

# Köpeavtal

## § 1 PARTER

Köpare: Wallenstam Fastigheter 296 AB  
Org. Nr. 559088–0604

Säljare: Nacka kommun  
Org. Nr. 212000-0167  
Ägare Älta 69:4

## § 2 ÖVERLÅTELSEOBJEKT

Fastigheten Älta 69:4 (Fastigheten).

## § 3 ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING

Härmed säljer Nacka kommun fastigheten Älta 69:4 till Wallenstam Fastigheter 296 AB.

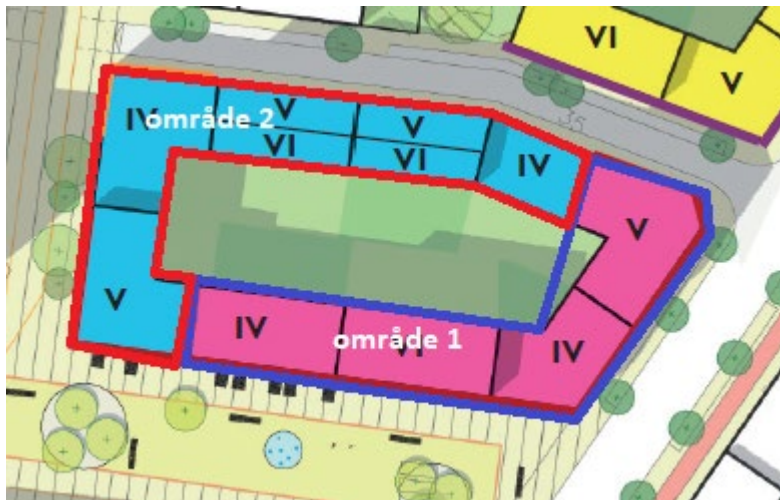
## § 4 KÖPESKILLING

Preliminär köpeskillning är **168 569 044** kronor  
**(ETTHUNDRASEXTOÅTTAMILJONERFEMHUNDRASEXTIONIOTUSENFYRTIO FYRA)** kr vilket motsvarar en preliminär köpeskillning uppräknat med index med värdetidpunkt januari 2020 till juli 2022 enligt ingånget Markanvisningsavtal. Handpenning utgörs av ovillkorlig moderbolagsborgen om tio procent av preliminär köpeskillning enligt bilaga 1.

Köpeskillningen ska beräknas enligt § 5 nedan och erläggas på tillträdesdagen.

## § 5 BERÄKNING AV KÖPESKILLINGEN

Bolaget ska betala 11 300 kronor per kvadratmeter ljus BTA, se bilaga 2 för bostäder (nedan benämnt B1 i formel nedan) inom område 1 och 11 550 kr/kvm kronor per kvadratmeter ljus BTA för bostäder (nedan benämnt B2 i formel nedan) inom område 2 och 2000 kronor per kvadratmeter ljus BTA för verksamhetslokaler. Område B1 är uppskattat till 6305 kvm ljus BTA bostäder samt 787 kvm BTA för verksamheter. Område B2 är uppskattat till 6069 kvm ljus BTA bostäder samt 260 kvm BTA för verksamheter.



Den köpeskilling för Området som Bolaget ska erlägga vid förvärv av Området ska baseras på det av Bolaget offererade priset B i prisläge 1 januari 2020 ("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.

$$A1 = B1 + 30 \% * (C-D)$$

$$A2 = B2 + 30 \% * (C-D)$$

**A1, A2** = pris kronor/kvadratmeter ljus BTA på Tillträdesdagen för bostäder,

**B1, B2** = 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 Värdetidpunkten.

## §6 TILLÄGGSKÖPESKILLING

Avseende överlåtelseobjektet gäller att i samband med att bygglovsprövningar i enlighet med detaljplanen för Älta centrumkvarter (KFKS 2016/440) har genomförts och det högsta antalet kvadratmeter brutto totalarea (BTA) som kan tillskapas inom respektive byggrätt har fastställts, ska en slutlig beräkning av köpeskillingen ske utifrån det högsta antalet BTA som köparna i samband med bygglovsprövning har givits tillåtelse att bygga inom de aktuella byggrätterna. Om beviljat bygglov skiljer sig från förutsatt BTA i **Beräkning köpeskilling** enligt § 5 med mer än 5% inom någon byggrätt ska köpeskillingen justeras efter BTA erhållet i bygglov.

Skillnaden mellan det belopp som köpeskillingen preliminärt och slutligt beräknats till, ska utbetalas till berättigad part senast 30 dagar efter att Kommunen har tillställt köparna ett uppdaterat beräkningsunderlag som klargör vad den slutliga ersättningen uppgår till.

## **§ 7 TILLTRÄDE**

Bolaget ska tillträda Fastigheten den 31 augusti 2023 under förutsättning att befintliga ledningar på Fastigheten är tagna ur drift, eller den dag som parterna skriftligen kommer överens om ("Tillträdesdagen"). Om befintliga ledningar inte är tagna ur drift på tillträdesdagen ska Parterna skriftligen komma överens om ny tillträdesdag. Parterna kan skriftligen komma överens om att Bolaget kan nyttja Fastigheten för att genomföra förberedande åtgärder för byggnation innan tillträdesdagen infaller.

## **§ 8 VILLKOR FÖR AVTALETS GILTIGHET**

Detta avtal är giltigt under förutsättning att:

1. Markgenomförandeavtal tecknats mellan Bolaget och Kommunen samt vunnit laga kraft.

## **§ 9 FASTIGHETENS SKICK**

Fastigheten överlåtes i befintligt skick. Bolaget förklarar sig godta Fastighetens skick och avstår med bindande verkan från varje anspråk på grund av föreliggande fel och brister. Kommunen ska från och med undertecknande av denna överenskommelse och fram till tillträdesdagen inte vidta – eller underlåta att vidta – åtgärder som kan medföra att Fastigheten minskar i värde. Kommun ska tillse att befintliga ledningar är tagna ur drift och borttagna på tillträdesdagen samt ombesörja och bekosta eventuell sanering. Om ledningarna tagna ur drift men ej borttagna inom tio kalenderdagar efter tillträdet får Bolaget avlägsna ledningarna på Kommunens bekostnad.

## **§ 10 INTÄKTER/KOSTNADER**

Räntor, skatter och andra utgifter för fastigheten skall betalas av säljaren i den mån de belöper på och avser tiden före tillträdesdagen och för tiden därefter av köparen.

Motsvarande skall gälla beträffande inkomster från fastigheten.

Säljaren ansvarar för att fastigheten är försäkrad fram till tillträdesdagen.

## **§ 11 KÖPEBREV**

Köpebrev ska upprättas när full betalning har erlagts.

Nacka den .....  
För Nacka kommun

Nacka den .....  
För Wallenstam Fastigheter 296 AB

.....  
Mats Gerdau  
Kommunstyrelsens ordförande

.....  
Namn

.....  
Nina Morling  
Exploateringschef

.....  
Namn

Bevittnas

Bevittnas

.....

.....

.....

.....

## **BILAGOR**

Bilaga 1: Moderbolagsborgen

Bilaga 2: Utdrag ur fastighetsregistret

Bilaga 3: Definition ljus BTA