

Mellan Nacka kommun genom kommunstyrelsen, ("Kommunen"), Vikdalsvägen Fastighets AB (org.nr. 559110-7312), ("Bolaget"), har under de förutsättningar som anges nedan träffats följande

AVTAL AVSEENDE ÖVERLÅTELSE AV FASTIGHET NYA GATAN OMRÅDE 7

nedan benämnt "Överlåtelseavtalet" eller "detta avtal"

§ 1 BAKGRUND

Kommunen är lagfaren ägare till Sicklaön 134:1 samt Sicklaön 40:14 ("Fastigheten")

Bolaget har undertecknat markanvisningsavtal den 10 oktober 2017 ("Markanvisningsavtalet") med avsikt att uppföra bebyggelse inom ett område på Fastigheten som markerats med skraffering på bifogad karta, Bilaga 1 ("Området").

I enlighet med vad som framgår av Markanvisningsavtalet har parterna gemensamt arbetat fram ett bebyggelseförslag som ligger till grund för detaljplan där Området omfattas ("Detaljplanen").

I markgenomförandeavtal ingånget mellan parterna vid samma dag som detta avtals undertecknande ("Markgenomförandeavtalet"), har Bolaget påtagit sig att exploatera Området i enlighet med Detaljplanen och av Bolaget upprättat förslag till bebyggelse på de villkor som närmare framgår av Markgenomförandeavtalet.

§ 2 KÖPEOBJEKT OCH ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING

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

§ 3 FASTIGHETSILDNING

Parterna ska gemensamt verka för att fastighetsbildning sker så att Området utgör en eller flera egna fastigheter. Kommunen ska inom sex månader från undertecknandet av detta avtal ha ansökt om sådan förrättning hos lantmäterimyndigheten i enlighet med vad som närmare framgår av Bilaga 2. Samtliga förrättningskostnader vid lantmäteriet som krävs för att fullfölja detta avtal ska Kommunen stå för.

§ 4 VILLKOR FÖR GILTIGHET

Detta avtal är villkorat av att Kommunen senast sex (6) månader efter den dag då detta avtal undertecknats har ansökt hos lantmäterimyndigheten om lantmäteriförrättning innebärande att Området ska utgöra en egen fastighet eller flera egna fastigheter och att sådan lantmäteriförrättning

sedermera kommer till stånd inom fem (5) år från detta avtals undertecknande. För det fall villkor enligt denna punkt inte uppfylls enligt ovan ska parternas prestationer enligt detta avtal återgå och Överlåtelseavtalet upphöra att gälla.

§ 5 TILLTRÄDESDAGEN

Bolaget ska tillträda Området 30 dagar från lagkraftvunnet beslut om fastighetsbildning, eller den tidigare dag som parterna skriftligen kommer överens om ("Tillträdesdagen") sedan Bolaget erlagt Köpeskillingen till fullo enligt 6 § nedan.

§ 6 KÖPESKILLING

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

Den preliminära köpeskillingen för Området ("Den Preliminära Köpeskillingen") uppgår till 238 324 261 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.

Bolaget ska, vid Överlåtelseavtalets ingående, ställa en ovillkorlig moderbolagsborgen till Kommunen uppgående till totalt 22 474 289 kr enligt Markanvisningsavtalet, se Bilaga 3. Denna moderbolagsborgen ska gälla fram tills Bolaget erlägger handpenning, vilket ska ske senast fjorton (14) dagar efter att Detaljplanen har vunnit laga kraft. Handpenningen ska uppgå till samma belopp som den moderbolagsborgen som tidigare utställts.

Den utestående delen av Köpeskillingen ska Bolaget betala till Kommunen på Tillträdesdagen, varefter Kommunen kommer att utfärda köpebrev.

Bolaget har i samband med Markanvisningsavtalets ingående erbjudit sig att betala priset, B 18 819 kronor per kvadratmeter ljus BTA för bostäder inom Området. Köpeskillingen ska baseras på det av Bolaget offererade priset B i prisläge den 30 november 2016 ("Värdetidpunkten") och ska regleras fram till Tillträdesdagen i relation till förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden. Reglering av priset för bostäder ska ske i enlighet med vad som framgår av nedan angiven formel.

$$A = B + 30 \% * (C-D)$$

A = pris kronor/kvadratmeter ljus BTA på Tillträdesdagen för bostäder,

B 18 819 kronor (det pris som Bolaget erbjudit sig att betala per kvadratmeter ljus BTA för bostäder 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 Värdebidpunkten.

Skulle den kvadratmeter ljust BTA som medges i bygglov skilja sig från den beräknade arean vid Tillträdesdagen, justeras Köpeskillingen vid överlåtelsen i enlighet med den i bygglovet faktiska ytan för bostadsyta (dvs. ljust BTA).

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.

De kostnader som Kommunen har fakturerat Bolaget vid framtagandet av Detaljplanen, 620 021 kronor samt handpenning enligt ovan ska räknas av mot Köpeskillingen. Kostnader för sprängning på kvartersmark enligt Markgenomförandeavtalet ska erläggas på Tillträdesdagen.

Antalet ljust BTA för bostäder inom Området kommer slutligt att bestämmas när Detaljplanen har vunnit laga kraft. Anbudsnivån för bostäder förutsätter att eventuella lokaler i bottenvåningen som i Detaljplanen inte får användas för bostadsändamål åsätts ett pris om 2 800 kronor/kvadratmeter ljust BTA. Detta pris per ljust BTA ska inte räknas upp på Tillträdesdagen enligt ovan angiven formel. Av Den Preliminära Köpeskillingen avser 3 866 800 kronor lokaler i bottenvåningen ($1\,381 \cdot 2\,800$ kr).

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

Vad som utgör ljust BTA definieras närmare i Bilaga 4.

§ 7 KÖPEBREV

Kommunen ska på Tillträdesdagen överlämna köpebrev avseende Området under förutsättning att Köpeskillingen till fullo erlagts i enlighet med § 6 ovan samt övriga erforderliga handlingar i syfte att söka lagfart tagits fram.

§ 8 KOMMUNENS GARANTIER OCH OMRÅDETS 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 domstolstvist eller skiljetvist rörande Fastigheten.

Vad gäller sanering av Området regleras detta särskilt i mellan parterna ingånget markgenomförandeavtal.

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

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

Bolaget är medvetet om att Områdets gränser i mindre mån kan komma att justeras i samband med att lantmåteriförrättning sker. Sådan mindre förändring av Områdets utformning berättigar inte Bolaget rätt till avdrag på Köpeskillingen med undantag för att Köpeskillingen kan komma att justeras uppåt eller nedåt med anledning av antal kvm ljus BTA som medges i bygglovets och Detaljplanen enligt § 6.

Med beaktande av vad som framgår ovan, är allt annat ansvar, som Kommunen eventuellt skulle ha kunnat ha på grund av lag eller på annan grund, inklusive jordabalken och miljöbalken, härmed exkluderat och kan inte göras gällande av Bolaget. Bolaget friskriver således Kommunen från allt ansvar vad gäller Områdets skick, inklusive faktiska fel och brister, brister i miljöhänsende, rådgiftsfel och s.k. dolda fel. Bolaget påtar sig alltså allt ansvar och alla kostnader för eventuella framtida utredningar och saneringar av eventuella föroreningar på Området som med stöd av reglerna i Miljöbalken kan åläggas Kommunen i egenskap av fastighetsägare/verksamhetsutövare eller som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. Detta innebär att Bolaget ska hålla Kommunen ekonomiskt skadeslös för kostnad enligt ovan som kan drabba Kommunen.

Ovannämnda friskrivning ska, till undvikande av missförstånd, ej omfatta kommunens ansvar att utreda och sanera fastigheten i enlighet med Markgenomförandeavtalet.

§ 9 BOLAGETS GARANTIER

I och med undertecknandet av detta avtal garanterar Bolaget att:

- a) Bolaget och dess ställföreträdare har erforderlig befogenhet och behörighet för att ingå detta avtal och att detta avtal och alla andra tillhörande förpliktelser som ingår av Bolaget, vid verkställande av desamma kommer att utgöra giltiga och bindande avtalsförpliktelser för Bolaget i enlighet med varje avtalsvillkor och bestämmelser
- b) verkställandet av Markgenomförandeavtalet och fullgörandet av Bolagets förpliktelser under detta avtal inte kommer att strida mot Bolagets bolagsordning eller något annat för Bolaget grundläggande dokument, eller andra styrande förhållanden.
- c) Bolaget har erforderligt kapital eller säkerställd extern finansiering för att kunna genomföra transaktionen enligt detta avtal och
- d) Bolaget inte är medvetet om några omständigheter eller faktorer som berättigar Bolaget att framställa anspråk på grund av kontraktsbrott enligt detta avtal mot Kommunen.
- e) Bolaget garanterar att Kommunen, i enlighet med Markgenomförandeavtalet, ska ha rätt att få förvärva bostadsrätt/äganderätt till 5 % av de bostäder som tillkommer i Området för andrahandsuthyrning som förturslägenheter och andra alternativboenden. Kommunen ska ha rätt att i samråd med Bolaget välja ut dessa

lägenheter innan Bolaget tecknar några lägenheter för annan. Kommunen ska inom fyra veckor från det att Bolaget har lämnat Kommunen information om samtliga lägenheters utformning, inklusive ekonomiska villkor (Bofakta), lämna besked till Bolaget om vilka lägenheter Kommunen väljer. Senast åtta veckor efter att Bolaget har lämnat informationen enligt ovan ska Kommunen lämna ett beslut om förvärv till Bolaget.

§ 10 SERVITUT

Bolaget åtar sig att upplåta servitut inom Området. Kommunen medger servitut för tömningspunkt för sopsug samt ledningar till denna ut från fastighetsgräns på kommunal mark. Servitutsavtalens intentioner regleras närmare i Markgenomförandeavtalet.

§ 11 KOSTNADER

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

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

§ 12 FÖRVALTNING FRAM TILL TILLTRÄDESDAGEN

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

§ 13 TILLÄGG OCH ÄNDRINGAR

Tillägg och ändringar till detta avtal ska göras skriftligen.

§ 14 TVIST

Twist 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

För Nacka kommun

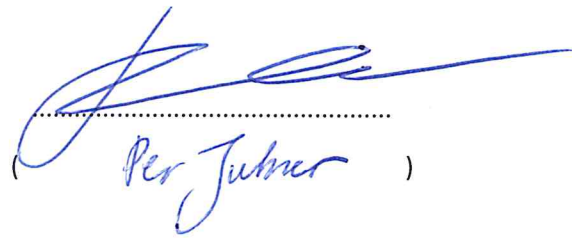
genom Kommunstyrelsen

30/10-17

För Vikdalsvägen Fastighets AB

2

.....
()

.....

Per Juhner)

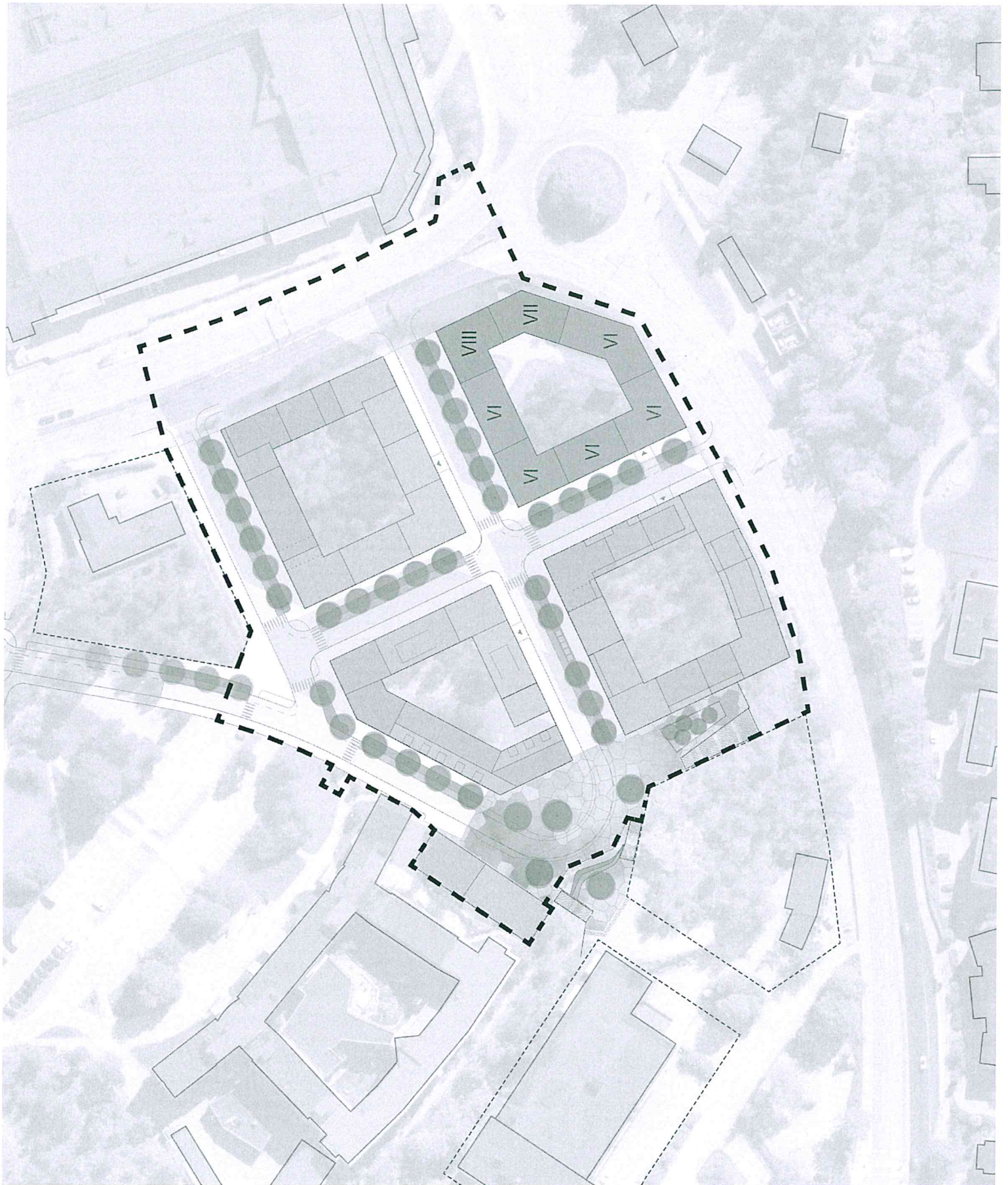
.....
()

.....
()

Bilagor

1. Området
2. Fastighetsbildningsbilaga
3. Markanvisningsavtal
4. Definition av ljus BTA

Bilaga 1



Bilaga 2

Lantmäterimyndigheten

I NACKA KOMMUN

8)

Aktmottagare, namn
Nacka kommun, Granitvägen 15, 131 81, Nacka och Vikdalsvägen Fastighets AB, Box 44061
100 73 Stockholm

Markera med kryss om kopia av akten önskas digitalt. Ange e-postadress om det saknas ovan.
josefina.blomberg@nacka.se per.jutner@storstadenbostad.se

Underskrifter fastighet 1:

9)

Datum	Fastighet
Namnteckning sökande/ägare	Namnteckning sökande/delägare/make/maka/sambo
Namnförtydligande	Namnförtydligande

Kontaktuppgifter (om det saknas i fältet kontaktpersoner (6) ovan)

10)

Tel dagtid	Tel bostad <input type="checkbox"/> tel som ovan
Adress	<input type="checkbox"/> adress som ovan
E-postadress	

Underskrifter fastighet 2:

9)

Datum	Fastighet
Namnteckning sökande/ägare	Namnteckning sökande/delägare/make/maka/sambo
Namnförtydligande	Namnförtydligande

Kontaktuppgifter (om det saknas i fältet kontaktpersoner (6) ovan)

10)

Tel dagtid	Tel bostad <input type="checkbox"/> tel som ovan
Adress	<input type="checkbox"/> adress som ovan
E-postadress	

Underskrifter fastighet 3:

9)

Datum	Fastighet
Namnteckning sökande/ägare	Namnteckning sökande/delägare/make/maka/sambo
Namnförtydligande	Namnförtydligande

Kontaktuppgifter (om det saknas i fältet kontaktpersoner (6) ovan)

10)

Tel dagtid	Tel bostad <input type="checkbox"/> tel som ovan
Adress	<input type="checkbox"/> adress som ovan
E-postadress	

Underskrifter fastighet 4:

9)

Datum	Fastighet
Namnteckning sökande/ägare	Namnteckning sökande/delägare/make/maka/sambo
Namnförtydligande	Namnförtydligande

Lantmäterimyndigheten

I NACKA KOMMUN

--	--

Kontaktuppgifter (om det saknas i fältet kontaktpersoner (6) ovan)

10) Tel dagtid	Tel bostad <input type="checkbox"/> tel som ovan
Adress	<input type="checkbox"/> adress som ovan
E-postadress	

Underskrifter fastighet 5:

11) Datum	Fastighet
Namnteckning sökande/ägare	Namnteckning sökande/delägare/make/maka/sambo
Namnförtydligande	Namnförtydligande
Tel dagtid	Tel bostad <input type="checkbox"/> tel som ovan
Adress	<input type="checkbox"/> adress som ovan
E-postadress	

Underskrifter fastighet 6:

11) Datum	Fastighet
Namnteckning sökande/ägare	Namnteckning sökande/delägare/make/maka/sambo
Namnförtydligande	Namnförtydligande
Tel dagtid	Tel bostad <input type="checkbox"/> tel som ovan
Adress	<input type="checkbox"/> adress som ovan
E-postadress	

Underskrifter fastighet 7:

11) Datum	Fastighet
Namnteckning sökande/ägare	Namnteckning sökande/delägare/make/maka/sambo
Namnförtydligande	Namnförtydligande
Tel dagtid	Tel bostad <input type="checkbox"/> tel som ovan
Adress	<input type="checkbox"/> adress som ovan
E-postadress	

Underskrifter fastighet 8:

11) Datum	Fastighet
Namnteckning sökande/ägare	Namnteckning sökande/delägare/make/maka/sambo
Namnförtydligande	Namnförtydligande
Tel dagtid	Tel bostad <input type="checkbox"/> tel som ovan

Lantmäterimyndigheten
I NACKA KOMMUN

Adress	<input type="checkbox"/> adress som ovan
E-postadress	

Instruktion för ansökan om lantmäteriförrättning

Siffrorna nedan hänvisar till siffrorna i blanketten

- 1) Ange önskad åtgärd
 - Avstyckning* Ett visst område avskiljs från en fastighet för att bilda en ny egen fastighet.
 - Inteckningsfri avstyckning* I samband med en avstyckning kan det prövas om det är möjligt att låta den nya fastigheten vara fri från penninginteckningar.
 - Fastighetsreglering* Överföring av mark mellan fastigheter Även bildande, ändring eller upphävande av servitut m.m.
 - Sammanläggning* Flera fastigheter med samma ägarförhållanden förs samman till en ny fastighet.
 - Klyvning* Uppdelning av fastighet som ägs av flera personer, så att var och en får en egen fastighet.
 - Anläggningsförrättning* Bildande av ny gemensamhetsanläggning för att bygga och sköta gemensamma anläggningar, t.ex. en gemensam väg. Även omprövning av befintliga gemensamhetsanläggningar.
 - Fastighetsbestämning* Utredning och beslut för bestämmande av en oklar fastighetsgräns rätta sträckning
 - Särskild gränsutmärkning* Befintlig fastighetsgräns utmärks med nya gränsmarkeringar. Endast möjligt om det med ledning av förrättningshandlingarna och ev. återfunna gränsmarkeringar går att uppnå en hög noggrannhet.
 - Ledningsförrättning* Säkerställande av en rätt för ägaren av en allmän ledning att anlägga och underhålla ledningen på annans mark.
- 2) Ange ändamål för det området som berörs i förrättningen.
- 3) Ange registerbeteckningar på de fastigheter som är berörda av den åtgärd som Ni söker.
- 4) Beskriv tydligt den åtgärd ni önskar genomförd. Bifoga gärna karta eller skiss.
- 5) Ange vilka handlingar som bifogas ansökan.
 - Juridisk person* När någon undertecknar ansökan för en juridisk persons räkning bör registreringsbevis eller protokoll som styrker behörigheten bifogas.
 - Samfällighetsförening* Bifoga protokoll från föreningsstämma där beslut om åtgärden tas *alternativt* föreningsstadgar för att visa att styrelse/firmatecknare har stöd i stadgarna för att överlåta mark/ansöka om aktuell åtgärd.
 - Bostadsrättsförening* Bifoga protokoll från föreningsstämma där beslut om åtgärden tas *alternativt* föreningsstadgar för att visa att styrelse/firmatecknare har stöd i stadgarna för att överlåta mark/ansöka om aktuell åtgärd.
- 6) Ange kontaktuppgifter till samtliga personer berörda av ärendet. För att vi skall kunna handlägga ärendet effektivt är det viktigt att vi får tillgång till aktuella kontaktuppgifter, inklusive telefonnummer och ev. e-postadress, till samtliga berörda.
- 7) Ange vem eller vilka som ska betala förrättningskostnaden och hur den skall fördelas mellan er. Lantmäterimyndighetens kostnader debiteras efter nedlagd tid och eventuella utlägg. Det kan finnas möjlighet att upprätta avtal om fast pris. Om ansökan återkallas eller om det inte kan fullföljas av annan orsak debiteras ersättning för den tid som lagts ned på ärendet
- 8) Ange vem kopian av förrättningshandlingarna ska sändas till efter avslutad förrättning. Markera med kryss om kopian önskas i digitalt format.
- 9) Ange datum, registerenhetsbeteckning samt skriv under ansökan. Ansökan skall undertecknas av samtliga fastighetsägare, köpare av del av fastighet eller ombud med fullmakt. Makes/makas/sambos underskrift krävs då åtgärden medför att fastighetens värde minskad väsentlig. Då juridisk person ansöker bör registreringsbevis eller protokoll som styrker behörigheten bifogas
- 10) Namnteckning och ev. kontaktuppgifter.
- 11) Namnteckning och kontaktuppgifter till ytterligare berörda, som inte rymts i fälten ovan

Skicka ansökan i original till Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun, 131 81 Nacka

Bilaga 3

Mellan Nacka kommun, genom kommunstyrelsen, ("Kommunen"), och Vikdalsvägen Fastighets AB (org.nr. 559110-7312) ("Bolaget"), har under de förutsättningar som anges nedan träffat följande

MARKANVISNINGSAVTAL NYA GATAN, OMRÅDE 7

nedan benämnt "Markanvisningsavtal" eller "detta avtal"

1 § Bakgrund

Kommunen beslutade den 3 mars 2014 (Dnr KFKS 2013/540-201 § 49) att anta en vision för staden i Nacka som "Nära och nyskapande" med följande exemplifiering:

- Här är det nära till allt – mötesplatser, natur och kultur – stadens puls, lugna platser och varandra.
- Här är det enkelt att leva och arbeta – och att gå, cykla och åka kollektivt.
- Här får du möta det oväntade – en mångfald av arkitektur, uttryck och människor – med ett aktivt liv mellan husen.
- Här skapar vi en levande och hållbar stad för alla – där det kuperade landskapet, vattnet och platsens historia ger staden karaktär.
- Här utvecklar vi staden i samspel med många – tänker nytt, långsiktigt och innovativt.

Kommunen planerar att exploatera ett område på fastigheten Sicklaön 134:1 som markerats med rött på bifogad karta, bilaga 1 ("Området"). Området ingår i det nya stadsutvecklingsprojektet Nacka stad, vilket definieras som Sicklaön väster om Saltsjöbadsleden och Nyckelviken.

Under december 2016-februari 2017 genomfördes en markanvisningstävling i syfte att välja ut en exploatör för tilldelning av mark. Storstaden Stockholm Bostad AB (org.nr. 559062-3368) presenterade det vinnande anbudet och erbjöds därför att ingå detta avtal på de villkor och förutsättningar som gällt för markanvisningstävlingen. Storstaden Stockholm Bostad AB äger till lika delar gemensamt med Einar Mattson Projekt AB Storstaden Bostad Nacka AB, som i sin tur ensamt äger Bolaget. Storstaden Stockholm Bostad AB har begärt att Bolaget ska utgöra part i detta och kommande avtal med anledning av markanvisningen. Kommunen har godtagit detta. Storstaden Stockholm Bostad AB:s inlämnade tävlingsbidrag, bilaga 2, inklusive anbudsunderlag med bilagor, bilaga 12, utgör del av detta avtal.

Det är av väsentlig betydelse att Kommunens ovan angivna visionsbild och andra beslutade styrdokument för stadsbyggnad och centrala Nacka är väl förankrad hos Bolaget i dess fortsatta arbete och att hänsyn tas till dessa vid planering och projektering inom ramen för markanvisningen och detta avtal.

2 § Syfte

Syftet med Markanvisningsavtalet är att ge riktlinjer och lägga fast förutsättningar för detaljplaneläggning, den fortsatta exploateringen av Området och tilldelning av mark för bebyggelse till Bolaget. Detta Markanvisningsavtal ska således ligga till grund för kommande genomförandeavtal och avtal om överlåtelse av fastighet ("Markgenomförandeavtal" och "Överlåtelseavtal").

3 § Giltighetstid m.m.

Denna markanvisning innebär att Bolaget har en option att ensam förhandla med Kommunen om exploatering och förvärvande av Området. Markanvisningen, och därmed optionen, är giltig i två år från Kommunens beslut att anvisa Området till Bolaget, det vill säga till och med den 3 april 2019.

Parterna ska således ingå Markgenomförandeavtal och Överlåtelseavtal när parterna tillsammans anser att sådan överenskommelse kan träffas. Om sådan överenskommelse inte har träffats mellan parterna senast vid angivet datum, upphör markanvisningen, och därmed optionen, att gälla såvida inte Kommunen dessförinnan har medgett förlängning av giltighetstiden i enlighet med 7 §.

Om giltighetstiden löpt ut, har Bolaget har inte rätt till ekonomisk ersättning eller ny markanvisning. Kommunen äger dock rätt att genast anvisa Området till annan intressent.

4 § Förutsättningar

Följande huvudprinciper ska gälla under detta avtal.

- a) En detaljplan inom vilket Området ingår ska tas fram ("Detaljplanen").
- b) Bolaget och Kommunen ska tillsammans verka för att Området detaljplaneläggs för bostäder och kommersiella lokaler. Flera byggherrar kan ingå i arbetet med Detaljplanen.
- c) Bolaget och Kommunen ska även verka, samt vidta erforderliga åtgärder, för att fastighetsbildning sker så att Området utgör en eller flera egna fastigheter. Avsikten är att Bolaget ska tillträda Området 30 dagar från lagakraftvunnet beslut om fastighetsbildning, eller den tidigare dag som parterna skriftligen kommer överens om ("Tillträdesdagen").
- d) Bolaget ska efter samråd med Kommunen utse kvalificerad arkitekt för den husprojektering som behöver göras i samband med detaljplanarbetet.
- e) Ett gestaltungsprogram ska tas fram under detaljplanarbetet. Detaljplanen ska utformas utifrån gestaltungsprinciperna i Kommunens stadsbyggnadsstrategi, "Fundamenta", bilaga 5 och framtagna situationsplan med höjdsättning för den nya bebyggelsen inom Området, bilaga 6, samt enligt de riktlinjer som finns för gröna värden på kvartersmark för att främja ekosystemtjänster, "Grönytefaktor", bilaga 7.
- f) Bolaget är medvetet om att Detaljplanen kan komma att förutsätta att det bildas flera olika gemensamhetsanläggningar.
- g) Bolaget ska delta i marknadsföring och den samordnade kommunikationen av hela Detaljplanen och närliggande utbyggnadsområden tillsammans med



övriga exploatörer och intressenter i enlighet med vad som ska överenskommas i markgenomförandeavtalet.

- h) Bolaget ska erbjudas att förvärva Området genom att teckna Markgenomförandeavtal och Överlåtelseavtal. Dessa ska i allt väsentligt ingås på de villkor som framgår av bilaga 3 och 4 (Mall Markgenomförandeavtal respektive Mall Överlåtelseavtal) och ska ingås innan Detaljplanen antas av kommunfullmäktige.
- i) Bolaget är införstått med att markanvisningen ska följa villkoren i Kommunens Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal, bilaga 8, beslutad i kommunfullmäktige den 18 april 2016.
- j) Parterna är införstådda med, i enlighet med anbudsinbjudan, att sanering av en mindre del av Området, enligt bilaga 9, kan bli nödvändig och att Kommunen ska utföra och bekosta denna sanering. Överlåtelseavtalet ska i allt väsentligt reflektera detta åtagande från Kommunen.

Efter att Detaljplanen har vunnit laga kraft äger Bolaget rätt att nyttja Området för att vidta förberedande och preliminära åtgärder för byggnation, förutsatt att sådana åtgärder är förenliga med plan- och bygglagen (2010:900). Bolaget ska anmäla behovet av sådan åtgärd och erhålla godkännande av Kommunen innan Området tas i anspråk.

5 § Kostnader för framtagande av Detaljplanen m.m.

Bolaget ska stå för samtliga utrednings- och projekteringskostnader, inklusive framtagande av gestaltningsprogram, som behövs för att detaljplanelägga Området (Bolagets andel av kostnaderna för framtagande av Detaljplanen är 21 %), och för att parterna ska kunna träffa Markgenomförandeavtal och överlåta Området till Bolaget. Kommunens kostnader för detaljplanarbetet ska faktureras Bolaget löpande. Kommunens kostnader för detaljplanarbete ska räknas av från köpeskillingen enligt 11 § på Tillträdesdagen. Parterna ska ingå planavtal om Kommunen så begär det för vidare reglering av nämnda kostnader. Bolaget ska även bekosta arbete med Markgenomförandeavtal och Överlåtelseavtal. Bolagets andel av Kommunens kostnader för detta arbete och som hänförs sig till externt juriststöd ska inte överskrida 20 000 kronor.

Vardera parten står sina egna kostnader för projektsamordningsmöten (se, 8 §) och kommunikationsmöten (se, 9 §).

För det fall att Kommunen ligger ute med medel avseende åtgärder som Bolaget ska bekosta i enlighet med detta avtal har Kommunen rätt att löpande fakturera Bolaget. Bolaget ska betala i enlighet med utställd faktura senast 30 dagar efter fakturans utställande.

För det fall detaljplanarbetet av någon anledning skulle avslutas i förtid äger Bolaget inte rätt till återbetalning av dittills fakturerade kostnader för plan- och avtalsarbete.

6 § Tidplan

Parterna är överens om en tidplan för detaljplanarbetet, bilaga 10. Kommunens ambition är att Detaljplanen ska vara antagen av kommunfullmäktige genom beslut senast februari 2018.

7 § Förlängning

Kommunen har en ensidig rätt att, senast sex månader innan giltighetstiden för denna markanvisning, och därmed optionen, löper ut enligt 3 §, medge förlängning av giltighetstiden. Förlängning kan medges i maximalt två år och enbart om Bolaget aktivt drivit projektet och förseningen inte beror på Bolaget. Förlängning ska meddelas skriftligen av Kommunen och påkallas av Bolaget senast 9 månader innan giltighetstiden löper ut enligt 3 §.

8 § Samordning

Bolaget ska tillsammans med Kommunen och övriga byggherrar som ska exploatera inom Detaljplanen, genom projektsamordningsmöten samarbeta i syfte att åstadkomma bästa möjliga anpassning mellan bebyggelserna, såväl vad gäller utformningsfrågor som skapande av eventuella gemensamhetslösningar och andra gemensamma lösningar. Bolaget och övriga byggherrar ska delta med representant på projektsamordningsmötena.

Det är angeläget att Bolaget även söker samarbete med byggherrar för angränsande anbuds- och exploateringsområden.

För att skapa en hållbar stadsdel på västra Sicklaön är parterna överens om att det behövs en ständigt aktuell dialog mellan berörda aktörer och kontinuerlig uppföljning under hela arbetsprocessen från framtagande av Detaljplanen tills Området är färdigexploaterat i enlighet Markgenomförandeavtal.

9 § Kommunikation

Kommunen kan under framtagandet av Detaljplanen komma att kalla Bolaget till gemensamma kommunikationsmöten och kommunikationsaktiviteter, utöver vad som föreskrivs i Plan och bygglagen (2010:900), tillsammans med övriga byggherrar som ska exploatera inom Detaljplanen. Detta kommunikationsarbete leds och samordnas av Kommunen. Bolaget ska delta med representant/er på kommunikationsmötena.

Åtgärder och kommunikationsaktiviteter som ska genomföras under detaljplanearbetet och budget för dessa ska bestämmas gemensamt av Kommunen och byggherrarna. Exempel på kommunikationsaktiviteter är framtagandet av ett utställningsrum/modell, områdesprofilering, marknadsföring av planområdet och illustrationer.

10 § Avbrutet detaljplanearbete och hävning av avtalet

Kommunen äger rätt att häva detta avtal om förutsättningar saknas för att detaljplan för området ska antas eller vinna laga kraft eller till följd av beslut som innebär att detaljplanearbetet annars avbryts. Kommunen äger vidare rätt att häva detta avtal och omedelbart återta markanvisningen om det är uppenbart att Bolaget inte avser eller förmår att genomföra exploateringen av Området på sådant sätt som avsågs eller uttalades när markanvisningen gavs.

Markanvisningsavtalet är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om Kommunen på ovan angivna grunder häver avtalet eller återtar markanvisningen. Om detaljplanearbetet avbryts har Bolaget således inte rätt till

ekonomisk ersättning eller ny markanvisning. Kommunen äger dock rätt att genast anvisa Området till annan intressent samt rätt att få ersatt utlägg som Kommunen ännu inte fakturerat Bolaget enligt 5 §.

Vid hävning av avtalet eller avbrutet detaljplanearbete har Kommunen en oinskränkt rätt att använda all upphovsrätt och andra immateriella rättigheter hänförliga till av Bolaget framtagna och utförda utredningar utan att utge ersättning till Bolaget eller till av Bolaget anlitade konsulter eller entreprenörer. Bolaget ska gentemot anlitad konsult/arbetstagare göra förbehåll för Kommunens nyttjanderätt till framtagna och utförda utredningar. Kommunens rätt att använda sig av framtaget material innebär emellertid inte att Kommunen övertar den upphovsrätt och andra immateriella rättigheter som Bolaget eller annan kan ha till materialet. Kommunens rätt enligt denna bestämmelse ska vidare inte omfatta arkitekt och byggtekniska ritningar eller tillhörande underlag.

11 § Köpeskillning vid kommande fastighetsöverlåtelse

Den preliminära byggrätten för Området uppgår till cirka 11 729 kvadratmeter ljus BTA för bostäder och cirka 1 372 kvadratmeter ljus BTA för verksamhetslokaler. Bolaget är medvetet om att byggrätten för Området kan komma att justeras under detaljplanearbetets gång. Den slutliga omfattningen av byggrätten kommer att framgå när Detaljplanen har vunnit laga kraft. Vad som utgör ljus BTA definieras närmare i bilaga 11.

Bolaget har i samband med detta avtals ingående erbjudit sig att betala priset, **B** (18 819) kronor per kvadratmeter ljus BTA för bostäder och 2 800 kronor per kvadratmeter ljus BTA för kommersiell lokal inom Området.

Bolaget ska, vid Överlåtelseavtalets ingående, ställa en ovillkorlig moderbolagsborgen till Kommunen uppgående till totalt 22 474 289 kr vilket motsvarar tio (10) procent av en preliminär köpeskillning beräknat på grundval av nedan angiven formel med den skillnaden att beräkningen har utgått från förhållandena vid detta avtals undertecknade, istället för förhållandena vid Tillträdesdagen. Denna moderbolagsborgen ska gälla fram tills Bolaget erlägger handpenning enligt Överlåtelseavtalet, vilket ska ske senast fjorton (14) dagar efter att Detaljplanen har vunnit laga kraft. Handpenningen ska uppgå till samma belopp som den moderbolagsborgen som tidigare utställts.

Resterande del av köpeskillningen ska erläggas kontant på Tillträdesdagen.

Den köpeskillningen för Området som Bolaget ska erlägga vid ett senare förvärv av Området ska baseras på det av Bolaget offererade priset B i prisläge 2016-11-30 ("Värdetidpunkten") och ska regleras fram till Tillträdesdagen i relation till förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden. Reglering av priset för bostäder ska ske i enlighet med vad som framgår av nedan angiven formel.

$$A = B + 30 \% * (C-D)$$

A = pris kronor/kvadratmeter ljus BTA på Tillträdesdagen för bostäder

B = 18 819 kronor (det pris som Bolaget erbjudit sig att betala per kvadratmeter ljus BTA för bostäder 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 Värdebidpunkten (baserat på mäklarstatistik för november, 2016).

De kostnader som Kommunen har fakturerat Bolaget för vid framtagandet av Detaljplanen ska räknas av mot köpeskillingen, om Överlåtelseavtal kan träffas inom giltighetstiden enligt 3 § eller inom mellan parterna överenskommen giltighetstid enligt 7 §.

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.

Angiven prisnivå för bostäder förutsätter att eventuella lokaler i bottenvåningen som i Detaljplanen inte får användas för bostadsändamål åsätts ett pris om 2 800 kronor/kvadratmeter ljus BTA. Detta pris per ljus BTA för sådana lokaler ska inte räknas upp på Tillträdesdagen enligt ovan angiven formel.

Trots det som stadgas ovan ska den totala köpeskillingen som Bolaget betalar för Området under inga förhållanden beräknas på ett lägre pris kronor/kvadratmeter ljus BTA än det som Bolaget erbjudit sig att betala vid Värdebidpunkten.

Köpeskillingen enligt ovan ska revideras i förhållande till den faktiska byggrätt som ansökan om bygglov för bebyggelse enligt Markgenomförandeavtal läggs fast av Nacka kommuns bygglovsenhet. Om bygglovsenheten medger fler antal kvm ljus BTA än vad som följer av detaljplanen, ska köpeskillingen enligt ovan beräknas utifrån vad som medges i bygglovet. Motsvarande ska gälla i det fall fråga är om färre antal kvm ljus BTA som medges i bygglovet än i Detaljplanen. Någon revidering ska inte göra för skillnader i byggrätten som inte uppgår till mer än fem procent.

12 § Övriga kostnader

Bolaget ska utöver köpeskillingen enligt 11 § även stå för kostnader som uppstår i samband med exploatering av Området och som följer av anbudsunderlaget (Bilaga 12) eller som avtalas om i Markgenomförandeavtalet.

13 § Dröjsmålsränta

Erlägger inte Bolaget ersättningar enligt detta avtal i rätt tid ska dröjsmålsränta utgå enligt lag.

14 § Ändringar och tillägg

Ändringar och tillägg till detta avtal ska upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

15 § Överlåtelse

Rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal får inte överlåtas av Bolaget utan Kommunens skriftliga samtycke. Detta innefattar även närstående bolag till Bolaget. Detta innebär emellertid inte ett hinder mot att fastighet som omfattas av Området överlåts efter det att fastighetsbildning enligt Överlåtelseavtal har skett.

16 § Tvist

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

* * * * *

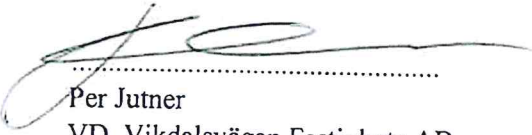
Markanvisningsavtalet har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Nacka den 2017-

För Nacka kommun
genom kommunstyrelsen

Vikdalsvägen Fastighets AB

.....
Mats Gerda
Kommunstyrelsens ordförande


.....
Per Jutner
VD, Vikdalsvägen Fastighets AB

.....
Ulf Crichton
Exploateringschef

Bevittnas:

.....

.....

.....

.....

BILAGOR

1. Bolagets tilldelade Område
2. Bolagets anbud till markanvisningstävling
3. Mall till Markgenomförandeavtal
4. Mall till Överlåtelseavtal
5. Fundamenta

6. Förprojektering höjdsättning allmän plats – 20160608
7. Grönytefaktor
8. Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal
9. Geo- och miljötekniskt PM - 20150217
10. Tidplan för detaljplanearbetet
11. Definition av ljus bruttoarea
12. Anbudsunderlag

Bilaga 4

Ljus bruttoarea

Ljus BTA i våningsplan ovan mark

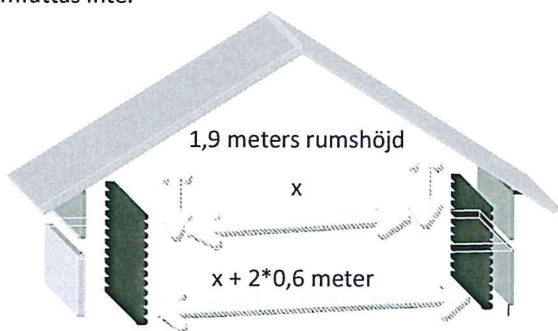
Ljus BTA i bostadshus omfattar i normalfallet samtliga areor förutom teknikutrymmen (utrymmen för fläkt, hissmaskin, el, tele, värme, kyla) på vind.

Teknikutrymmen på ljust våningsplan under vind ska exkluderas om vind och källare saknas eller om dessa utrymmen av skälig anledning inte går att förläggas på vind eller i källare.

Ljus BTA som medges enligt detaljplan men som inte utnyttjas ska medräknas (exempelvis oinredda vindar, bjälklagsöppning till förmån för dubbla våningshöjder (undantaget traditionella ljusgårdar)).

Utrymmen för bostadskomplement (förråd, soprum, garage) i fristående byggnader räknas inte som ljus BTA, undantaget tvättstugor och gemensamhetslokaler som alltid ska medräknas.

Indragna balkonger som är inglasade och klimatskyddade räknas som ljus BTA. Balkonger/loftgångar i övrigt omfattas inte.



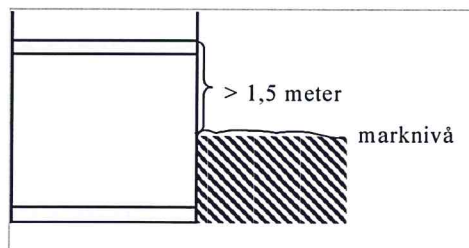
$$\text{Ljus BTA} = \text{huslängden} * (x + 2 * 0,6)$$

Vid snedtak räknas bruttoarean enligt figuren ovan.

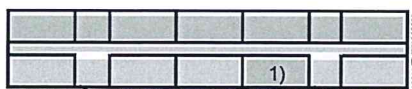
Ljus BTA i suterrängvåning

En våning ska betraktas som en suterrängvåning om - utefter minst en vägg - golvet översida i våningen närmast ovanför ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden. Är avståndet mindre är våningsplanet att betrakta som källare.

All area inom lägenheter räknas som ljus BTA liksom i förekommande fall innanförliggande förbindelsekorridor.



Som ljus BTA för bostadskomplement (förråd, tvättstugor, soprum och gemensamhetslokaler) och i förekommande fall teknikutrymmen räknas arean fram till närmaste vägg i den ljusa delen av våningsplanet dock högst till halva husdjupet. Avskiljs mörk och ljus del av en förbindelsekorridor ska hela korridoren räknas som ljus BTA (se fig).



1) Exempel på teknikutrymme som av skälig anledning inte kan förläggas mörkt

För kommersiella eller övriga lokaler räknas ljus BTA till ett husdjup om 10 meter. För bruttoareor inom husdjup 10-30 meter räknas 75 % som ljus BTA. Om våningshöjden är högre än 3 meter ska 10-metersgränsen utökas till vad som bedöms skäligt. Bruttoareor bortom 30 meter räknas inte som ljusa.

PROPRIEBORGEN

Nacka kommun, genom kommunstyrelsen, ("Kommunen") och Vikdalsvägen Fastighets AB (org.nr. 559110-7312), ("Bolaget"), har den 30 oktober 2017 ingått ett fastighetsöverlåtelseavtal ("Överlåtelseavtalet") enligt vilket Bolaget förvärvat del av fastigheterna Nacka Sicklaön 134:1 och Nacka Sicklaön 40:14 (nedan "Fastigheten"), benämnt i Överlåtelseavtalet som Nya Gatan, Område 7. Kommunen och Bolaget ska gemensamt arbeta för att en ny detaljplan ("Detaljplanen") för bostäder blir gällande för Fastigheten.

I Överlåtelseavtalet § 6 har Bolaget åtagit sig att tillse att det ställs en ovillkorlig moderbolagsborgen till Kommunen till ett belopp om 22 474 289 kronor och ska gälla till dess Bolaget till Kommunen erlagt handpenning med motsvarande belopp, alltså 22 474 289 kronor. Nämda handpenning ska erläggas av Bolaget till Kommunen senast 14 dagar efter att Detaljplanen har vunnit laga kraft.

Med anledning av ovanstående går undertecknat bolag, Storstaden Stockholm Bostad AB, org.nr. 559062-3368, härmed i borgen såsom för egen skuld för Bolagets rätta fullgörande av Överlåtelseavtalet till ett belopp om högst:

22 474 289 (tjugotvåmiljonerfyrahundrasjuttiofyrausentvåhundraåttionio) kronor.

Denna borgen gäller som längst till dess Bolaget erlagt handpenningen enligt § 6 i Överlåtelseavtalet till Kommunen. När handpenningen erlagts till Kommunen upphör denna borgen att gälla automatiskt. Kommunen åtar sig att återsända originalet av denna borgen till Storstaden Stockholm Bostad AB på dess registrerade adress så snart denna borgen upphört att gälla. Det noteras att även om originalet inte återlämnas upphör denna borgen att gälla så snart handpenningen erlagts till Kommunen.

Anspråk på grund av denna borgen ska skriftligen framställas till Storstadens Stockholm Bostad AB på bolagets registrerade adress senast den dag som ovan anges som sista dag för borgensåtagandets giltighet. Anspråk framförda efter att giltighetstiden enligt ovan löpt ut kan ej göras gällande mot Storstaden Stockholm Bostad AB.

Denna borgen får inte överlätas.

Tvist med anledning av denna borgen ska lösas i enlighet med vad som är föreskrivet i Överlåtelseavtalet vad gäller "Tvist".

Stockholm den 30 oktober 2017

Storstaden Stockholm Bostad AB



Per Jutner


Fullmakt

Fullmakt för/701225-0150/ Per Jutner att för undertecknat bolags räkning:

- Underteckna "AVTAL AVSEENDE ÖVERLÅTELSE AV FASTIGHET NYA GATAN, OMRÅDE 7" med tillhörande bilagor mellan Nacka kommun genom kommunstyrelsen och Vikdalsvägen Fastighet AB.
- Underteckna "MARKGENOMFÖRANDEAVTAL VID ÖVERLÅTELSE AV MARK NYA GATAN, OMRÅDE 7" med tillhörande bilagor mellan Nacka kommun genom kommunstyrelsen och Vikdalsvägen Fastighet AB.

Stockholm den 27 oktober 2017

Vikdalsvägen Fastighets AB
559110-7312



Per Jutner



Stefan Ränk