

Mellan Nacka kommun genom kommunstyrelsen, ("**Kommunen**"), och Ormingeplan 2-4 Kommanditbolag, (org.nr. 969658-5398), ("**Bolaget**"), har under de förutsättningar som anges nedan träffats följande

AVTAL AVSEENDE ÖVERLÅTELSE AV MARK

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

§ 1 BAKGRUND

Kommunen är lagfaren ägare till Orminge 60:1 ("**Fastigheten**").

Enligt mellan parterna ingånget ramavtal av den 15 maj 2017 ("**Ramavtalet**") har intentionen varit att direktanvisa ett område av Fastigheten som har markerat med rött på bifogad karta, bilaga 1 ("**Området**").

I enlighet med vad som framgår av Ramavtalet har parterna gemensamt arbetat fram ett förslag till detaljplan där Området omfattas ("**Detaljplanen**").

I exploateringsavtalet ingånget mellan parterna vid samma dag som detta avtals undertecknande ("**Exploateringsavtalet**"), 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 Exploateringsavtalet.

§ 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 del av Orminge 52:1. Kommunen ska inom sex månader från detta avtals undertecknande ansökt om sådan förrättning hos lantmäterimyndigheten i enlighet med vad som närmare framgår av bilaga 2.

§ 4 VILLKOR FÖR GILTIGHET

Detta avtal är villkorat av att Kommunen senast sex 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 har kommit till stånd inom [5] år från detta avtals undertecknande.

§ 5 VILLKORAD TILLTRÄDESDAG

Bolaget ska tillträda två (2) år från båda parter undertecknade av detta avtal eller sedan lagakraftvunnet beslut om fastighetsbildning skett, kallad ("Tillträdesdagen") sedan Bolaget erlagt Köpeskillingen till fullo enligt 7 § nedan.

§ 6 NYTTJANDE AV OMRÅDET FÖRE TILLTRÄDESDAGEN

Efter det att Detaljplanen har vunnit laga kraft äger Bolaget rätt att nyttja Området för att vidta förberedande och preliminära åtgärder för byggnation, under förutsättning att dessa åtgärder är förenliga med plan och bygglagen (2010:900) och att Bolaget har inhämtat Kommunens samtycke.

§ 7 KÖPEKILLING

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 6 253 219 kronor och har beräknats med Genomsnittsvärdeprincipen, bilaga 3. Parterna är överens om att Köpeskillingen ska bygga på ett värde för bostäder om 4 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA och för verksamheter 3 500 kronor per kvadratmeter BTA och att Området utgör 7,6 % av det nya kvarteret. Värdet för bostäder samt verksamheter ska räknas upp från värdetidpunkten, 2018-12-01, fram till Tillträdesdagen med konsumentprisindex, KPI.

Vad som utgör ljus BTA definieras närmare i bilaga 4.

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

Den utestående delen av Köpeskillingen ska Bolaget betala kontant till Kommunen på Tillträdesdagen, varefter Kommunen kommer att utfärda köpebrev.

Skulle den kvadratmeter ljus BTA för bostäder eller kvadratmeter BTA för verksamheter som medges i bygglov skilja sig från den beräknade arean vid Tillträdesdagen, justeras Köpeskillingen vid överlåtelsen i enlighet med den i bygglovet faktiska ytan.

§ 8 TILLÄGGSKÖPEKILLING

För Fastigheten utgår en tilläggsköpekilling, ("Tilläggsköpekillingen") motsvarande skillnaden i marknadsvärdet mellan byggrätter för bostadsrätter och byggrätter för hyresrätter, för det fall en ombildning eller nybildning av upplåtelseformen sker, från hyresrätter till bostadsrätter alternativt ägarlägenheter.

Tilläggsköpekillingen ska regleras fram till det datumet då Tilläggsköpekillingen erläggs 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.

$$A = (B + 30 \% * (C-D)) - E$$

A = Tilläggsköpeskillning vid tidpunkten för erläggande, pris kronor/kvadratmeter ljus BTA,
B = 10 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA för bostadsrätter vid 2018-12-01, Värdetidpunkten,
C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kronor/kvadratmeter lägenhetsarea inom Nacka som på datum för erläggandet kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik,
D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Nacka enligt Mäklarstatistik uttryckt i kronor/kvadratmeter lägenhetsarea vid Värdetidpunkten.
E = Pris kronor/kvadratmeter ljus BTA hyresrätter, vid Tillträdesdagen (motsvarande Köpeskillingen)

Om ovan angiven formel inte skulle vara användbar vid erläggandet av Tilläggsköpeskillingen på grund av förändrade statistikredovisningsmetoder eller källor, ska B räknas upp månadsvis med ett värde motsvarande 3 procent årlig ökning. Priset ska dock regleras med stöd av ovanstående formel fram till den tidpunkt då statistiken upphör eller förändras.

Tilläggsköpeskillingen ska dock aldrig sättas lägre än 10 000 kronor/kvadratmeter ljus BTA.

Skyldighet att erlægga Tilläggsköpeskillingen sker den dag då ekonomisk plan för bostadsrätter blivit registrerad alternativt att fastighetsbildning skett och vunnit laga kraft för ägarlägenheter. Tilläggsköpeskillingen ska erläggas till Kommunen senast 30 dagar efter att skyldigheten inträtt. Vid utebliven betalning utgår ränta enligt räntelag (1975:635).

Köparen förbinder sig att vid överlåtelse av Fastigheten tillse att ny ägare övertar samma förpliktelse som stadgas i detta avtal.

§ 9 KÖPEBREV

Kommunen ska på Tillträdesdagen överlämna köpebrev avseende Området under förutsättning att Köpeskillingen till fullo erlagts i enlighet med § 7 ovan.

§ 10 OMRÅDETS SKICK

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 garanterar att Området på Tillträdesdagen överläts fri från byggnader och anläggningar och att Området inte besväras av andra inteckningar, servitut, inskrivningar eller andra rättigheter än de som framgår av fastighetsregistret och detta avtal.

Kommunen har inte lämnat någon garanti eller utfästelse beträffande Området, vare sig explicit eller implicit, och Bolaget har inte förlitat sig på någon lämnad garanti eller utfästelse beträffande Området.

Bolaget är medveten om att Områdets gränser i mindre mån kan komma att justeras i samband med att lantmäteriförändring sker. Sådan mindre förändring av Områdets utformning berättigar inte Bolaget rätt till avdrag på Köpeskillingen.

Kommunen ansvarar för och ska bekosta eventuell utredning eller saneringsåtgärd, inklusive transport och deponi, som krävs för att Området ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. Kommunens ansvar härvid är dock ekonomiskt begränsat till belopp som uppgår till Köpeskillingen. Kostnad som överstiger Köpeskillingen ska Bolaget bära. 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, rådfel och s.k. dolda fel.

§ 11 BOLAGETS GARANTIER

I och med undertecknandet av detta avtal garanterar Bolaget att:

- a) Bolaget 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 giltiga och bindande förpliktelser för Bolaget i enlighet med varje avtalsvillkor och bestämmelser,
- b) verkställandet av Exploateringsavtalet 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 och
- 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.

§ 12 KOSTNADER

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

Bolaget ska bekosta förrättningskostnader i samband med lantmäteriförrättning enligt § 3.

Kostnader i samband med exploateringen av Området regleras närmare i Exploateringsavtalet.

§ 13 FÖRVALTNING FRAM TILL TILLTRÄDESDAGEN

Kommunen ska förvalta Området på sedvanligt sätt fram till Tillträdesdagen, såvida inte annat överenskommes skriftligen. Kommunen förbinder sig att inte träffa nya nyttjanderättsavtal, ingå andra avtal eller fatta viktiga beslut rörande Området utan Bolagets skriftliga godkännande.

§ 14 TILLÄGG OCH ÄNDRINGAR

Tillägg och ändringar till detta avtal ska göras skriftligen.

§ 15 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 Ormingeplan 2-4 Kommanditbolag

.....

.....

.....

.....

Kommunens namnteckning bevittnas:

.....

.....

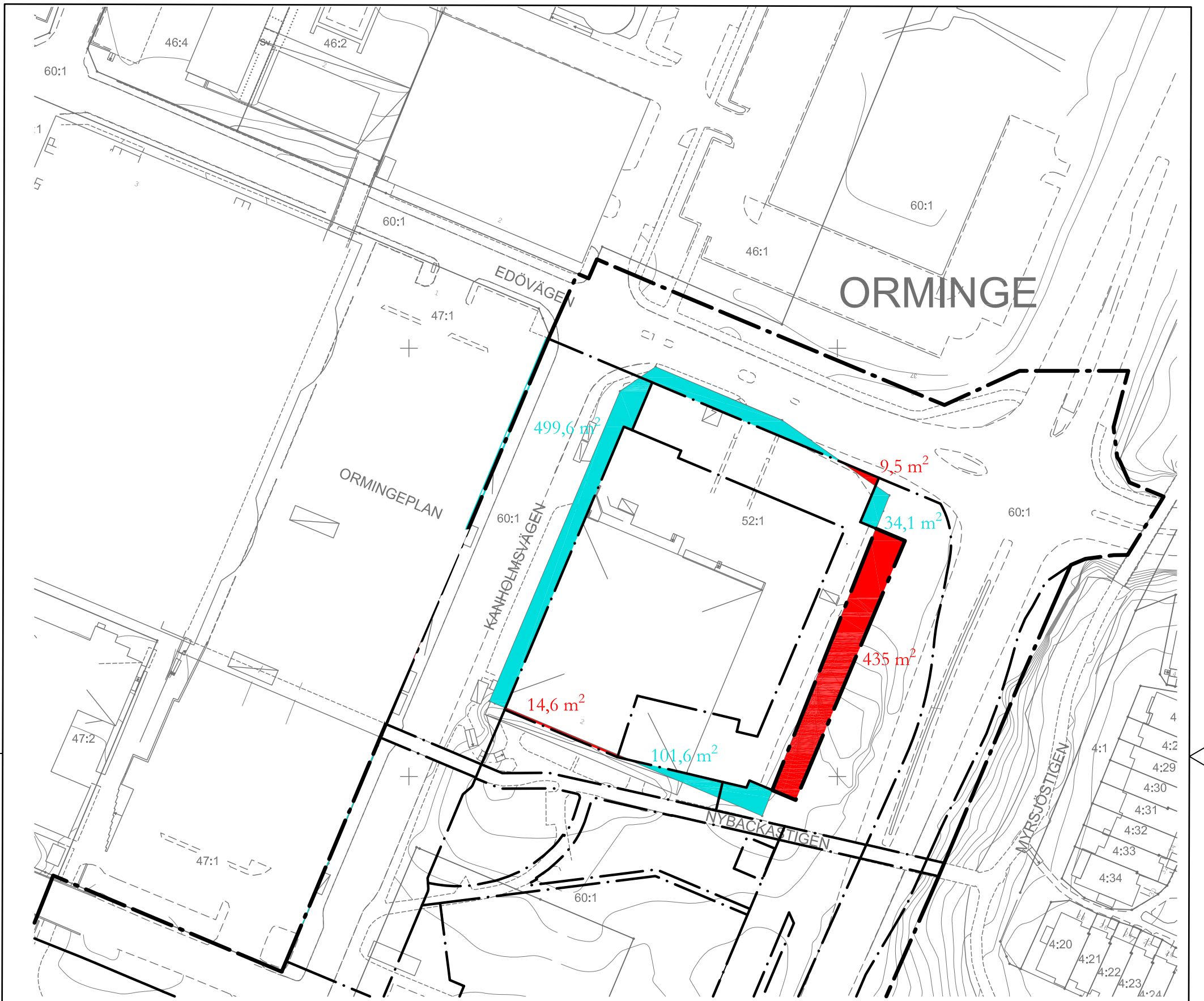
BILAGOR

Bilaga 1 Kartskiss på vilken "Området" framgår

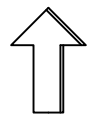
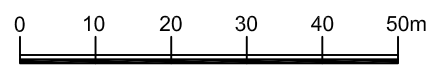
Bilaga 2 Ansökan om fastighetsbildning

Bilaga 3 Genomsnittsvärdeprincipen

Bilaga 4 Definition av Ljus BTA



Skala 1:1000(A3)



Mark till kommunen



Mark från kommunen

Lantmäterimyndigheten I NACKA KOMMUN

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
	E-postadress	

Lantmäterimyndigheten

I NACKA KOMMUN

Underskrifter fastighet 5:

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

<i>Avstyckning</i>	Ett visst område avskiljs från en fastighet för att bilda en ny egen fastighet.
<i>Inteckningsfri avstyckning</i>	I samband med en avstyckning kan det prövas om det är möjligt att låta den nya fastigheten vara fri från penninginteckningar.
<i>Fastighetsreglering</i>	Överföring av mark mellan fastigheter Även bildande, ändring eller upphävande av servitut m.m.
<i>Sammanläggning</i>	Flera fastigheter med samma ägarförhållanden förs samman till en ny fastighet.
<i>Klyvning</i>	Uppdelning av fastighet som ägs av flera personer, så att var och en får en egen fastighet.
<i>Anläggningsförrättning</i>	Bildande av ny gemensamhetsanläggning för att bygga och sköta gemensamma anläggningar, t.ex. en gemensam väg. Även omprövning av befintliga gemensamhetsanläggningar.
<i>Fastighetsbestämning</i>	Utredning och beslut för bestämmande av en oklar fastighetsgräns rätta sträckning
<i>Särskild gränsutmärkning</i>	Befintlig fastighetsgräns utmärks med nya gränsmarkeringar. Endast möjligt om det med ledning av förrättningshandlingarna och ev. återfunna gränsmarkeringar går att uppnå en hög noggrannhet.
<i>Ledningsförrättning</i>	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.

<i>Juridisk person</i>	När någon undertecknar ansökan för en juridisk persons räkning bör registreringsbevis eller protokoll som styrker behörigheten bifogas.
<i>Samfällighetsförening</i>	Bifoga protokoll från föreningsstämma där beslut om åtgärden tas <i>alternativt</i> föreningsstadgar för att visa att styrelse/firmatecknare har stöd i stadgarna för att överlåta mark/ansöka om aktuell åtgärd.
<i>Bostadsrättsförening</i>	Bifoga protokoll från föreningsstämma där beslut om åtgärden tas <i>alternativt</i> 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

Genomsnittsvärdeprincipen

Huvudprincipen vid värdering av mark som skall ingå i en gemensam tomt är att varje kvadratmeter anses vara lika mycket värd (genomsnittsvärdeprincipen). Detta oavsett var byggnaden/erna får uppföras. Tanken bakom denna princip är att all mark som enligt detaljplanen eller fastighetsplanen är avsedd att höra till tomten är lika viktig. Detta då hela tomten måste bildas för att bygglov skall erhållas. Principen innebär att det är tomtmarksvärdet minus exploateringskostnader som ska fördelas mellan berörda fastighetsägare. Denna praxis har fastslagits av Högsta Domstolen i ett rättsfall som refereras i NJA 1956, sid. 603.

Ljus bruttoarea

Ljus BTA i våningsplan ovan mark

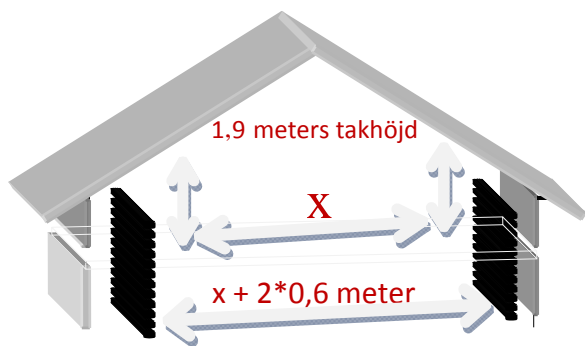
Ljus BTA i bostadshus omfattar i normalfallet samtliga areor förutom teknikutrymmen (utrymmen för fläkt, hissmaskin, el, tele, värme, kyla) på vind.

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.



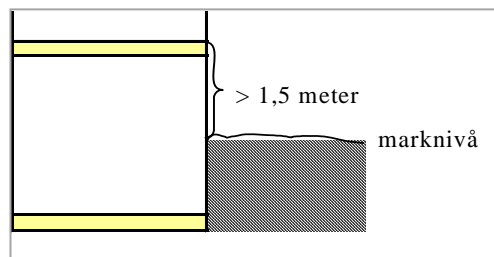
$$\text{Ljus BTA} = \text{huslängden} * (x + 2 * 0,6)^2$$

Vid snedtak räknas bruttoarean enligt figuren ovan.

Ljus BTA i suterrängvåning

En våning ska betraktas som en suterrängvåning om - utefter minst en vägg - golvets 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.