

# Överlåtelseavtal

## § 1 PARTER

Köpare: Wallenstam Fastigheter 296 AB, ("Bolaget")  
Org. Nr. 559088-0604

Säljare: Nacka kommun, ("Kommunen")  
Org. Nr. 212000-0167  
Ägare till fastigheten Älta 69:4

## § 2 ÖVERLÅTELSEOBJEKT

Fastigheten Nacka Älta 69:4 ("Fastigheten").

## § 3 ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING

Härmed säljer Nacka kommun Fastigheten till Wallenstam Fastigheter 296 AB.

## § 4 KÖPESKILLING

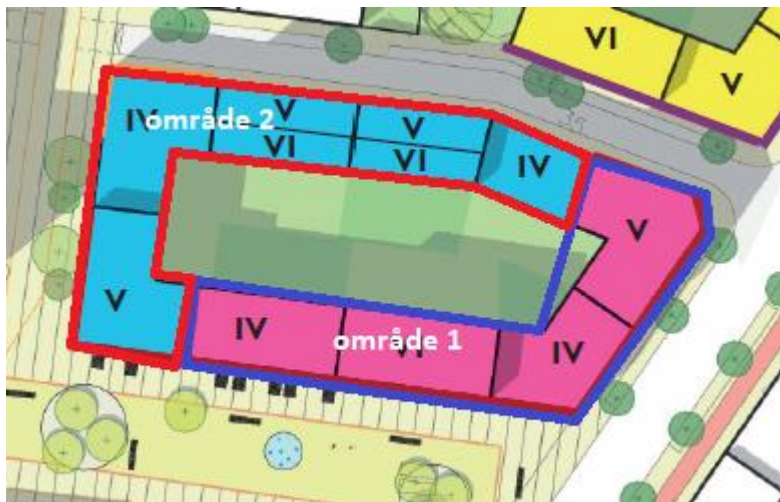
Preliminär köpeskillning är 141 970 698 (ETTHUNDRAFYRTIOENMILJONER-NIOHUNDRASJUTTIO TUSENSEXHUNDRANITTIOÅTTA) kronor, vilket motsvarar en preliminär köpeskillning uppräknat med index med värdetidpunkt januari 2020 till oktober 2023 enligt ingånget Markanvisningsavtal. Säkerhet utgörs av en ovillkorlig moderbolagsborgen om tio procent av preliminär köpeskillning enligt bilaga 1.

Köpeskillingen ("Köpeskillingen") ska beräknas enligt § 5 och erläggas på Tillträdesdagen, se § 8 nedan.

## § 5 BERÄKNING AV KÖPESKILLINGEN OCH TILLÄGGSKÖPESKILLING 2

Bolaget ska betala 11 300 kronor per kvadratmeter ljus BTA för bostäder inom område 1 (benämnt B1 i formeln nedan), 11 550 kronor per kvadratmeter ljus BTA för bostäder inom område 2 (benämnt B2 i formeln nedan) och 2 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA för

verksamhetslokaler. För definition av ljus BTA, se bilaga 3. Område B1 är uppskattat till 6 305 kvm ljus BTA bostäder och 787 kvm BTA för verksamheter. Område B2 är uppskattat till 6 069 kvm ljus BTA bostäder och 260 kvm BTA för verksamheter. Område B1 och område B2 definieras tillsammans nedan som ("Området").



Köpeskillingen och Tilläggsköpeskillning 2, se § 7 nedan, 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 I

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 och Tilläggsköpeskillning 2 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 köpeskillning och tilläggsköpeskillning 2 enligt § 5 med mer än 5% inom någon byggrätt ska Köpeskillingen och Tilläggsköpeskillning 2 justeras efter BTA erhållet i bygglov.

Skillnaden mellan det belopp som Köpeskillingen respektive Tilläggsköpeskillning 2 preliminärt och slutligt beräknats till, ska utbetalas till berättigad part senast 30 dagar efter att Kommunen har tillställt köparen ett uppdaterat beräkningsunderlag som klargör vad den slutliga ersättningen uppgår till.

## **§ 7 TILLÄGGSKÖPESKILLING 2**

Preliminär tilläggsköpeskillning 2 är 15 774 522 (FEMTONMILJONER-SJUHUNDRASJUTTIOFYRATUSENFEMHUNDRATJUGOTVÅ) kronor.

Tilläggsköpeskillning 2 ska beräknas enligt § 5 ovan ("Tilläggsköpeskillning 2"). Beräkningen ska göras per Tillträdesdagen, dvs. samtidigt som Köpeskillingen beräknas. Tilläggsköpeskillning 2 ska erläggas två år efter Tillträdesdagen.

## **§ 8 TILLTRÄDESDAG**

Bolaget ska tillträda Fastigheten den 15 december 2024 ("Tillträdesdagen"). Bolaget kan tidigarelägga Tillträdesdagen med en månads varsel. Parterna kan skriftligen komma överens om att Bolaget kan nyttja Fastigheten för att genomföra förberedande åtgärder för byggnation innan Tillträdesdagen infaller.

## **§ 9 VILLKOR FÖR AVTALETS GILTIGHET**

Detta överlåtelseavtal är giltigt under förutsättning att:

1. Tillägg till markgenomförandeavtal tecknats mellan Bolaget och Kommunen samt vunnit laga kraft.

## **§ 10 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. Kommunen ska tillse att befintliga ledningar är tagna ur drift och borttagna på tillträdesdagen.

## **§ 11 INTÄKTER/KOSTNADER**

Räntor, skatter och andra utgifter för Fastigheten ska betalas av Kommunen i den mån de belöper på och avser tiden före Tillträdesdagen och för tiden därefter av Bolaget.

Motsvarande ska gälla beträffande inkomster från Fastigheten.

Kommunen ansvarar för att Fastigheten är försäkrad fram till Tillträdesdagen.

## **§ 12 KÖPEBREV**

Köpebrev ska upprättas på Tillträdesdagen när Köpeskillingen har erlagts. Köpebrevet ska återge §§ 5 -7 i detta överlåtelseavtal.

## **§ 13 ÖVRIGT**

Detta överlåtelseavtal ersätter det överlåtelseavtal som beslutades av kommunfullmäktige den 17 oktober 2022, KFKS 2022-1174.

Detta överlåtelseavtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den .....  
För Nacka kommun

Nacka den .....  
Wallenstam Fastigheter 296 AB

.....  
Mats Gerdau

.....

Kommunstyrelsens ordförande

.....  
Nina Morling  
Exploateringschef

.....

.....

.....

Bevittnas

Bevittnas

.....

.....

.....

.....

## **BILAGOR**

- Bilaga 1: Moderbolagsborgen
- Bilaga 2: Utdrag ur fastighetsregistret
- Bilaga 3: Definition ljus BTA

# Moderbolagsborgen

Nacka kommun, org. nr 212000-0167 ("Kommunen") och Wallenstam Fastigheter 296 AB, org. nr 559088-0604 ("Exploatören") har den 23 november 2022 ingått ett markgenomförandeavtal avseende rättigheter och skyldigheter mellan parterna inom detaljplanen Älta centrumkvarter ("Markgenomförandeavtalet") och ett överlåtelseavtal ("Överlåtelseavtalet") avseende fastigheten Nacka Älta 69:4 ("Fastigheten"). Exploatören ingår i Wallenstamkoncernen där Wallenstam AB, org.nr 556072-1523, är moderbolag. Wallenstam AB ställde den 16 september 2022 ut en moderbolagsborgen, se bilaga 1 ("Moderbolagsborgen 1").

På grund av framflyttad tillträdesdag för Fastigheten och senarelagd byggstart på Fastigheten ska Kommunen och Exploatören nu ingå ett tilläggsavtal till Markgenomförandeavtalet ("Tilläggsavtalet") och ett nytt överlåtelseavtal avseende Fastigheten ("Överlåtelseavtal 2") som ska ersätta Överlåtelseavtalet.

Enligt punkt 4 i Överlåtelseavtalet, punkt 5 i Tilläggsavtalet och punkt 3 i Markgenomförandeavtalet ska Exploatören ställa säkerhet i form av moderbolagsborgen motsvarande 10 % av köpeskillingen för Fastigheten.

Mot ovanstående bakgrund ställer härmed Wallenstam AB följande borgen ("Moderbolagsborgen 2") som ersätter Moderbolagsborgen 1. Moderbolagsborgen 1 återlämnas till Exploatören i samband med att denna Moderbolagsborgen 2 ställs ut.

Wallenstam AB åtar sig härmed att så som för egen skuld svara för Exploatörens rätta fullgörande av sitt åtagande enligt Överlåtelseavtal 2, Tilläggsavtalet och Markgenomförandeavtalet upp till ett belopp om 16 856 000 kronor. Krav med anledning av detta borgensåtagande ska ange det belopp som yrkas och på vilket sätt åtagandet enligt Överlåtelseavtalet, Tilläggsavtalet och Markgenomförandeavtalet inte har uppfyllts. Kravet ska vara skriftligt och undertecknat av behörig firmatecknare.

Denna Moderbolagsborgen 2 är ovillkorlig (on demand) och betalning ska ske vid första anfordran.

Denna Moderbolagsborgen 2 är giltig från denna dag till dess att Exploatören erlagt Tilläggsköpeskillning 2 enligt Överlåtelseavtalet.

---

Göteborg den

**WALLENSTAM AB**

---

Per-Anders Aldeholm

---

Anna Gullmarstrand

# Fastighetsinformation

## Nacka InternGIS fastighetsrapport

**Nacka Älta 69:4**

Distrikt: Nacka

Internnyckel: 10545937

Riksnnyckel: f37ff5b8-945c-41e4-bfd9-0e7882fa7755

Status: Levande

Ajourdatum IM: 2022-06-14

Ajourdatum FR: 2023-09-28


**Tidigare beteckning**

(Uppgifter saknas)

**Ursprung**
**Fastighet**
[Älta 69:1](#) Nacka

**Avregistrerad till**

(Uppgifter saknas)

**Adress**

Gata/väg	Distrikt	Kommundel
Almvägen 1	Nacka	Nacka

**Areal**

Totalt/Område	Landareal (Kvm)	Vattenareal (Kvm)	Totalareal (Kvm)
Totalt:	4462	0	4462

**Koordinater**

Område: 1		
Koordinatpar	X-Koord	Y-Koord
Lokalt - SWEREF 99 18 00	6571212,2	160193,5
SWEREF 99 TM	6572892,2	681220,3
RT90 2,5 G Väst	6572976,1	1635386,9
Ajourhålls i:	SWEREF 99 TM	
Punkttyp:	Centralpunkt inom området	
Kvalitetsdatum:	0000-00-00	

**Fiske**

(Uppgifter saknas)

**Samfällighet/Gemensamhetsanläggning** (Uppgifter saknas)

**Samfällighetsförening** (Uppgifter saknas)

**Skattetal** (Uppgifter saknas)

### Åtgärder

Datum	Akt	Egen aktbeteckning	Littera
2022-05-30	<a href="#">0182K-2021/70 (DjVu)</a>		
Åtgärder:	Avstyckning		
<b>Gäller i fastighet</b>			
<a href="#">Älta 10:1</a>	Nacka		
<a href="#">Älta 69:1</a>	Nacka		
<a href="#">Älta 69:4</a>	Nacka		

**Avskild mark** (Uppgifter saknas)

### Rättigheter

Län	Akt	Rättighetstyp	Status	Ändamål
A	<a href="#">01-IM8-59/7775.1 (DjVu)</a>	Avtalsservitut	Levande	LEDNING
<b>Aktdetaljer</b>				
Åtgärd	Datum	Senast ändrad	Under ajourf	Karta och status
		2022-09-28	N	
Anmärkning/beskrivning: LEDNING				
<b>Förmån</b>				
<a href="#">Sicklaön 42:2</a> Nacka				
<b>Last</b>				
<a href="#">Älta 69:1</a> Nacka				
<a href="#">Älta 69:4</a> Nacka				
<b>Hänvisning</b>				
Löpnr	Akt	Åtgärd	Datum	Hänvisningstyp
1	<a href="#">0182K-2021/70 (DjVu)</a>	AVST	2022-05-30	Berörkrets ändrad

### Planer, bestämmelser och fornlämningar

#### Planer

<b>Detaljplan: DP 664</b>		
Akt:	<a href="#">0182K-P2021/664 (DjVu)</a>	
Beslutsdatum:	2021-10-06	
Laga kraft:	2021-10-06	
Genomförandetid:	2021-10-07 till 2031-10-06	
Senast ajourförd:	2022-11-22	
<b>Berör</b>		
Inom planområdet:	<a href="#">Älta 10:1</a> Nacka	
	<a href="#">Älta 19:2</a> Nacka	
	<a href="#">Älta 19:3</a> Nacka	
	<a href="#">Älta 25:106</a> Nacka	
	<a href="#">Älta 25:107</a> Nacka	
	<a href="#">Älta 69:1</a> Nacka	
	<a href="#">Älta 69:4</a> Nacka	
<b>Hänvisningar</b>		
Hänvisning	Akt	Beslutsdatum för hänvisat planbeslut
Ändrar	<a href="#">0182K-5157 (DjVu)</a>	1963-01-04
Ändrar	<a href="#">0182K-5252 (DjVu)</a>	1964-04-21
Ändrar	<a href="#">0182K-5720 (DjVu)</a>	1968-03-13
Ändrar	<a href="#">0182K-5769 (DjVu)</a>	1969-04-02
Upphäver	<a href="#">0182K-5840 (DjVu)</a>	1970-03-18
Upphäver	<a href="#">0182K-8328 (DjVu)</a>	1972-04-24



Ändrar	<a href="#">0182K-88/1 (DjVu)</a>	1988-06-14
Ändrar	<a href="#">0182K-90/101 (DjVu)</a>	1990-05-28
Ändrar	<a href="#">0182K-92/118 (DjVu)</a>	1992-06-24
Ändrar	<a href="#">0182K-2007/121 (DjVu)</a>	2007-06-11
Upphäver	<a href="#">0182K-2010/109 (DjVu)</a>	2010-08-25

## Taxering

### Årtal/Taxår 2024/2023

<b>Taxeringsenhet: 745743-1</b>			
Uppgiftsår:	2023	Skattemynd/kontor:	0122 Areal i kvm: 4462
Taxeringsvärde tkr:	73104	Markvärde:	73104
Typkod:	310 Hyreshusenhet, tomtmark		
Beskrivning:	Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet		
Industritillbehör:	Uppgift saknas	Enhet:	Normal enhet (utan samtaxering)
<b>Taxerad ägare</b>			
Nacka Kommun	Granitvägen 19 131 40 Nacka		(FB)
Juridisk form:	Kommuner		
Ägandetyyp:	Andel: 1/1		
<b>Värderingsenheter</b>			
<b>Typ: 55 Hyreshusmark för bostäder</b>	<b>Markvärde (tkr): 69000</b>	<b>VE id: 301864115</b>	
Yta byggrätt ovan mark (kvm):	11956		
Riktvärde byggrätt (kr/kvm):	5800		
Klassificering av byggnadsrätt:	Uppgift saknas		
Riktvärdeområde:	182286		
Justeringsorsak:	Uppgift saknas		
Basvärde före justering (tkr):	69000		
Basvärde (tkr):	Uppgift saknas		
<b>Typ: 56 Hyreshusmark för lokaler</b>	<b>Markvärde (tkr): 4104</b>	<b>VE id: 301866209</b>	
Yta byggrätt ovan mark (kvm):	2736		
Riktvärde byggrätt (kr/kvm):	1500		
Klassificering av byggnadsrätt:	Uppgift saknas		
Riktvärdeområde:	182286		
Justeringsorsak:	Uppgift saknas		
Basvärde före justering (tkr):	4104		
Basvärde (tkr):	Uppgift saknas		

## Lagfaren ägare

Nacka Kommun	Granitvägen 19 131 40 Nacka		(FB)
Namn enligt lagfart:	Nacka Kommun		
Dagboksnummer:	46/4223	Inskrivningsdatum:	1946-10-30
Köp(även transportköp)	1946-10-01	Ingen köpeskilling redovisad.	
Juridisk form:	Kommuner		
Andel:	1/1		

**Tomträttsinnehavare** (Uppgifter saknas)

**Tidigare inskriven ägare** (Uppgifter saknas)

**Tomträttsupplåtelse** (Uppgifter saknas)

## Inskrivningar

Akt	Inskrivningsdatum	Beslut
59/7775	1959-10-28	Beviljad
Typ:	Avtalsservitut	
Företrädesordning:	1	
Ändamål:	LEDNING	

**Anteckningar** (Uppgifter saknas)

**Noteringar (kommunspezifika)**

(Uppgifter saknas)

**Område**

<b>Spatial områdestyp</b>	<b>Område</b>	<b>Beskrivning</b>
Planområde	010106009	0182K-P2021/664
Kommunområde	0182	NACKA
Postnummerområde 5-siffrigt	138 30	Älta
Spatialt NYKO 1-siffernivå	3	Älta
Spatialt NYKO 3-siffernivå	430	Stensö

**Byggnader**

(Uppgifter saknas)

- - - Listan slut - -

# Ljus bruttoarea

## Ljus BTA i våningsplan ovan mark

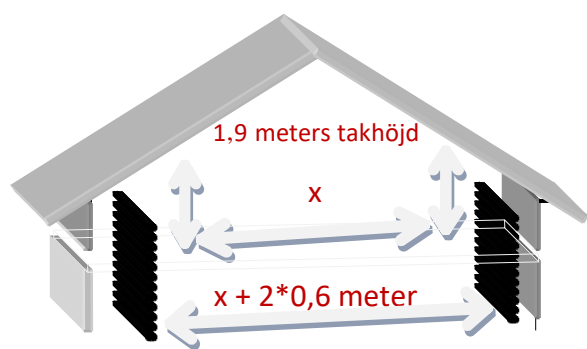
Ljus BTA i bostadshus omfattar i normalfallet samtliga areor förutom teknikutrymmen (utrymmen för fläkt, hissmaskin, el, tele, värme, kyla) på vind.

Teknikutrymmen på ljus 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.



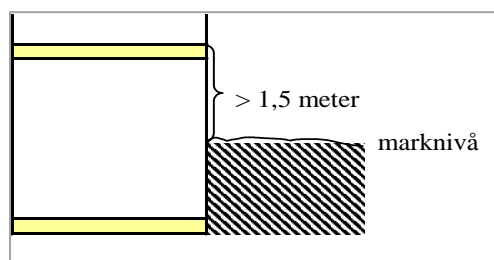
$$\text{Ljus BTA} = \text{huslängden} * (x + 2*0,6)$$

Vid snedtak räknas bruttoarean enligt figuren ovan.

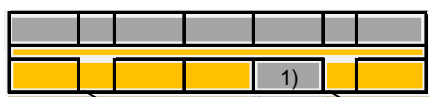
## Ljus BTA i suterrängvåning

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 innanförhängande 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.