

Mellan Nacka kommun, (org.nr. 212000-0167, ("**Kommunen**")), Nacka Volten AB, org.nr 559145-5141, ("**Bolaget**"), har under de förutsättningar som anges nedan träffats följande

## AVTAL OM ÖVERLÅTELSE AV FASTIGHET

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

### § 1 BAKGRUND

Kommunen är lagfaren ägare till fastigheterna Orminge 60:1 och Skarpnäs 1:83 ("**Fastigheterna**")

Kommunen har i mellan parterna ingånget markanvisningsavtal av den 13 augusti 2020, ("**Markanvisningsavtalet**") lämnat markanvisning till Bolaget för att uppföra bostäder och förskola inom ett område på Fastigheterna som markerats med skraffering på bifogad karta, bilaga [1] ("**Området**").

I enlighet med vad som framgår av Markanvisningsavtalet har parterna gemensamt arbetat fram ett förslag till 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 FASTIGHETSBLDNING

Parterna ska gemensamt verka för att fastighetsbildning sker så att Området utgör en eller flera egna fastigheter. Kommunen har inlämnat ansökan om fastighetsbildning, akt nr 217606, till lantmäteriet. Ansökan är vilandeförklarad i avvaktan på beslut om Detaljplanen för området. I samband med att Detaljplanen vinner laga kraft kommer ansökan om återupptagande av ärendet inlämnas till lantmäterimyndigheten av Kommunen.

### § 4 VILLKOR FÖR GILTIGHET

Detta avtal är villkorat av att Detaljplanen och Markgenomförandeavtal avseende Området vinner laga kraft och att Kommunen senast sex (6) månader efter den dag då detta avtal undertecknats har ansökt hos lantmäterimyndigheten om återupptagande av fastighetsbildning enligt inlämnad ansökan 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.

## § 5 TILLTRÄDESDAGEN

Bolaget ska tillträda Området 30 dagar från lagakraftvunnet 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 68 990 128 (SEXTIOÅTTAMILJONER NIOHUNDRANITTIOUSEN ETTHUNDRATJUGOÅTTA) kronor och har beräknats på grundval av de principer som framgår av nedan, med den skillnaden att uträkningen har utgått från förhållandena vid Markanvisningsavtalets ingående istället för förhållandena vid Tillträdesdagen.

Köparen ska inom 14 dagar efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft betala tio procent (10 %) av Den Preliminära Köpeskillingen i handpenning till Kommunen ("**Handpenningen**").

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 (9225) kronor per kvadratmeter ljus BTA för bostäder och (2000) kronor per kvadratmeter ljus BTA för lokaler inom Området. Köpeskillingen ska baseras på det av Bolaget offererade priset B i prisläge september 2019 ("**Värdetidpunkten**") och ska regleras fram till Tillträdesdagen i relation till förändringar i priset på försäljningar av radhus 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 = 9225 kronor (det pris som Bolaget erbjudit sig att betala per kvadratmeter ljus BTA för [bostäder]) vid Värdetidpunkten,

C = senaste månatliga genomsnittspris på radhus uttryckt i kronor/kvadratmeter bostadsarea inom Nacka -Boo/Orminge som på Tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik,

D = månatligt genomsnittspris på radhus inom Nacka -Boo/Orminge enligt Mäklarstatistik uttryckt i kronor/kvadratmeter bostadsarea vid Värdetidpunkten.

Skulle den kvadratmeter ljus 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. ljus 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, och som enligt Markgenomförandeavtalet ska avräknas från Köpeskillingen, samt handpenning enligt ovan ska räknas av mot Köpeskillingen.

Antalet ljus BTA för bostäder inom Området kommer slutligt att bestämmas när Detaljplanen har vunnit laga kraft. Anbudsnivån för bostäder förutsätter att eventuella lokaler som i Detaljplanen inte får användas för bostadsändamål åsätts ett pris om 2000 kronor/kvadratmeter ljus BTA. Detta pris per ljus BTA ska inte räknas upp på Tillträdesdagen enligt ovan angiven formel. Av Den Preliminära Köpeskillingen avser 4 000 000 kronor lokaler (2000 kvadratmeter \* 2000 kronor).

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

Vad som utgör ljus BTA definieras närmare i bilaga 3.

#### § 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 några sådana är såvitt Kommunen känner till inte heller att vänta,
- d) Kommunen inte är part i någon domstolsvist eller skiljetvist rörande Fastigheten och någon sådan är såvitt Kommunen känner till .
- e) Den information som Kommunen tillhandahållit Bolaget avseende Området inför detta avtals ingående i allt väsentligt är korrekt.

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

Kommunen har inte lämnat någon garanti eller utfästelse beträffande Området utöver vad som framgår av punkterna a)-d) 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 medveten om att Områdets gränser i mindre mån kan komma att justeras i samband med att lantmäteriförrättning 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 §.

Parterna är införstådda med, i enlighet med anbudsinbjudan, att sanering av en mindre del av Området, kan bli nödvändig och att Kommunen, eller om det av tidsbrist är mer lämpligt, Bolaget ska utföra denna sanering så att Området uppfyller de miljökrav som gäller för exploatering enligt Detaljplanen. Sanering ska bekostas av Kommunen. I det fall saneringen utförs av Bolaget ska Kommunen först godkänna sådana åtgärder och med dessa förknippade kostnader. Kommunen kommer endast stå för direkta kostnader för sanering, inga indirekta kostnader omfattas av ersättning från Kommunen. Sanering ska utföras innan bebyggelse på kvarteretsmark påbörjas. Upptäcks övriga saneringsbehov under byggnation så 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 (dock gäller fortsatt ansvar som grundas på eventuella avtal mellan parterna), inklusive jordabalken och miljöbalken (undantaget ovan nämnd sanering), är härmed exkluderat och kan inte göra gällande av Bolaget. Bolaget friskriver således Kommunen från allt ansvar vad gäller Områdets skick, inklusive faktiska fel och brister, brister i miljöhänsyn, rådgivningsfel 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.

#### § 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 dokument som ingås av Bolaget, vid verkställande av desamma kommer att utgöra giftiga och bindande förpliktelser 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,
- c) Bolaget har erforderligt kapital för att kunna genomföra transaktionen enligt detta avtal,
- d) Bolaget inte är medveten om några omständigheter eller faktorer som berättigar Bolaget att framställa anspråk på grund av kontraktsbrott enligt detta avtal mot Kommunen, och
- e) Bolaget och dess ställföreträdare garanterar att Kommunen, i enlighet med Markgenomförandeavtalet, ska ha rätt att få hyra eller förvärva bostadsrätt/äganderätt till 5 % av de bostäder som tillkommer i Området för andrahandsuthyrning som förturslägenheter och andra alternativboenden samt att Kommunen i dialog med Bolaget ska ha rätt

att välja ut dessa lägenheter innan Bolaget tecknar några lägenheter för någon annan. Kommunen medges två månaders beslutstid från det att Bolaget har lämnat Kommunen information om samtliga lägenheters utformning, inklusive ekonomiska villkor (Bofakta), innan besked ska lämnas till Bolaget om vilka lägenheter Kommunen väljer.

#### § 10 SERVITUT

Bolaget åtar sig att upplåta servitut inom Området avseende underjordiska ledningar enligt bilaga 2 ("Servitutsavtalet").

Servitutsavtalet kan även utgöra överenskommelse för bildande av officialservitut.

#### § 11 KOSTNADER

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

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

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

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

Nacka den ...  
För Nacka kommun

den .....  
För Företaget AB

Kommunens namnteckning bevittnas:

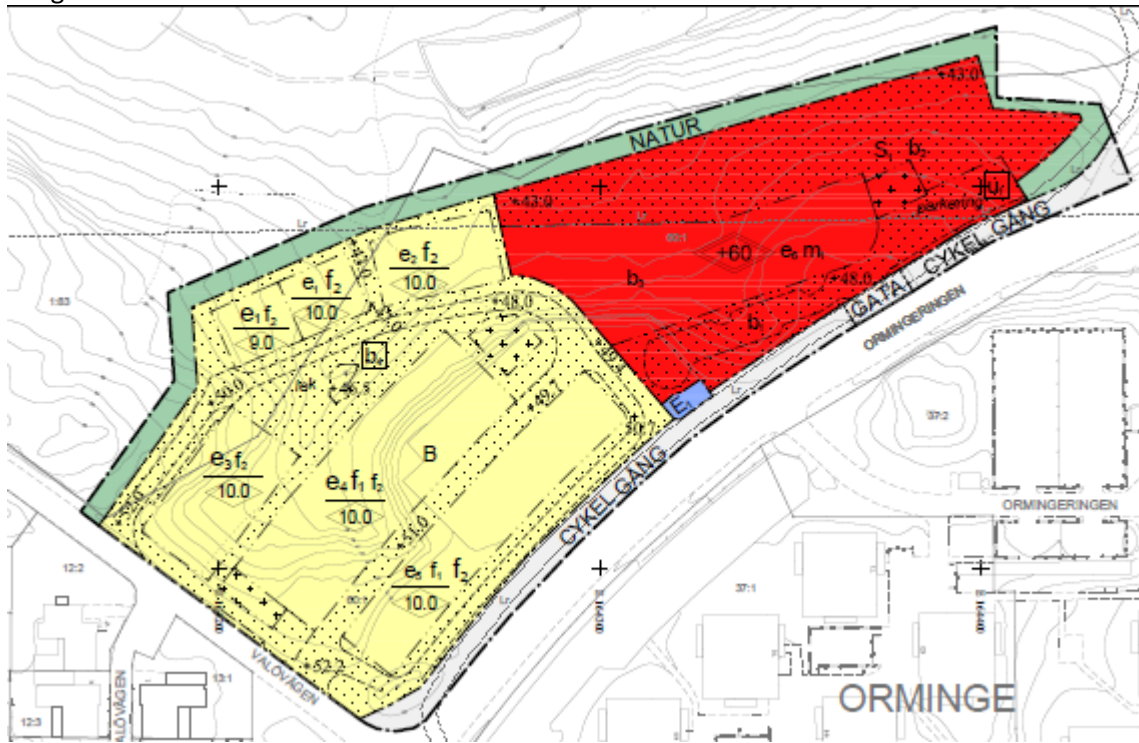
## BILAGOR

Bilaga 1 Kartskiss på vilken Området framgår

Bilaga 2 Servitutsavtal

Bilaga 3 Definition av Ijus BTA

Bilaga 1. Området



Området utgörs av med gult och rött markerat område

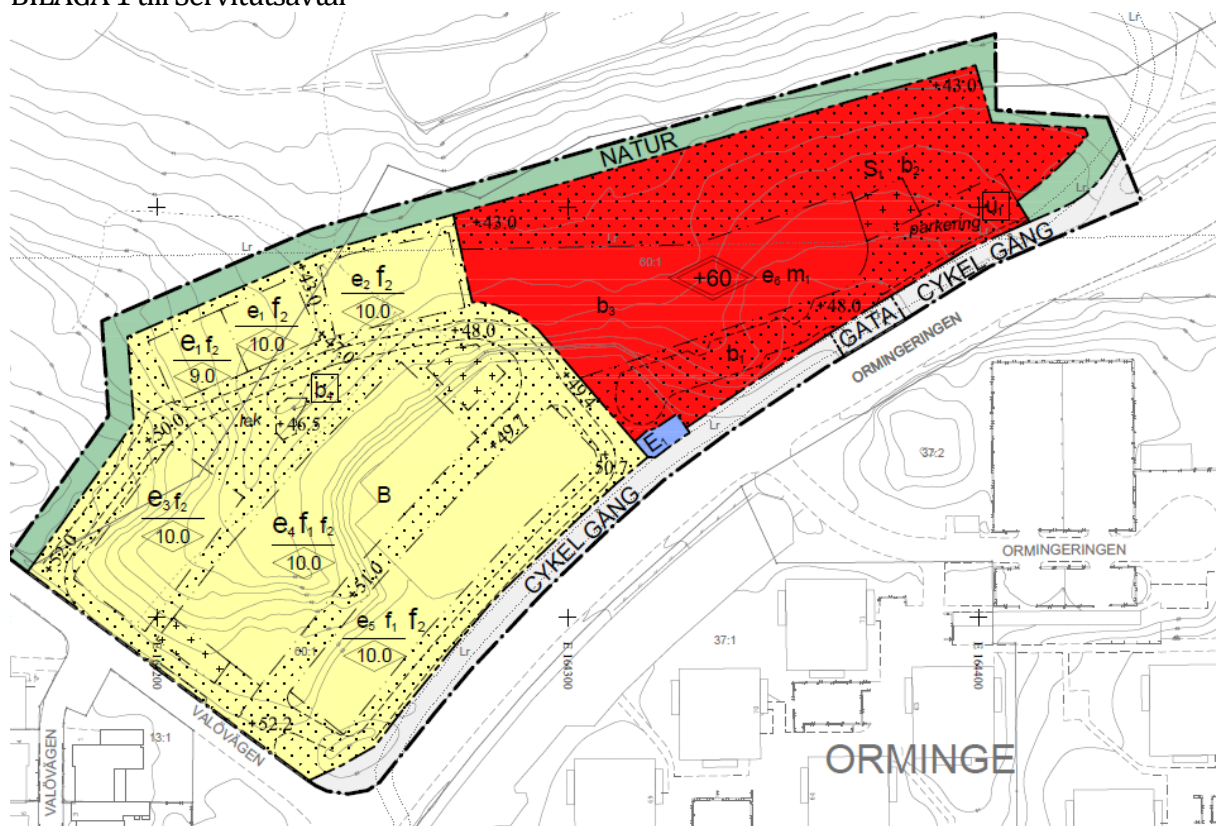
## Servitutsavtal

Fastigheterna i servitutsavtalet är belägna inom Nacka kommun

Nytt servitut	Undertecknade är överens om följande: <u>Nytt servitut</u> Rätt för ägare till den härskande fastigheten att använda det område som markerats med u1 på karta, bilaga 1, allmännyttiga underjordiska ledningar. Till förmån för: Orminge 60:1 Belastar: Ny Fastighet som ska bildas
Ersättning	Någon ersättning ska inte betalas.
Villkor	Servitutsavtalet är endast giltigt under förutsättning att detaljplanen för Volten, del av Orminge 60:1 och Skarpnäs 1:83, i Boo Nacka Kommun har vunnit laga kraft.
Tillträde	Tillträde ska ske direkt efter att servitutsavtalet undertecknats av alla parter.
Övrigt	Detta servitutsavtal får inskrivas i fastighetsregistret. Kostnaden för inskrivning betalas av ägaren till härskande fastighet.  Servitutsavtalet har upprättats i tre exemplar, där parterna får var sitt och ett skickas till inskrivningsmyndigheten.
Underskrifter	Datum: _____ Datum: _____  _____  _____ Namnförtydligande Namnförtydligande



BILAGA 1 till Servitutsavtal



Kartbilaga över servitutsrättighet.

## Bilaga 3

### Ljus bruttoarea

#### Ljus BTA i våningsplan ovan mark

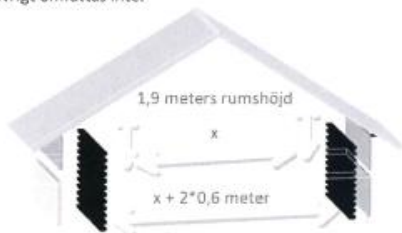
Ljus BTA i bostadshus omfattar i normalfallet samtliga areor förutom teknikutrymmen (utrymmen för fläkt, hissmaskin, el, tele, värme, kyla) på vind.

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 100 % inglasade och klimatskyddade räknas som ljus BTA. Balkonger/loftgångar i övrigt omfattas inte.

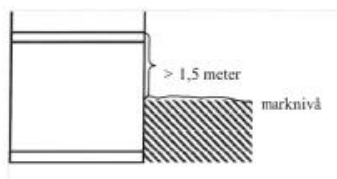


$$\text{Ljus BTA} = \text{huslängden} * (x + 2*0,6)$$

Vid snedtak räknas bruttoarean enligt figuren ovan.

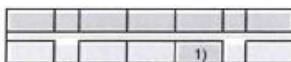
#### Ljus BTA i suterrängvåning

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 innanföriggande 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.