

Mellan Nacka kommun genom kommunstyrelsen, ("**Kommunen**"), Wallenstam Fastigheter 316 AB (org.nr. 559231-0337), ("**Exploatören**"), har under de förutsättningar som anges nedan träffats följande

AVTAL AVSEENDE ÖVERLÅTELSE AV FASTIGHET NYA GATAN, KVARTER 5 OCH 6

nedan benämnt "**Överlåtelseavtalet**" eller "**detta avtal**"

§ 1 BAKGRUND

Kommunen är lagfaren ägare till Sicklaön 134:36 ("**Fastigheten**")

Exploatören har för avsikt att uppföra bebyggelse på Fastigheten som markerats med röd streckad linje på bifogad plankarta, Bilaga 4.1.

I markgenomförandeavtal ingånget mellan parterna vid samma dag som detta avtals undertecknande ("**Markgenomförandeavtalet**"), har Exploatören påtagit sig att exploatera Fastigheten i enlighet med den för Fastigheten gällande detaljplanen samt tillhörande planhandlingar och på de villkor som närmare framgår av Markgenomförandeavtalet.

§ 2 KÖPEOBJEKT OCH ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING

Fastigheten enligt § 1 ovan är objektet för denna överlåtelse. På de villkor som framgår av detta avtal överlåter Kommunen härmed Fastigheten till Exploatören.

§ 3 FASTIGHETSBLDNING

Kommunen har ansökt om och bekostat fastighetsbildningsåtgärder enligt Bilaga 4.2 så att Fastigheten utgör en egen fastighet (Sicklaön 134:36).

§ 4 TILLTRÄDESDAGEN

Exploatören ska tillträda Fastigheten inom 30 dagar från laga kraftvunnet beslut om Markgenomförandeavtalet, eller den tidigare dag som parterna skriftligen kommer överens om ("**Tillträdesdagen**") sedan Exploatören erlagt Köpeskillingen till fullo enligt 5 § nedan.

§ 5 KÖPESKILLING

Köpeskillingen för Fastigheten ("**Köpeskillingen**") ska beräknas utifrån förhållandena vid Tillträdesdagen i enlighet med vad som närmare framgår nedan.

Den preliminära köpeskillingen för Fastigheten ("**Den Preliminära Köpeskillingen**") uppgår till 184 965 200 kronor och har beräknats på grundval av de principer som framgår av nedan, med den skillnaden att uträkningen har utgått från förhållandena vid detta avtals ingående istället för förhållandena vid Tillträdesdagen. Slutgiltig köpeskillning regleras utifrån faktiskt antal ljus BTA i

bygglovet, förutsatt att bygglovsbeslutet innebär att ytterligare byggrätt enligt Detaljplanen inte återstår att nyttja. Vad som utgör Ljus BTA definieras närmare i Bilaga 4.3.

Exploatören ska betala Köpeskillingen till Kommunen på Tillträdesdagen, varefter Kommunen kommer att utfärda köpebrev.

Utöver Den Preliminära Köpeskillingen ska en tilläggsköpeskillning om maximalt 26 402 000 kronor ("Tilläggsköpeskillingen") utgå. Tilläggsköpeskillingen ska erläggas i förskott på Tillträdesdagen.

Exploatören har rätt att återfå Tilläggsköpeskillingen efter slutbesiktning av de arbeten som ska utföras på Fastigheten, om inte parterna överenskommer om en tidigare tidpunkt för återbetalning. En förutsättning för att återfå Tilläggsköpeskillingen är att det färdigställda kvarteret på Fastigheten håller den arkitektoniska kvalitet som beskrivs i markgenomförandeavtalet som parterna ingått denna dag. Återbetalning görs för styrkta merkostnader som den klassicistiska arkitektur som beskrivs i markgenomförandeavtalet medför. Sådana merkostnader kan härröra från gestaltningsmässiga kvaliteter så som detaljer, uttryck och material men även från konstruktionsmässiga konsekvenser som kan uppstå som en följd av den klassicistiska arkitekturen. Sådana konstruktionsmässiga konsekvenser kan även innefatta att byggnaden inte når samma effektivitet avseende BOA/BTA som en icke-klassicistisk byggnad, vilket då ska kunna likställas med en merkostnad. Delar av Tilläggsköpeskillingen kan dock återbetalas före slutbesiktning och stegvis om merkostnaderna tydligt kan kopplas till särskilda skeden. För att återfå hela eller del av Tilläggsköpeskillingen ska Exploatören, senast efter godkänd slutbesiktning som verifierar att kravställda gestaltningsprinciper har uppnåtts, skicka in handlingar till Kommunen som styrker att Exploatören har haft ökade kostnader med anledning av gestaltningskraven.

För överlåtelsen ska Exploatören erlagga 17 000 kronor per kvadratmeter Ljus BTA för bostäder. Det angivna beloppet är bestämda i prisläge 1 april 2021 ("**Värdetidpunkten**") och ska regleras fram till Tillträdesdagen i relation till förändringar i priset på den öppna marknaden. Reglering av priset ska ske i enlighet med vad som framgår av nedan angiven formel.

$$A = B + 25 \% * (C-D)$$

A = pris kronor/kvadratmeter Ljus BTA på Tillträdesdagen,

B = [SUMMA] kronor (det pris som Exploatören erbjudit sig att betala per kvadratmeter Ljus BTA) vid Värdetidpunkten,

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kronor/kvadratmeter lägenhetsarea inom Nacka som på Tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik,

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Nacka enligt Mäklarstatistik uttryckt i kronor/kvadratmeter lägenhetsarea vid Värdetidpunkten.

Om ovan angiven formel inte skulle vara användbar på Tillträdesdagen på grund av förändrade statistikredovisningsmetoder eller källor, ska reglering ske enligt likvärdig statistikmetod eller index. Priset ska dock regleras med stöd av ovanstående formel fram till den tidpunkt då statistiken upphör eller förändras.

För överlåtelsen ska Exploatören även erlagga 2 800 kronor per kvadratmeter BTA för kommersiella lokaler. Det angivna beloppet är bestämt i prisläge 1 april 2021 ("**Värdetidpunkten**") och ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100% av förändringen av KPI mellan Värdetidpunkten och senast kända KPI vid Tillträdesdagen.

Trots det som stadgas ovan ska Köpeskillingen under inga förhållanden beräknas på ett lägre pris kronor/kvadratmeter ljust BTA än det som Exploatören erbjudit sig att betala vid Värdetidpunkten.

Utöver köpeskillingen ska Exploatören ersätta Kommunen för redan nedlagda utgifter för förberedande markarbeten på och intill Fastigheten enligt Markgenomförandeavtalet.

§ 6 KÖPEBREV

Kommunen ska på Tillträdesdagen överlämna köpebrev avseende Fastigheten under förutsättning att Köpeskillingen till fullo erlagts i enlighet med § 5 ovan samt övriga erforderliga handlingar i syfte att söka lagfart tagits fram.

§ 7 KOMMUNENS GARANTIER OCH FASTIGHETENS SKICK

I och med undertecknandet av detta avtal garanterar Kommunen att:

- a) Kommunen är civilrättslig och lagfaren ägare till Fastigheten,
- b) pantbrev som tagits ut i Fastigheten inte är pantsatta,
- c) det inte finns några förelägganden eller motsvarande från domstol eller myndighet beträffande Fastigheten och Kommunen inte är part i någon domstolsvist eller skiljetvist rörande Fastigheten.

Sanering av Fastigheten regleras i ingånget Markgenomförandeavtal.

Exploatören har informerats om sin plikt att undersöka Fastigheten. Exploatören har före köpet beretts tillfälle att med sakkunnig hjälp noggrant besiktiga Fastigheten. Exploatören är medvetet om att Fastigheten kan vara behäftat med fel och brister.

Kommunen har inte lämnat någon garanti eller utfästelse beträffande Fastigheten utöver vad som framgår ovan, vare sig explicit eller implicit, och Exploatören har inte förlitat sig på någon lämnad garanti eller utfästelse beträffande Fastigheten utöver vad som framgår av detta avtal.

Kommunen har före undertecknandet av Markgenomförandeavtalet genomfört erforderliga provtagningar och utredningar av Fastigheten i syfte att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder för att kunna bebygga Fastigheten enligt detta avtal och Överlåtelseavtalet. Kommunen har i syfte att uppfylla nämnda åtagande genomfört miljöundersökning enligt Geo- och miljötekniskt PM, Bilaga 7 till Markgenomförandeavtalet. Kommunen har utfört och bekostat sanering av Fastigheten i enlighet med de åtgärder som krävs enligt Geo- och miljötekniskt PM för att Fastigheten ska vara i sådant skick att byggnation enligt detta avtal kan ske. Upptäcks vid byggnationen saneringsbehov utöver vad som redovisas i Geo- och miljötekniskt PM ska kostnaderna för detta regleras i särskild överenskommelse mellan parterna. Allt annat ansvar som Kommunen eventuellt skulle ha kunnat ha på grund av lag eller på annan grund, inklusive jordabalken och miljöbalken, är härmed exkluderat och kan inte göras gällande av Exploatören. Exploatören friskriver således Kommunen från allt ansvar vad gäller Fastighetens skick, inklusive faktiska fel och brister, brister i miljöhänsende, rådfel och s.k. dolda fel.

§ 8 EXPLOATÖRENS GARANTIER

I och med undertecknandet av detta avtal garanterar Exploatören att:

- a) Exploatören och dess ställföreträdare har erforderlig befogenhet och behörighet för att ingå detta avtal och att detta avtal och alla andra tillhörande förpliktelser som ingås av Exploatören, vid verkställande av desamma kommer att utgöra giltiga och

bindande avtalsförpliktelser för Exploatören i enlighet med varje avtalsvillkor och bestämmelser

- b) verkställandet av Markgenomförandeavtalet och fullgörandet av Exploatörens förpliktelser under detta avtal inte kommer att strida mot Exploatörens bolagsordning eller något annat för Exploatören grundläggande dokument, eller andra styrande förhållanden.
- c) Exploatören har erforderligt kapital eller säkerställd extern finansiering för att kunna genomföra transaktionen enligt detta avtal och
- d) Exploatören inte är medvetet om några omständigheter eller faktorer som berättigar Exploatören att framställa anspråk på grund av kontraktsbrott enligt detta avtal mot Kommunen.

§ 9 SERVITUT

Parterna åtar sig att upplåta nödvändiga servitut inom Fastigheten enligt nedan.

- Dagvattenledningar. Rätt att ha dagvattenledningar som belastar Sicklaön 134:1 till förmån för den nyskapade lotten (Fastigheten).
- Linspänd belysning. Rätt att ha fästanordningar för linupphängd belysning samt dold kanalisation i fasad som belastar den nyskapade lotten (Fastigheten) till förmån för Sicklaön 134:1.

§ 10 KOSTNADER

Exploatören ska utöver Köpeskillingen svara för samtliga med detta köp förenade kostnader i samband med inskrivning och lagfart.

Kostnader i samband med exploateringen av Fastigheten regleras närmare i Markgenomförandeavtalet.

§ 11 FÖRVALTNING FRAM TILL TILLTRÄDESDAGEN

Kommunen förbinder sig att inte träffa nya nyttjanderättsavtal, ingå andra avtal eller fatta viktiga beslut rörande Fastigheten utan Exploatörens skriftliga godkännande.

§ 12 TILLÄGG OCH ÄNDRINGAR

Tillägg och ändringar till detta avtal ska göras skriftligen.

§ 13 TVIST

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

Överlåtelseavtalet har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Nacka den

Stockholm den

För Nacka kommun
genom Kommunstyrelsen

För Wallenstam Fastigheter 316 AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR

- 4.1 Plankarta med Fastigheten markerad
- 4.2 Fastighetsbildning
- 4.3 Definition av ljus BTA

Digitala Signaturer