

Köpeavtal

§ 1 PARTER

Köpare: Wallenstam Fastighets AB Älta
Org. Nr. 556720-1198
Ägare Älta 25:1 (99%)
Ägare Älta 19:1 (99%)
Wallenstam Fastigheter 164 AB
Org. Nr. 559044-4336
Ägare Älta 25:1 (1%)
Wallenstam Fastigheter 297 AB
Org. Nr. 559088-0695
Ägare Älta 19:1 (1%)

Säljare: Nacka kommun
Org. Nr. 212000-0167
Ägare Älta 10:1

§ 2 ÖVERLÅTELSEOBJEKT

1. Del av fastigheten Älta 10:1 som utgör kvartersmark i detaljplan Älta centrumkvarter Älta centrumkvarter (KFKS 2016/440). Området är ca 247 kvm och orangemarkerat på bilagd karta, bilaga 1 samt märkts med siffran 7. Lotten benämns nedan **"Område 7"**.
2. Del av fastigheten Älta 10:1 som utgör kvartersmark i detaljplan Älta centrumkvarter Älta centrumkvarter (KFKS 2016/440). Området är ca 795 kvm och orangemarkerat på bilagd karta, bilaga 1 samt märkts med siffran 8. Lotten benämns nedan **"Område 8"**.
3. Del av fastigheten Älta 10:1 som utgör kvartersmark i detaljplan Älta centrumkvarter Älta centrumkvarter (KFKS 2016/440). Området är ca 153 kvm och orangemarkerat på bilagd karta, bilaga 1 samt märkts med siffran 9. Lotten benämns nedan **"Område 9"**.
4. Del av fastigheten Älta 10:1 som utgör kvartersmark i detaljplan Älta centrumkvarter Älta centrumkvarter (KFKS 2016/440). Området är ca 109 kvm

och orangemarkerat på bilagd karta, bilaga 1 samt märkts med siffran **10**. Lotten benämns nedan **"Område 10"**.

5. Del av fastigheten Älta 10:1 som utgör kvartersmark i detaljplan Älta centrumkvarter Älta centrumkvarter (KFKS 2016/440). Området är ca 164 kvm och orangemarkerat på bilagd karta, bilaga 1 samt märkts med siffran **11**. Lotten benämns nedan **"Område 11"**.
6. Del av fastigheten Älta 10:1 som utgör kvartersmark i detaljplan Älta centrumkvarter Älta centrumkvarter (KFKS 2016/440). Området är ca 140 kvm och orangemarkerat på bilagd karta, bilaga 1 samt märkts med siffran **12**. Lotten benämns nedan **"Område 12"**.

Parterna är överens om att tåla de mindre justeringar av gränserna som kan komma att påkallas under förrättningen och vara nödvändiga för att förrättningen ska kunna genomföras.

§ 3 ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING

Härmed överlåter säljaren område 7 och 10 till Wallenstam Fastighets AB Älta (99%) och Wallenstam Fastigheter 164 AB (1%) samt område 8, 9 11 och 12 till Wallenstam Fastighets AB Älta (99%) och Wallenstam Fastigheter 297 AB (1%).

§ 4 KÖPESKILLING

1. Köpeskillingen är TVÅMILJONERTVÅHUNDRATRETTIOFYRATUSEN (2 234 000) KRONOR för område 7.
2. Köpeskillingen är TIOMILJONERETTHUNDRATRETTIOSEXTUSEN (10 136 000) KRONOR för område 8.
3. Köpeskillingen är ENMILJONNIOHUNDRAFEMTIOETTUSEN (1 951 000) KRONOR för område 9.
4. Köpeskillingen är ETTHUNDRATJUGOENTUSEN (121 000) KRONOR för område 10.
5. Köpeskillingen är TVÅMILJONERNITTIOENTUSEN (2 091 000) KRONOR för område 11.
6. Köpeskillingen är ENMILJONSJUHUNDRAÅTTIOFEMTUSEN (1 785 000) KRONOR för område 12.

Köpeskillingen ska erläggas innan förrättningslantmätaren tar beslut i nedanstående lantmäteriförrättning..

§ 5 TILLÄGGSKÖPESKILLING

Avseende överlåtelseobjekt område 7, 8, 9, 11 och 12 gäller att i samband med att bygglovsprövningar i enlighet med detaljplanen för Älta centrumkvarter (KFKS 2016/440) har genomförts och det högsta antalet kvadratmeter ljus brutto totalarea (BTA) som kan tillskapas inom respektive byggrätt enligt **Beräkning köpeskilling D och E** nedan, (D: 13177 kvm + E: 4274 kvm respektive D: 33211 + E: 1499 kvm) har fastställts, ska en slutlig beräkning av köpeskillingen ske för respektive överlåtelseobjekt 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** nedan 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.

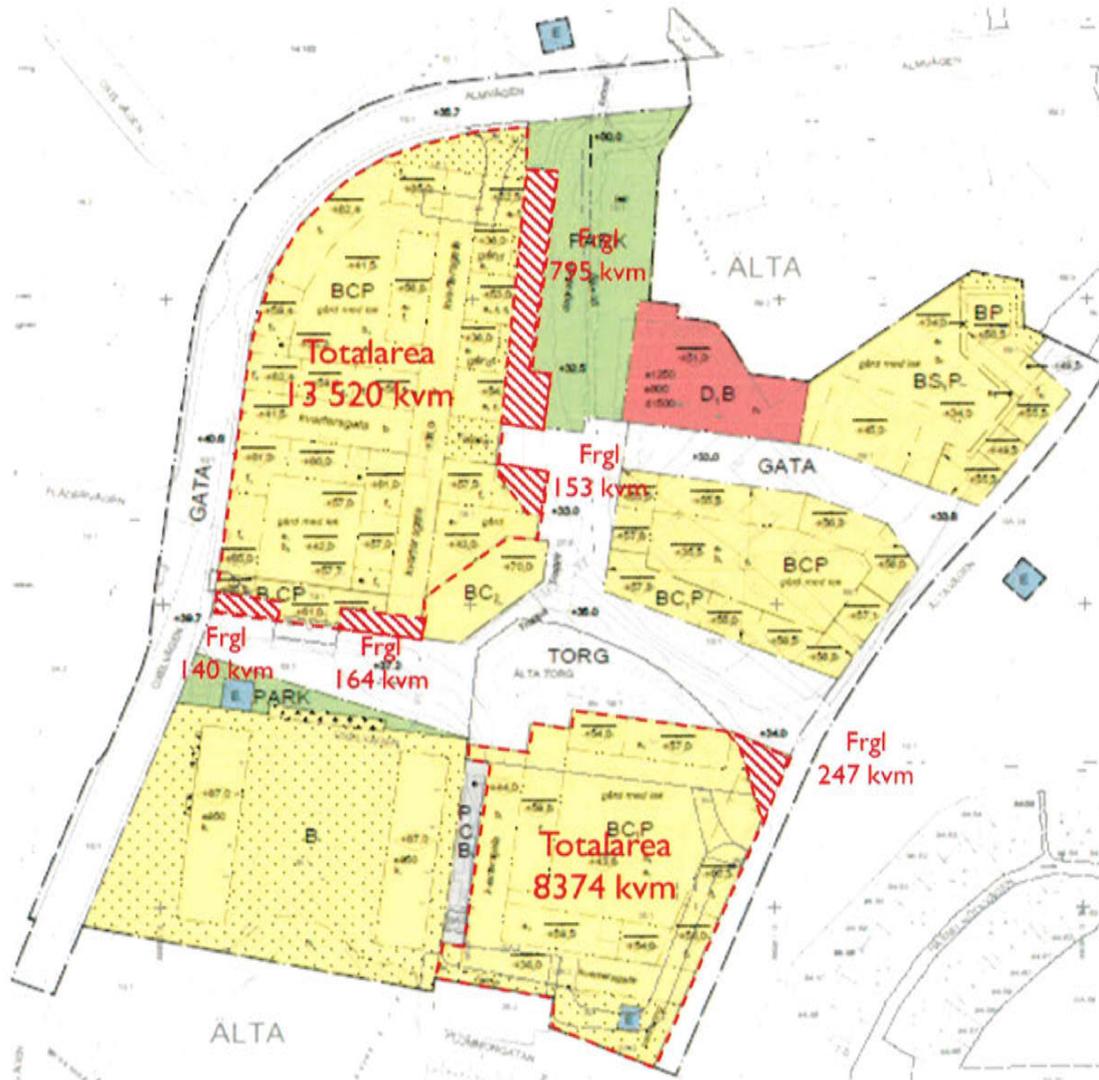
Köparna garanterar att samtliga bostäder inom överlåtelseobjekt område 7, 8, 9, 11 och 12 kommer att upplåtas med hyresrätt och förbli upplåtna med hyresrätt under en period om 10 år från det att slutbesked erhållits. I det fall att bostäder inom områdena upplåts med bostadsrätt innan den angivna tidsperiodens utgång utgår en tilläggsköpeskilling till kommunen. Köparna ska i detta fall betala 11 500 kronor per ljus BTA (D enligt Beräkning köpeskilling nedan). Beloppet indexjusteras med KPI basmånad juni 2020.

Beräkning köpeskilling: $(D \times F + E \times G) / B \times C = H$

A Område	B Fastighets- area kvm	C Area överlåtelse- objekt kvm	D Byggrätt bostad kvm ljus BTA	E Byggrätt verksamhet BTA	F Värdering bostad kr/kvm ljus BTA	G Värdering verksamhet kr/kvm BTA	H Köpeskilling kr
7	8 374	247	13 177	4274	5100	2000	2 234 347
8	13 520	795	33 211	1499	5100	2000	10 135 844
9	13 520	153	33 211	1499	5100	2000	1 950 672
11	13 520	164	33 211	1499	5100	2000	2 090 916
12	13 520	140	33 211	1499	5100	2000	1 784 929

Definition ljus BTA: Se Bilaga 2.

Fastighetsarea



§ 5 TILLTRÄDE

Tillträde ska ske dagen då detaljplanen Älta centrumkvarter KFKS 2016/440 antas.

§ 6 VILLKOR FÖR AVTALETS GILTIGHET

Detta avtal är giltigt under förutsättning att:

1. Exploateringsavtal mellan parterna och Detaljplanen Älta centrumkvarter (KFKS 2016/440) antas av kommunfullmäktige.

Ingendera av parterna har rätt till ersättning från motparten för det fall att köpet går åter enligt denna paragraf.

§ 7 OMRÅDETS SKICK

Område 7-12 överlåtes evakuerat och städa. Bolaget förklarar sig godta Områdets 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 Området minskar i värde

§ 8 ANSÖKAN OM FASTIGHETSILDNING

Detta köpeavtal utgör ansökan om fastighetsbildning enligt nedan. Köpeavtalet ska inges till Lantmäteriet inom sex månader från att detta avtal har undertecknades av båda parter. Detta avtal är giltigt under förutsättning att det inkommer till Lantmäteriet inom utsatt tid.

Nacka kommun ansvarar för att ansöka om fastighetsbildningsåtgärd.

Parterna är överens om att tåla de mindre justeringar av gränserna som kan komma att påkallas under förrättningen och vara nödvändiga för att förrättningen ska kunna genomföras.

Marköverföring

Från fastigheten Älta 10:1 ska genom fastighetsreglering föras över till fastigheten Älta 25:1 ett område som enligt detaljplanen för Älta centrumkvarter (KFKS 2016/440) utgör kvartersmark om ca 247 kvm vilket på bilagd karta, bilaga 1, markerats med orange färg och märkts med siffran 7 ("Område 7").

Från fastigheten Älta 10:1 ska genom fastighetsreglering föras över till fastigheten Älta 19:1 ett område som enligt detaljplanen för Älta centrumkvarter (KFKS 2016/440) utgör kvartersmark om ca 795 kvm vilket på bilagd karta, bilaga 1, markerats med orange färg och märkts med siffran 8 ("Område 8").

Från fastigheten Älta 10:1 ska genom fastighetsreglering föras över till fastigheten Älta 19:1 ett område som enligt detaljplanen för Älta centrumkvarter (KFKS 2016/440) utgör kvartersmark om ca 153 kvm vilket på bilagd karta, bilaga 1, markerats med orange färg och märkts med siffran 9 ("Område 9").

Från fastigheten Älta 10:1 ska genom fastighetsreglering föras över till fastigheten Älta 25:1 ett område som enligt detaljplanen för Älta centrumkvarter (KFKS 2016/440) utgör kvartersmark om ca 109 kvm vilket på bilagd karta, bilaga 1, markerats med orange färg och märkts med siffran 10 ("Område 10").

Från fastigheten Älta 10:1 ska genom fastighetsreglering föras över till fastigheten Älta 19:1 ett område som enligt detaljplanen för Älta centrumkvarter (KFKS 2016/440) utgör

kvartersmark om ca 164 kvm vilket på bilagd karta, bilaga 1, markerats med orange färg och märkts med siffran 11 ("Område 11").

Från fastigheten Älta 10:1 ska genom fastighetsreglering föras över till fastigheten Älta 19:1 ett område som enligt detaljplanen för Älta centrumkvarter (KFKS 2016/440) utgör kvartersmark om ca 140 kvm vilket på bilagd karta, bilaga 1, markerats med orange färg och märkts med siffran 12 ("Område 12").

Befintliga avtalsrättigheter

De befintliga avtalsrättigheter som helt eller delvis ligger inom den mark som förs över till annan fastighet, ska förordnas att fortsätta gälla i den överförda egendomen.

§ 9 FÖRRÄTTNINGSKOSTNAD

Förrättningskostnaden ska betalas av Nacka kommun.

§ 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

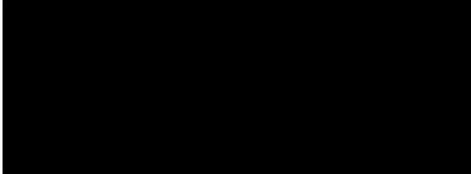
Köpebrev ska upprättas när full betalning har erlagts.

Detta avtal är upprättat i 5 exemplar där parterna tagit var sitt och ett exemplar är skickat till Lantmäteriet.

Nacka den

För Nacka kommun

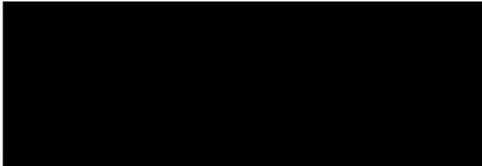
För Wallenstam Fastighets AB Älta



.....

Mats Gerdau

Kommunstyrelsens ordförande



.....

Ulf Crichton

Exploateringschef

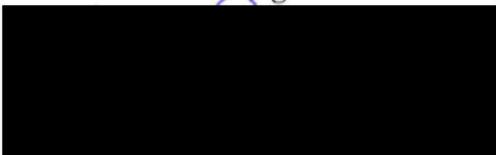
För Wallenstam Fastigheter 164 AB



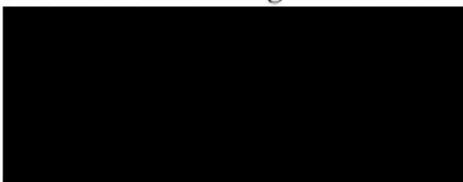
Wallenstam Fastigheter 164 AB



För Wallenstam Fastigheter 297 AB



För Wallenstam Fastigheter 297 AB

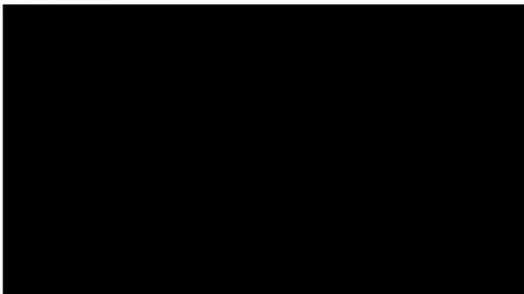


Bevittnas

.....

.....

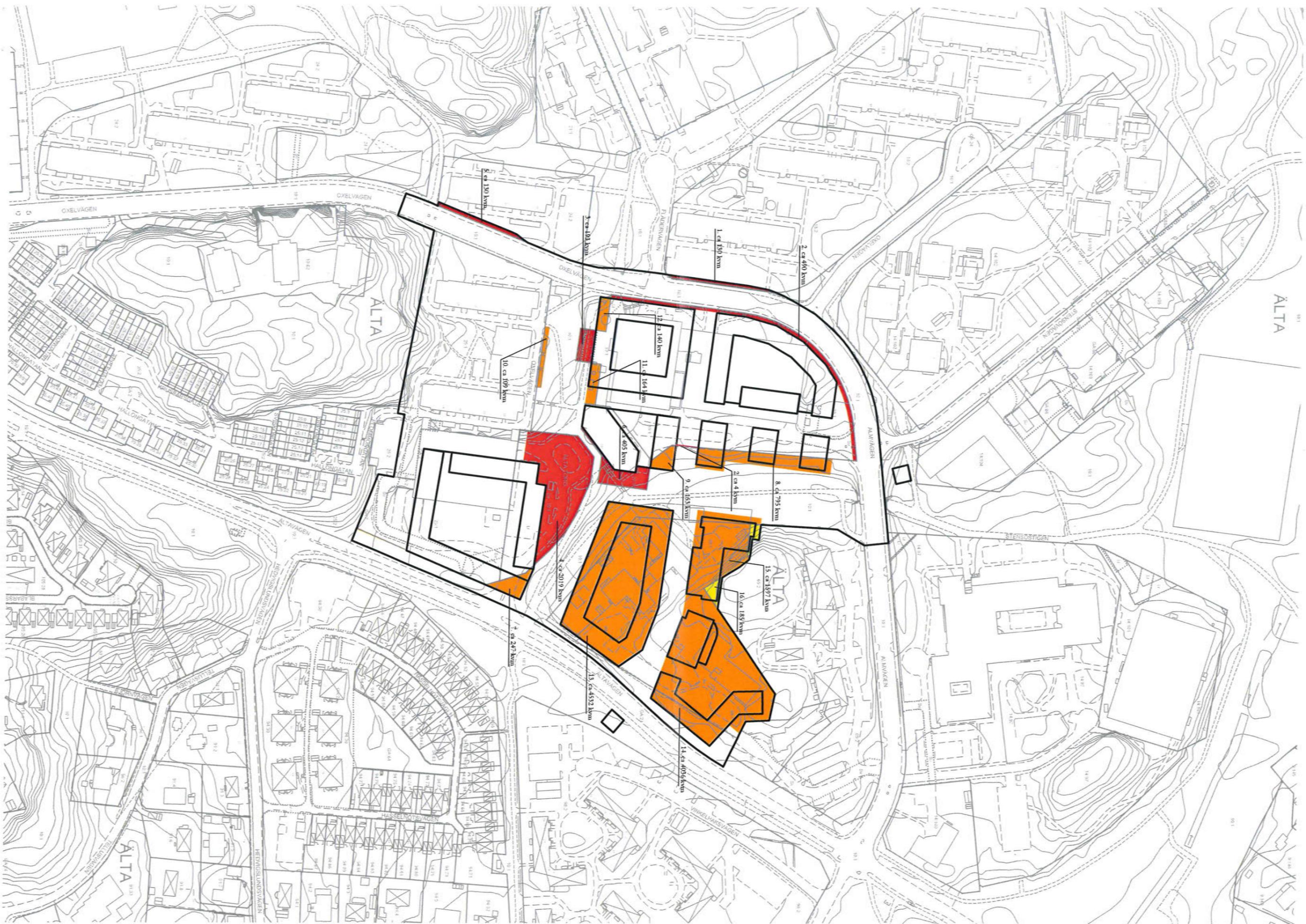
Bevittnas



BILAGOR

Bilaga 1: Karta marköverlåtelse

Bilaga 2: Definition ljus BTA



Bilaga 1 Karta marköverlåtelse



Ljus bruttoarea

Ljus BTA i våningsplan ovan mark

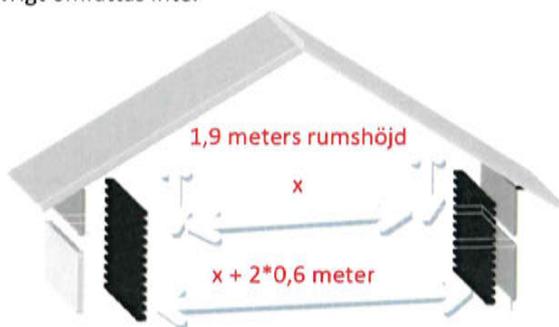
Ljus BTA i bostadshus omfattar i normalfallet samtliga areor förutom teknikutrymmen (utrymmen för fläkt, hissmaskin, el, tele, värme, kyla) på vind.

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.



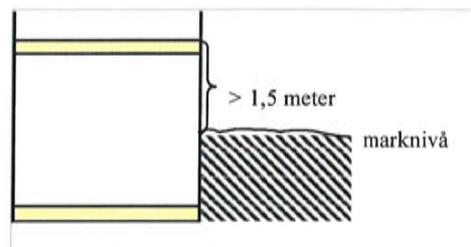
$$\text{Ljus BTA} = \text{hullängden} * (x + 2 * 0,6)$$

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

Bilaga 2 Definition ljus BTA

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.