaneområdet är färdigställd och godkända slutbesiktningar erhållits."

Del av etapp 1 har färdigställs och övertagits av Kommunen. Av mervärdesskatteskal är det av stor vikt att övertagande av kvarstående etapper sker under innevarande år.

Kommunen och Exploatören är överens om följande ändringar, förtydliganden och tillägg av innebörden av ovan nämnda bestämmelse i Exploateringsavtalet enligt vad som framgår av detta Tilläggsavtal Anläggningar.

§ 2 ÖVERLÄMNANDE AV ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Kommunen ska överta huvudmannaskapet för etapp 3-5 samt kvarstående del av gata i etapp 1 ("**Anläggningarna**"), markerade i bilaga 1, efter det att Anläggningarna har färdigställts och godkänts vid slutbesiktning och övertagandesyn har genomförts i enlighet med vad som anges i denna § 2. Övertagande kan ske även om bostadsexploateringen inom detaljplaneområdet inte är slutförd. Parternas målsättning är att övertagande av Anläggningarna ska ske under år 2023.

Exploatören ska senast två veckor i förväg informera Kommunen om när slutbesiktning av Anläggningarna ska ske och ge Kommunen möjlighet att närvara vid sådan besiktning.

Innan slutligt övertagande av Anläggningarna ska övertagandesyn genomföras och alla relevanta handlingar enligt kommunens rutin för övertagande av anläggningar överlämnas till Kommunen. En projektanpassad förteckning över de handlingar som ska överlämnas till Kommunen ska tas fram av Exploatören och godkännas av Kommunen så snart det är möjligt. Förteckningen ska i tillämpliga delar baseras på Kommunens leverabellista relationshandlingar.

Parterna ska se till att övertagandesyn genomförs, om möjligt i samband med slutbesiktning. Övertagandesyn ska ske mot Exploatörens åtaganden avseende Anläggningarna i Exploateringsavtalet med tillhörande bilagor och fel ska endast anses föreligga om utförandet av Anläggningarna avviker från vad som avtalats i Exploateringsavtalet. För övertagandesynen gäller vad som anges i Kommunens rutin för övertagandesyn, bilaga 2. Det noteras att Kommunen och Exploatören har träffat överenskommelse som avviker från punkterna 1-3 i bilagan 2.

Anläggningarna övergår på Kommunen utan ersättning vid godkänd övertagandesyn. För godkänd övertagandesyn krävs att Exploatören har överlämnat komplett dokumentation enligt överenskommen leverabellista till Kommunen. Kommunen åtar sig att överta Anläggningarna inom tre veckor efter det att komplett dokumentation har erhållits. Kommunen ska skriftligen bekräfta datum för sitt övertagande av Anläggningarna till Exploatören.

Om Kommunens besiktningsman i protokoll från övertagandesyn har noterat anmärkningar på Anläggningarna som ska åtgärdas av Exploatören ska följande gälla. Fel som parterna vid övertagandesynen är överens om ska som huvudregel avhjälpas av Exploatören inom sex månader efter Kommunens övertagande av Anläggningarna. Om felet är ett fel som enligt protokoll från godkänd slutbesiktning åligger Exploatörens entreprenör att åtgärda, ska felet avhjälpas inom den tid som föreskrivs i slutbesiktningsprotokollet. Avhjälpandeåtgärder som är årstidsberoende får skjutas upp under den tidsperiod som anges i punkt 4 i bilagan 2. Om parterna inte är överens om fel ska frågan avgöras enligt vad som anges punkt 9 i bilagan 2.

§ 3 ANSVAR FÖR SKADOR

Exploatören ansvarar för eventuella skador och slitage som uppstår på Anläggningarna till följd av Exploatörens bostadsexploatering fram till dess att exploateringen är slutförd. När etappen Brf Telegrafan är färdigställd ska parterna göra en gemensam besiktning av Anläggningarna för att fastställa Anläggningarnas skick. Åtgärder som erfordras för att åtgärda skador och extraordinärt slitage till följd av exploateringen ska bekostas av Exploatören. Exploatören ansvarar inte för normalt slitage till följd av annan trafik på Anläggningarna.

§ 4 BESTÄMMELSERNA I EXPLOATERINGSAVTALET

Exploateringsavtalet med dess bilagor och tillägg ska, utöver de ändringar och tillägg som framgår av Tilläggsavtal Anläggningar, fortsatt gälla oförändrat.

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

Nacka den

Stockholm den

För Nacka Kommun






För Telegrafberget Fastighets AB

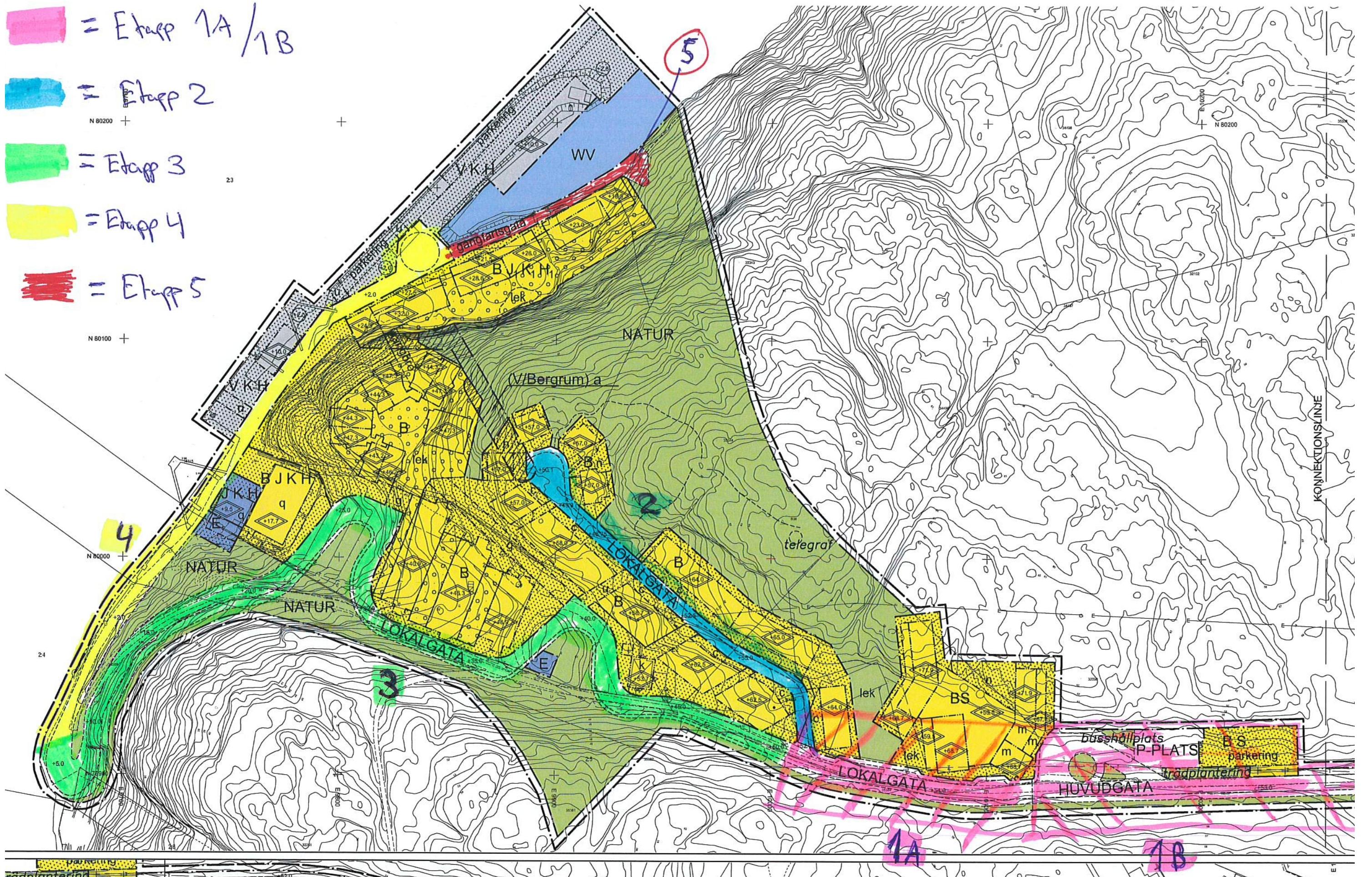
.....
Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

.....
Jonas Erkenborn

.....
Nina Morling
Exploateringschef Nacka

.....
Leif Lindqvist

-  = Etapp 1A / 1B
-  = Etapp 2
-  = Etapp 3
-  = Etapp 4
-  = Etapp 5



Övertagandesyn

Det är först efter godkänd slutbesiktning och entreprenaden är avlämnad till Exploatören enligt det standardavtal som är tillämpligt för entreprenaden (AB 04 eller ABT 06), som övertagandesyn kan äga rum mellan Exploatören och Kommunen. Syftet med övertagandesyn är att klargöra om förutsättningarna är uppfyllda för att Nacka kommuns driftsorganisation ska överta ägandet av och drifts- och underhållsansvaret för de allmänna anläggningarna i enlighet med denna bilaga. Om samtliga förutsättningar och villkor är uppfyllda enligt denna bilaga, ska Kommunen överta ägandet av och drifts- och underhållsansvaret för de allmänna anläggningarna. Övertagande ska i sådana fall ske vid övertagandesyn. Vid detaljprojektering och inför att byggstart sker ska Exploatören och Kommunen diskutera förutsättningar för ett eventuellt etappvis övertagande.

Övertagande av allmänna VA-anläggningar har reglerats särskilt med Nacka vatten och avfall AB.

För att övertagandesyn ska hållas ska följande förutsättningar eller villkor vara uppfyllda, om inte annat kan överenskommas med Kommunen:

1. Allmänna anläggningar inom Detaljplanen tas över vid ett och samma tillfälle, om parterna inte kommer överens om annat.
2. Väg/gata som utgör en helhet, ett sammanhängande nät och innefattande anläggningar för belysning, eller dylikt längs vägen/gatan tas över samtidigt och först när anläggningarna vad avser de delar som omfattas av Detaljplanen i sin helhet är färdigbyggda.
3. Det får som utgångspunkt inte förekomma byggtrafik med anledning av den exploatering som följer av Detaljplanen och Exploateringsavtalet i fråga, på sådan allmän anläggning som Kommunen övertagit, om inte parterna kommer överens om annat.
4. Övertagandesyn får inte äga rum under perioden 1/11–15/4 i den mån väderleken är otjänlig.
5. När Kommunen övertagit allmän anläggning ska Kommunen i förhållande till Exploatören ha full rådighet över och till platsen.
6. Leverabler i upprättad överlämningschecklista ska ha överlämnats.
7. Relationshandlingar för den allmänna anläggning som ska övertas ska ha lämnats över och vara godkända av Kommunen i enlighet med upprättad överlämningschecklista.
8. Erforderlig driftsgenomgång ska ha genomförts, exempelvis avseende belysning, styrning inklusive larm in till Kommunens styr-/driftssystem.
9. Allmän anläggning inklusive utrustning enligt utrustningslista ska ha okulärt besiktigats och godkänts av Kommunen varvid normalt slitage och mindre fel inte ska förhindra godkännande. Om parterna inte kan enas om vad som utgör mindre fel och normalt slitage ska Exploatören och Kommunen gemensamt utse en oberoende besiktningsman på Exploatörens bekostnad som genomför en syn och får i uppdrag att avgöra eventuella tvistiga frågor mellan parterna med bindande verkan. Om parterna inte kan enas om att utse en oberoende besiktningsman, ska sådan utses av Byggandets Kontraktskommitté på begäran av endera part eller Stockholms Handelskammars skiljedomsinstitut, om opartisk besiktningsman inte utses av Byggandets Kontraktskommitté.
10. Besiktningsutlåtande från slutbesiktning med entreprenören och eventuell samordnad provning ska överlämnas till Kommunen.

11. Ansvar för kvarstående anmärkningar och utredningspunkter från slutbesiktningen vad gäller tid, kostnad och kvalitet ska vara utrett mellan Exploatören och Exploatörens entreprenör.
12. Exploatören har lämnat besked om vem som utgör ombud för etableringsbesiktningar av växtlighet och tidpunkt för sådan etableringsbesiktning.
13. Exploatören har lämnat besked om vem som utgör ombud för garantibesiktningar.