

Mellan Nacka kommun, ("Kommunen"), och Botrygg Nacka 2 AB, 559044-7065, ("Bolaget"), har under de förutsättningar som anges nedan träffats följande

AVTAL AVSEENDE ÖVERLÅTELSE AV FASTIGHET NYA GATAN OMRÅDE 3 OCH 4

nedan benämnt "Överlåtelseavtalet" eller "detta avtal"

§ 1 BAKGRUND

Kommunen är lagfaren ägare till Nacka Sicklaön 134:1 ("Fastigheten"). Kommunen har i mellan parterna ingånget markanvisningsavtal av den 10 maj 2017 ("Markanvisningsavtalet") lämnat markanvisning till Bolaget för att uppföra bebyggelse inom ett område på Fastigheten som markerats med skraffering på bifogad karta, Bilaga 1 ("Område 3").

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"). Kommunen har, efter förhandling med Bolaget, beslutat att även lämna markanvisning inom ytterligare ett område på fastigheten Nacka Sicklaön 134:1 som markerats med skraffering på bifogad karta, Bilaga 1b ("Område 4") till Bolaget. Område 3 och 4 benämns gemensamt i detta avtal för ("Området"). Detaljplanen omfattar även Område 4. Bolagets åtaganden enligt Markanvisningsavtalet omfattar, där inte annat uttryckligen framgår av detta avtal, även Område 4.

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 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 233 751 688 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 20 559 603kr enligt Markanvisningsavtalet, se Bilaga 3, och Markgenomförandeavtalet. 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 utstälts.

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 18 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA för bostäder inom Området. Köpeskillingen ska baseras på det av Bolaget offererade priset B i prisläge 20150501 ("**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 = 18 000 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 ljus BTA som medges i bygglov skilja sig från den beräknade arean vid Tillträdesdagen, justeras Köpeskillingen vid överlåtelsen i enlighet med den i bygglovets 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 samt handpenning enligt ovan ska räknas av mot Köpeskillingen. Kostnader för sprängning på kvartersmark enligt Markgenomförandeavtalet ska erläggas på Tillträdesdagen.

Antalet ljus 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 ljus BTA. Detta pris per ljus BTA ska inte räknas upp på Tillträdesdagen enligt ovan angiven formel. Av Den Preliminära Köpeskillingen avser 4 188 800 kronor lokaler i bottenvåningen (1 496* 2 800 kr).

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 Värdebidpunkten.

Vad som utgör ljus 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 domstolsvist eller skiljetvist rörande Fastigheten.

Vad gäller sanering av en mindre del 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 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 medvetet 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 bygglovet och Detaljplanen enligt § 6.

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 Bolaget. Bolaget friskriver således Kommunen från allt ansvar vad gäller Områdets skick, inklusive faktiska fel och brister, brister i miljöhänsen, rådhetsfel 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/ägarerätt 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 lägenheter 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

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 17/11-2017

För Nacka kommun

För Botrygg Nacka 2 AB

genom Kommunstyrelsen

.....
()


.....
(Adam Cocozza)

.....
()

.....
()

Bilagor

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

FULLMAKT

Adam Cocozza (830304-2017) medges härmed fullmakt att ensamt företräda och teckna firman för Botrygg Förvaltningsfastigheter AB (org.nr 556730-2905) avseende markgenomförandeavtal, marköverlåtelseavtal och övriga nödvändiga handlingar som är framtagna för markanvisningen av projektet Nya gatan i Nacka (Dnr KFKS2013/540-201 § 49).

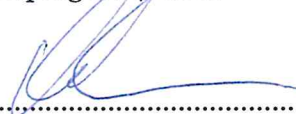
Fullmakten är giltig till och med 2018-01-01.

Linköping 2017-11-16



.....
För Botrygg Förvaltningsfastigheter AB
(Michael Cocozza)


Linköping 2017-11-16



.....
För Botrygg Förvaltningsfastigheter AB
(Adam Cocozza)

Bevittning:

Linköping 2017-11-16



.....
(Klas Liljestrand)

Linköping 2017-11-16



.....
(Martin Svensson)

MODERBOLAGSBORGEN

Nacka Kommun, org. nr 212000-0167 ("Kommunen"), och Botrygg Förvaltningsfastigheter AB, org. nr 556730-2905 ("Bolaget"), avser att ingå Markgenomförandeavtal ("Avtalet") samt Marköverlåtelseavtal, utifrån beslut i Dnr KFKS 2013/540-201 § 49), omfattande del av fastigheten Sicklaön 134:1 i Nacka kommun. Bolaget ägs indirekt av Botrygg AB, org. nr 556804-0561 ("Moderbolaget").

I Avtalet anges det att Bolaget skall tillse att säkerhet ställs ut till Kommunen i form av en moderbolagsborgen (proprieborgen) för Bolagets samtliga förpliktelser enligt Avtalet. Med anledning av ovanstående går vi, Moderbolaget, härmed i borgen, såsom för egen skuld, för Bolagets rätta fullgörande av samtliga förpliktelser enligt Avtalet.

Vi ska på grund av denna moderbolagsborgen inte kunna åläggas att utge mer än ett belopp om sammanlagt högst

SEK 20 559 603 (tjugo miljoner femhundra femtioniotusen sexhundra tre kronor).

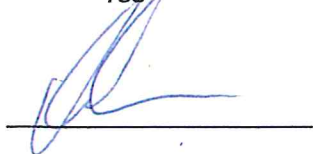
Moderbolagets ansvar upphör att gälla i samband med att Bolaget erlägger handpenningen för området, dock senast 2020-01-01.

Denna moderbolagsborgen får inte överlåtas utan vårt skriftliga medgivande.

Anspråk på grund av denna borgen ska skriftligen framställas till Moderbolaget på den adress som är registrerad hos Bolagsverket, och vara Moderbolaget tillhanda senast den dag som ovan anges som sista dag för dess giltighet, varefter denna moderbolagsborgen med automatik upphör att gälla. Vid framställan av Krav ska en vidimerad kopia av borgensåtagandet bifogas med kravet.

Linköping 2017-11-16

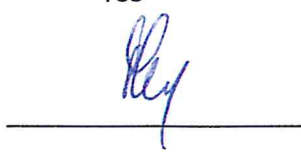
För Botrygg AB



Adam Cocozza, VD.

Linköping 2017-11-16

För Botrygg AB



Michael Cocozza, Styrelseordförande.

Bilaga 1



Blaga Bolagets tillämlade område, Område 3

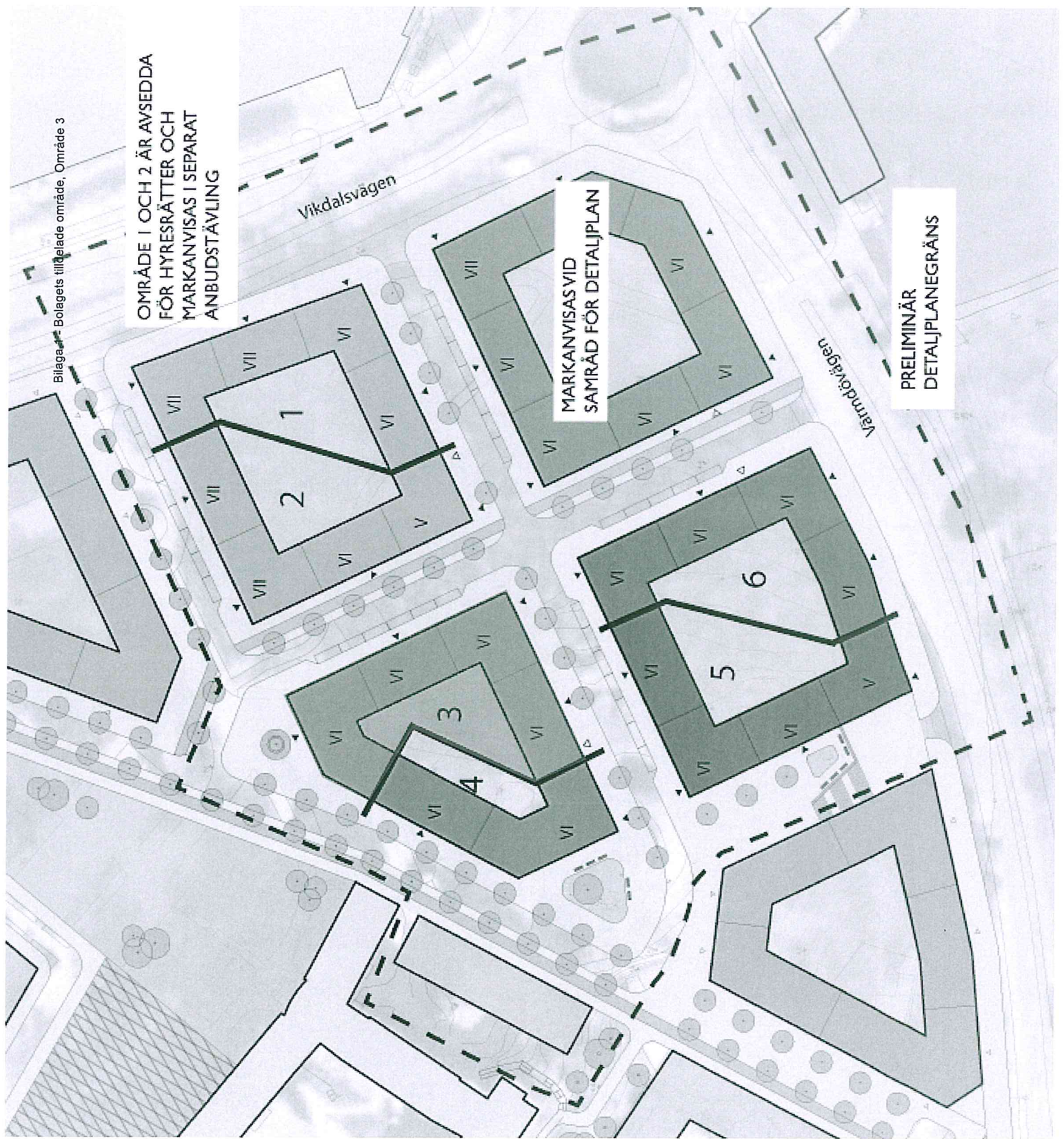
OMRÅDE 1 OCH 2 ÄR AVSEDDA
FÖR HYRESRÄTTER OCH
MARKANVISAS I SEPARAT
ANBUÐSTÄVLING

Vikdalsvägen

MARKANVISAS VID
SAMRÅD FÖR DETALJPLAN

Värmdövägen

PRELIMINÄR
DETALJPLANEGRÄNS



il

Bilagor Bolagets tillämlade område, Område 4

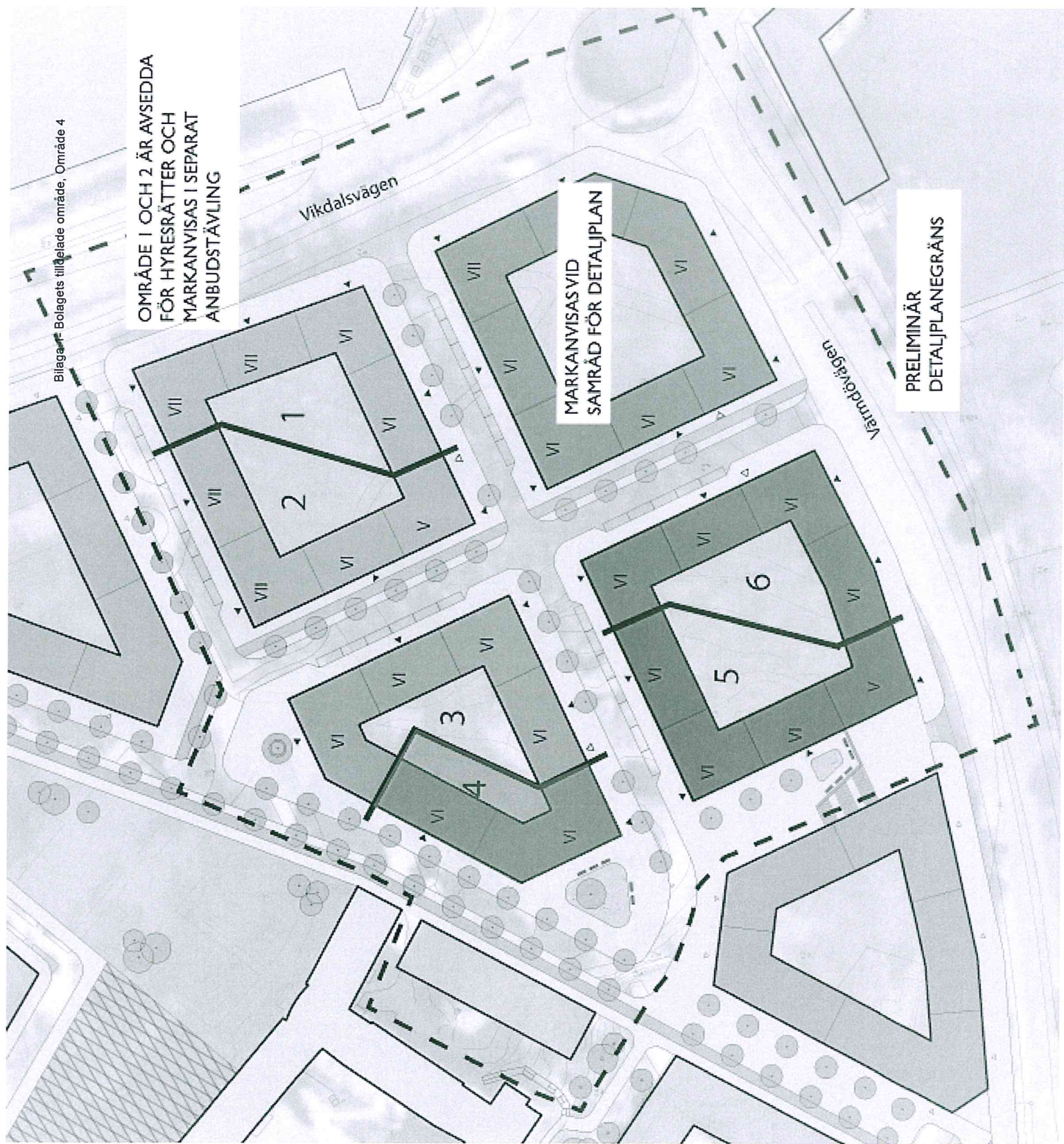
OMRÅDE 1 OCH 2 ÄR AVSEDDA
FÖR HYRESRÄTTER OCH
MARKANVISAS I SEPARAT
ANBUDSTÄVLING

Vikdalsvägen

MARKANVISAS VID
SAMRÅD FÖR DETALJPLAN

Värmdövägen

PRELIMINÄR
DETALJPLANEGRÄNS



10

Bilaga 2

1)	Önskad åtgärd <input checked="" type="checkbox"/> Avstyckning <input type="checkbox"/> Den nya fastigheten/fastigheterna önskas fria från inteckningar <input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsreglering <input type="checkbox"/> Sammanläggning <input type="checkbox"/> Klyvning <input type="checkbox"/> Ledningsförrättning <input checked="" type="checkbox"/> Anläggningsförrättning <input type="checkbox"/> Fastighetsbestämning <input type="checkbox"/> Särskild gränsutmärkning <input type="checkbox"/> Annat,
2)	Området skall användas till <input checked="" type="checkbox"/> Helårsbostad <input type="checkbox"/> Fritidsbostad <input type="checkbox"/> Kontor <input type="checkbox"/> Industri <input type="checkbox"/> Jord- och skogsbruk <input type="checkbox"/> Annat,
3)	Fastighetsbeteckningar för berörda fastigheter Sicklaön 134:1
4)	Närmare beskrivning av åtgärden och andra upplysningar Avstyckning av kvartersmark, område 3 och 4, enligt detaljplan från Sicklaön 134:1. Bildande av servitut för sopsug (rätt att ha tömningspunkt med tillhörande ledningar som ska belasta Sicklaön 134:1 till förmån för den nyskapade lotten, ingen ersättning ska utgå. Bildande av servitut för Linspännsbelysning (rätt att ha fästordningar för linupphängd belysning samt dold kanalisation i fasad tillförmån för Sicklaön 134:1 och belastar den nya lotten enligt bifogad skiss, ingen ersättning ska utgå. De nya lotterna ska vara inteckningsfria
5)	Bifogade handlingar <input checked="" type="checkbox"/> Skiss eller karta <input type="checkbox"/> Köpehandlingar, original/bestyrt kopia <input type="checkbox"/> Gåvobrev, original/bestyrt kopia <input type="checkbox"/> Bouppteckning, original/bestyrt kopia <input type="checkbox"/> Överenskommelse, original/bestyrt kopia <input checked="" type="checkbox"/> Fullmakt, original/bestyrt kopia <input type="checkbox"/> Registreringsbevis <input type="checkbox"/> Samfällighetsförenings stämmoprotokoll <input type="checkbox"/> Förhandsbesked bygglov <input type="checkbox"/> Beviljat bygglov <input type="checkbox"/> Strandsskyddsdispens <input checked="" type="checkbox"/> Annat, Överlåtelseavtalet
6)	Ange kontaktuppgifter till fastighetsägare samt ev. köpare, ombud och berörda rättighetshavare Fastighet 1, fastighetsbeteckning: Sicklaön 134:1 Namn: Nacka kommun Adress: Granitvägen 15 E-post: Telnr: Fastighet 2, fastighetsbeteckning: Namn: Botrygg Nacka 2 AB Adress: E-post: Telnr: Fastighet 3, fastighetsbeteckning: Namn: Adress: E-post: Telnr: Fastighet 4, fastighetsbeteckning: Namn: Adress: E-post: Telnr: Om fler fastigheter/kontaktpersoner är berörda ange använd även sidan 3
7)	Förrättningskostnaden betalas av Förrättningskostnaden bekostas av Nacka kommun
8)	Aktmottagare, namn Nacka kommun, Granitvägen 15, 131 81, Nacka och Botrygg Nacka 2 AB, Box 335, 581 03 Linköping



Lantmäterimyndigheten

I NACKA KOMMUN

Markera med kryss om kopia av akten önskas digitalt. Ange e-postadress om det saknas ovan.
josefina.blomberg@nacka.se karolina.oden@botrygg.se

Underskrifter fastighet 1:

9)	Datum	Fastighet
	Namn-teckning sökande/ägare	Namn-teckning sökande/delägare/make/maka/sambo
	Namn-förtydligande	Namn-förtydligande

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
	Namn-teckning sökande/ägare	Namn-teckning sökande/delägare/make/maka/sambo
	Namn-förtydligande	Namn-förtydligande

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
	Namn-teckning sökande/ägare	Namn-teckning sökande/delägare/make/maka/sambo
	Namn-förtydligande	Namn-förtydligande

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
	Namn-teckning sökande/ägare	Namn-teckning sökande/delägare/make/maka/sambo
	Namn-förtydligande	Namn-förtydligande

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

Lantmäterimyndigheten
I NACKA KOMMUN

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
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 ("Kommunen"), och Botrygg Förvaltningsfastigheter AB (org.nr. 556730-2905), ("Bolaget"), har nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL NYA GATAN, OMRÅDE 3

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 maj 2015 genomfördes en anbudstävling i syfte att välja ut flera exploitörer för tilldelning av mark. Bolaget presenterade det ett av de vinnande anbuderna och har därför erbjudits att ingå detta Markanvisningsavtal på de villkor och förutsättningar som följer enligt detta avtal. Bolagets inlämnade tävlingsbidrag, bilaga 2, inklusive anbudsunderlag med bilagor, bilaga 11, utgör underlag för detta avtal.

Det är av väsentlig betydelse att Kommunens ovan angivna visionsbild är väl förankrad hos Bolaget i dess fortsatta arbete och att hänsyn till denna visionsbild tas 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 detaljplanläggning och utbyggnad av Området. Genom detta Markanvisningsavtal anges också de förutsättningar som gäller för att Bolaget ska tilldelas mark för bebyggelse. Detta Markanvisningsavtal ska således också ligga till grund för markgenomförandavtal ("Mall till Markgenomförandavtal"), bilaga 3, och kommande avtal om överlåtelse av mark mellan Kommunen och Bolaget ("Överlåtelseavtalet"), bilaga 4. I samband med att Området överläts till Bolaget kommer parterna gemensamt verka för att

Handwritten signatures and initials:
 A large blue signature 'P' at the bottom left.
 A blue signature 'AC' at the bottom right.
 A blue signature 'L' at the bottom right.
 A blue signature 'u' at the top right.

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").

3 § Markanvisning och giltighet

Kommunen har beslutat att till Bolaget anvisa Området på de villkor som framgår av detta avtal.

Denna markanvisning innebär att Bolaget har en option att ensam förhandla med Kommunen om exploatering och förvärvande av Området.

Parterna ska ingå Markgenomförandeavtalet och Överlåtelseavtalet när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan överenskommelse kan träffas, dock senast 2018-03-31. Om en sådan överenskommelse inte har träffats mellan parterna senast vid ovan angivet datum, upphör detta avtal att gälla såvida inte Kommunen dessförinnan har medgett en sådan förlängning av Markanvisningsavtalet som framgår av 7 §.

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 detaljplanläggs för bostäder och kommersiella lokaler. Flera byggherrar kan ingå i arbetet med Detaljplanen.
- c) Bolaget ska efter samråd med Kommunen utse kvalificerad arkitekt för den husprojektering som behöver göras i samband med detaljplanarbetet.
- d) Ett gestaltningsprogram ska tas fram under detaljplanarbetet. Detaljplanen ska utformas utefter gestaltningsprinciperna i Kommunens stadsbyggnadsstrategi, "Fundamenta", bilaga 5 och framtagna situationsplan för den nya bebyggelsen inom Området, bilaga 6.
- e) Bolaget är medvetet om att Detaljplanen kan komma att förutsätta att det bildas flera olika gemensamhetsanläggningar.
- f) Bolaget ska delta i marknadsföring och den samordnade kommunikationen av hela Detaljplanen och närliggande utbyggnadsområden tillsammans med övriga exploatörer och intressenter.
- g) Bolaget ska erbjudas att förvärva Området genom att teckna Markgenomförandeavtalet och Överlåtelseavtalet.
- h) Bolaget är införstått med att markanvisningen ska följa villkoren i Kommunens Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och markgenomförandesavtal, bilaga 7, beslutad i kommunfullmäktige den 18 april 2016.
- i) Markgenomförandeavtalet och Överlåtelseavtalet ska i all väsentlighet ingås på de villkor som framgår av bilaga 3 och 4 och ska ingås före det att Detaljplanen antas av kommunfullmäktige.
- j) Parterna är införstådda med, i enlighet med anbudsinbjudan, att sanering av en mindre del av Området, enligt bilaga 8, kan bli nödvändig och att

Kommunen ska utföra och bekosta denna sanering. Överlåtelseavtalet ska i allt väsentligt reflektera detta åtagande från Kommunen.

- k) Efter det 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 bygglag (2010:900).

5 § Kostnader för framtagande av Detaljplanen m.m.

Bolaget står för samtliga utrednings- och projekteringskostnader, inklusive framtagande av gestaltungsprogram, som behövs för att detaljplanelägga Området (Bolagets andel av kostnaderna för framtagande av Detaljplanen) och för att parterna ska kunna träffa Markgenomförandeavtalet och överlåta Området till Bolaget. Kommunens kostnader för detaljplanearbetet faktureras Bolaget löpande. Kommunens kostnader för detaljplanearbete ska räknas av köpeskillingen på Tillträdesdagen.

I syfte att reglera ersättning för Kommunens arbete med att ta fram förslag till detaljplan har parterna den 25 januari 2016 ingått Detaljplaneavtal Nya gatan (område 3 och 6) ("Detaljplaneavtalet"). Om det skulle föreligga motstridiga uppgifter mellan detta avtal och Detaljplaneavtalet ska detta avtal äga företräde framför Detaljplaneavtalet.

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.

6 § Tidplan

Parterna är överens om en tidplan för detaljplanearbetet, bilaga 9. 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 före detta avtal löper ut enligt 3 §, medge förlängning av Markanvisningsavtalet. Förlängning kan medges i maximalt två år och ska ske skriftligen.

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 utformning som skapande av eventuella gemensamhetslösningar. 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 till och med det att Området är färdigexploaterat i enlighet Markgenomförandavtalet.

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. Kommunen äger vidare rätt att häva detta avtal och omedelbart återta markanvisningen om Kommunen har goda skäl att anta att Bolaget inte avser eller förmår att genomföra projektet på sådant sätt som avsågs eller uttalades när markanvisningen gavs eller i övrigt inte kan tillgodose de krav som uppställs i detta avtal. Om Kommunen återtar markanvisningen har Kommunen rätt att genast anvisa området till annan intressent.

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 anlitate konsulter eller entreprenörer. Bolaget ska gentemot anlita 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.

Markanvisningsavtalet är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om detta avtals giltighet löpt ut eller om Kommunen på ovan angivna grunder häver detta avtal eller återtar markanvisningen. Om detaljplanearbetet avbryts ger detta således inte Bolaget någon rätt till ny marktilldelning eller ekonomisk ersättning. Trots det ovanstående äger Kommunen emellertid rätt att få ersatt utlägg som Kommunen ännu inte har fakturerat Bolaget för enligt 5 §.

För det fall Bolaget inte längre önskar fullfölja detta avtal har Kommunen, förutom rätt till ersättning enligt ovan, även rätt till skälig ersättning för eventuella framtida merkostnader i samband fullföljande av exploatering inom Detaljplanen.

11 § Köpeskilling vid kommande marköverlåtelse

3 K


Den preliminära byggrätten för Området uppgår till cirka 6 100 kvadratmeter BTA för bostäder och cirka 1 200 kvadratmeter 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 10.

Bolaget har i samband med detta avtals ingående erbjudit sig att betala priset, B (18 000) kronor per kvadratmeter ljus BTA för bostäder och 2800 kronor per kvadratmeter ljus BTA för kommersiell lokal inom Området.

Bolaget ska, vid Överlåtelseavtalets ingående, ställa en ovillkorlig moderbolagsborgen till Kommunen uppgående till 12 797 373 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 till det att Bolaget erlägger handpenning enligt Överlåtelseavtalet, vilket ska ske senast fjorton (14) dagar efter det att Detaljplanen har vunnit laga kraft. Handpenningen ska uppgå till samma belopp som den moderbolagsborgen som tidigare utstälts.

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 2015-05-01 ("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 = 18 000 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 (baserat på mäklarstatistik för april, 2015)

De kostnader som Kommunen har fakturerat Bolaget för vid framtagandet av Detaljplanen ska räknas av mot köpeskillningen.

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.

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 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 köpeskillning som Bolaget betalar för Området under inga förhållanden beräknas på ett längre pris kronor/kvadratmeter ljus BTA än det som Bolaget erbjudit sig att betala vid Värdetidpunkten.

Vad som utgör ljus BTA definieras närmare i bilaga 10. Överlåtelsen kommer att ske under förutsättning att Kommunen beslutar att anta Detaljplanen, att denna vinner laga kraft, samt att Kommunen godkänner att Markgenomförandeaftalet och Överlåtelseaftalet ingås mellan Bolaget och Kommunen.

För de fall att detaljplanearbetet av någon anledning skulle avslutas i förtid äger Bolaget inte rätt till återbetalning av dittills fakturerade kostnader för framtagandet av Detaljplanen.

12 § Övriga kostnader

Bolaget ska utöver köpeskillningen enligt 11 § även stå för kostnader i samband med exploatering av Området i enlighet med vad som närmare framgår av Markgenomförandeaftalet.

13 § Ändringar och tillägg

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

14 § Överlåtelse

Rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal får inte överlätas av Bolaget utan Kommunens skriftliga samtycke. Detta innefattar även närståendebolag till Bolaget.

15 § Tvist


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

* * * * *

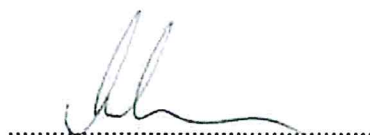
Markanvisningsavtalet har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Nacka den 2017-

För Nacka kommun
genom kommunstyrelsen

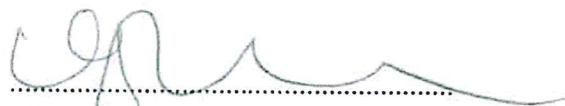


Botrygg Förvaltningsfastigheter AB



Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

Adam Coccozza
VD, Botrygg Förvaltningsfastigheter
AB

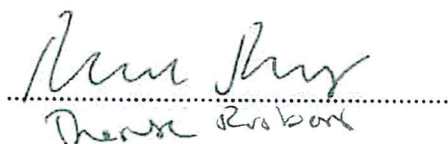


Ulf Crichton
Exploateringschef



Michael Coccozza
Styrelseordförande Botrygg AB

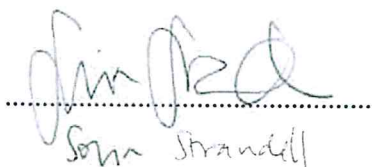
Bevittnas:



Thomas Eriksson




DANIEL JAKOBSSON



Sonja Strandell

BILAGOR

1. Bolagets tilldelade Område
2. Bolagets anbud till markanvisningstävling
3. Mall till Markgenomförandeavtal
4. Mall till Överlåtelseavtal
5. Fundamenta
6. Situationsplan, tillgänglighet och höjder Nya Gatan
7. Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och markgenomförandeavtal
8. Geo- och miljötekniskt PM
9. Tidplan för detaljplanearbetet
10. Definition av ljus bruttoarea
11. Anbudsunderlag






FULLMAKT

Härmed befullmäktigas Adam Cocozza (830304-2017) att ensamt företräda Botrygg Förvaltningsfastigheter AB (org.nr 556730-2905) vid undertecknadet av markanvisningsavtal för Nya gatan kvarter 3 och 6 i Nacka kommun. Fullmakten innefattar rätten att ensam teckna firman Botrygg Förvaltningsfastigheter AB avseende samtliga nödvändiga handlingar för att ingå markanvisningsavtalen i enlighet med de vinnande anbuden som Botrygg Förvaltningsfastigheter AB erlagt vid markanvisningen KFKS 2015/305-268, Projekt 9237 "Nya Gatan".

För Botrygg Förvaltningsfastigheter AB

Linköping den 2017-02-24

Michael Cocozza

Besöksadress
Junkersgatan 1
582 35 Linköping

Postadress
Box 335
581 03 Linköping

Telefon
013-474 57 00
013-474 57 56 (fax)

Org.nr
556730-2905

Hemsida
www.botrygg.se
info@botrygg.se

Bilaga 4

Handwritten mark

Ljus bruttoarea

Ljus BTA i våningsplan ovan mark

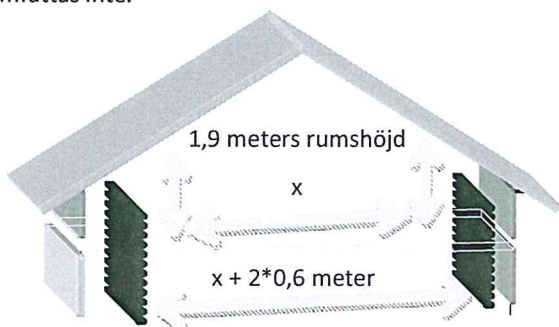
Ljus BTA i bostadshus omfattar i normalfallet samtliga areor förutom teknikutrymmen (utrymmen för fläkt, hissmaskin, el, tele, värme, kyla) på vind.

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.



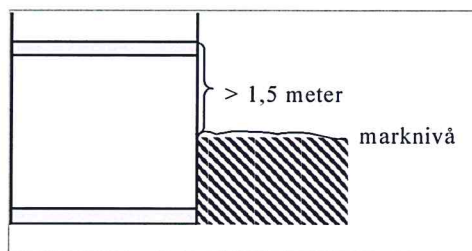
$$\text{Ljus BTA} = \text{huslängden} * (x + 2*0,6)$$

Vid snedtak räknas bruttoarean enligt figuren ovan.

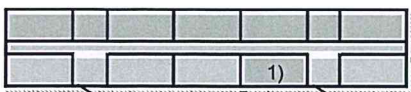
Ljus BTA i suterrängvåning

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 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.