

Mellan Nacka kommun (org.nr. 212000-0167), ("Kommunen"), och Equator Fastighetsutveckling AB (org.nr. 559055-2674), ("Bolaget"), har under de förutsättningar som anges nedan träffats följande

TILLÄGGSAVTAL

till fastighetsöverlåtelsesavtal, "Fastighetsöverlåtelseavtalet", i bilaga 1a.

1 § Bakgrund

Kommunen och Bolaget ingick den 4 februari 2020 ett avtal ("Fastighetsöverlåtelseavtalet") avseende överlåtelse av fastigheten Nacka Älta 10:86 ("Fastigheten"). Bolaget ska enligt Fastighetsöverlåtelseavtalet tillsammans med de kommande boende inom Fastigheten skapa ett aktiebolag (Projektbolaget) i vilket de gemensamt ska uppföra en byggnad/byggnader i form av en Byggemenskap.

Bolaget har dock haft svårt att få finansiering för ett bolag med ovan struktur varför parterna med detta tillägg är överens om att Projektbolaget under byggnadens uppförande kommer att ägas fullt ut av Bolaget. Att Bolaget blir ensam ägare av Projektbolaget under uppförandeskedet är endast för att kunna möjliggöra en projektfinansiering och kommer inte att innebära någon praktisk skillnad för de i Byggemenskapen ingående projektdeltagarna, vilkas inflytande och bestämmanderätt kommer att säkras genom avtal med Projektbolaget.

Projektet har också försenats varför en förlängning av tidsfristerna i Fastighetsöverlåtelseavtalet föreslås. Vidare är parterna överens om viss förändring av Fastighetsöverlåtelseavtalet, förändringar som framgår nedan.

2 § Byggemenskapen

Parterna är överens om att Projektbolaget under Projektets uppförande ägs fullt ut av Bolaget. Definitionen av Byggemenskapen i §1 i Fastighetsöverlåtelseavtalet ska därmed justeras på så sätt att Byggemenskapen ska avse den grupp individer som ska bruka bostäderna och som utifrån sina egna ambitioner, tillsammans med och genom Projektbolaget, planerar och låter bygga bostäderna inom Fastigheten.

3 § Tillträdesdagen

Med ändring av vad som framgår av §3 (Tillträdesdagen) i Fastighetsöverlåtelseavtalet ska Bolagets tillträde till Fastigheten justeras från tolv (12) månader till arton (18) månader från det att Fastighetsöverlåtelseavtalet trädde i kraft, eller den dag som Parterna skriftligen kommer överens om ("Tillträdesdagen").

4 § Villkor för giltighet

Tidsfristen enligt villkor för avtalets giltighet i §4 i Fastighetsöverlåtelseavtalet förlängs med sex (6) månader. I övrigt ska villkoren för avtalets giltighet, i enlighet med Fastighetsöverlåtelseavtalet, gälla på oförändrade villkor.

u
AB

5 § VITE

Med ändring av vad som framgår av §11 (Vite) i Fastighetsöverlåtelseavtalet ska följande gälla. Bolaget förbinder sig att senast inom sexton (16) månader från det att Fastighetsöverlåtelseavtalet trädde i kraft ha skapat Projektbolaget och ingått bokningsavtal med minst 75% av de projektdeltagare som ska ingå i Byggemenskapen.

Bolaget ska vid denna tidpunkt för Kommunen ha redovisat ingångna bokningsavtal som redovisar på vilket sätt projektmedlemmarna genom Projektbolaget ska ges möjlighet att påverka, planera och låta bygga bostäderna inom Fastigheten. Om (i) Byggemenskapen inte upprättats, genom uppvisande av bokningsavtal som redovisar projektmedlemmens delaktighet och påverkan i Byggemenskapen med minst 75% av de projektdeltagare som ska ingå i Byggemenskapen; (ii) Projektbolaget inte erhållit erforderlig finansiering, eller (iii) Fastigheten vidareförsäljs utan Kommunens skriftliga godkännande, har Kommunen rätt att ta ut ett vite om tre miljoner (3 000 000) kronor från Bolaget.

6 § Byggnadsskyldighet

Med ändring av §12 (Byggnadsskyldighet) i Fastighetsöverlåtelseavtalet ska tidsangivelsen tjugofyra (24) månader i första stycket första meningen och andra stycket första meningen justeras till trettio (30) månader från det att Fastighetsöverlåtelseavtalet trädde i kraft.

7 § Övrigt

I övrigt gäller Fastighetsöverlåtelseavtalet på oförändrade villkor.

8 § Tvist

Tvist angående tolkning eller tillämpning av detta Tilläggsavtal och därmed sammanhängande rättsfrågor skall avgöras av svensk allmän domstol med tillämpning av svensk rätt.

W
18

Detta tillägg har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt.

Nacka den 19. 5 2021
För Nacka kommun

Stockholm den 26/4-2021
Equator fastighetsutveckling AB

[Redacted signature area]

[Redacted signature area]

[Redacted signature area]

[Redacted signature area with handwritten initials]

BILAGA

1. Fastighetsöverlåtelseavtalet

Mellan Nacka kommun, (org.nr. 212000-0167), ("Kommunen"), och Equator Fastighetsutveckling AB (org.nr. 559055-2674), ("Bolaget"), har under de förutsättningar som anges nedan träffats följande

AVTAL OM ÖVERLÅTELSE AV FASTIGHET NACKA ÄLTA 10:86

nedan benämnt "Överlåtelseavtalet" eller "detta avtal"

§ 1 BAKGRUND

Kommunen är lagfaren ägare till fastighet Nacka Älta 10:86 ("Fastigheten").

Kommunen har beslutat att genom en direktanvisning överlåta Fastigheten till Bolaget. Bolaget skall bilda ett nytt aktiebolag i vilket Bolaget ska vara aktieägare tillsammans med kommande brukare av de bostäder som avses uppföras inom Fastigheten till vilket aktiebolag avtalet avses överlåtas ("Byggemenskapen"). En byggemenskap är en grupp av individer som utifrån sina egna enskilda ambitioner tillsammans planerar, låter bygga och sedan brukar en byggnad.

Fastigheten är markerad med skraffering på bifogad karta, bilaga 1.

§ 2 KÖPEOBJEKT OCH ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING

Fastigheten enligt § 1 ovan är objektet för denna överlåtelse. På de villkor som framgår av detta avtal överlåter Kommunen härmed Fastigheten till Bolaget och Bolaget förvärvar härmed Fastigheten från Kommunen.

§ 3 TILLTRÄDESDAGEN

Bolaget ska tillträda Fastigheten tolv (12) månader från båda parter undertecknande av detta avtal eller den dag som parterna skriftligen kommer överens om, kallad ("Tillträdesdagen").

§ 4 VILLKOR FÖR GILTIGHET

Överlåtelsen av Fastigheten är för sin giltighet villkorad av att Bolaget vid sin undersökning av Fastigheten som ska ske innan Tillträdesdagen enligt § 8 inte uppmärksammar att marken inom Fastigheten är så pass förorenad att den inte lämpar sig för bostadsändamål och att marksaneringskostnaderna beräknas överstiga en miljon (1 000 000) kronor.

Detta Avtal upphör att gälla om Bolaget senast inom nio (9) månader från den dag detta avtal undertecknats meddelar Kommunen om att ovan villkor inte har uppfyllts. Om Avtalet sålunda blir utan verkan ska eventuellt genomförda prestationer återgå. Bolaget ska ändå stå för Kommunens till den tidpunkten nedlagda kostnader.



§ 5 KÖPESKILLING

Köpeskillingen för Fastigheten ("Köpeskillingen") uppgår till elva miljoner (11 000 000) kronor och har fastställts genom expertvärdering av två oberoende värderingsmän.

Köpeskillingen skall erläggas på Tillträdesdagen.

Köpeskilling för Fastigheten som Bolaget ska erlægga på Tillträdesdagen ska baseras på priset B i prisläge 30 november 2019 ("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, alternativt Köpeskilling för Fastigheten på Tillträdesdagen

B = elva miljoner (11 000 000) kronor 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.

Om ovan angiven formel inte skulle vara användbar på Tillträdesdagen på grund av förändrade statistikredovisningsmetoder eller källor, ska regleringen ske enligt likvärdig statistik eller index. Priset ska dock regleras med stöd av ovanstående formel fram till den tidpunkt då statistiken upphör eller förändras.

§ 6 KÖPEBREV, LAGFART OCH UTTAGANDE AV PANTBREV

På Tillträdesdagen skall kommunen till Bolaget för dennes undertecknande utfärda kvitterat köpebrev avseende Fastigheten och övriga handlingar som erfordras för att Bolaget skall få lagfart förutsatt att Köpeskilling erlagts. Alla med lagfartsökandet och uttagande av pantbrev förenade kostnader betalas av Bolaget.

§ 7 SERVITUT OCH NYTTJANDERÄTTER

Kommunen garanterar att Fastigheten överlåtes fri från besvärande servitut och nyttjanderätter förutom de som är redovisade i fastighetsregistret.

§ 8 KOMMUNENS GARANTIER OCH FASTIGHETENS SKICK

I och med undertecknandet av detta avtal garanterar Kommunen såväl på dagen för undertecknande av detta avtal som på Tillträdesdagen, att:

- a) Kommunen är civilrättslig och lagfaren ägare till Fastigheten,
- b) Pantbrev som tagits ut i Fastigheten inte är pantsatta,

u
W
125

- c) Det inte finns några förelägganden eller motsvarande från domstol eller myndighet beträffande Fastigheten och
- d) Kommunen inte är part i någon domstolsvist eller skiljetvist rörande Fastigheten.

Bolaget har informerats om sin plikt att undersöka Fastigheten. Bolaget ska före Tillträdesdagen beredas tillfälle att med sakkunnig hjälp noggrant besiktiga Fastigheten. Bolaget är medveten om att Fastigheten kan vara behäftad med fel och brister.

Kommunen har inte lämnat någon garanti eller utfästelse beträffande Fastigheten 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 Fastigheten utöver vad som framgår av detta avtal.

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 Fastighetens skick, inklusive faktiska fel och brister, brister i miljöhänsen, rådighetsfel och s.k. dolda fel. Bolaget påtar sig allt ansvar och alla kostnader för eventuella framtida utredningar och saneringar av eventuella föroreningar på Fastigheten 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.

§ 9 BOLAGETS GARANTIER

I och med undertecknandet av detta avtal garanterar Bolaget, per Tillträdesdagen, att:

- a) Bolaget och dess ställföreträdare 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) Bolaget har erforderligt kapital för att kunna genomföra transaktionen enligt detta avtal och
- c) Bolaget inte är medveten om några omständigheter eller faktorer som berättigar Bolaget att framställa anspråk på grund av kontraktsbrott enligt detta avtal mot Kommunen.

§ 10 KOSTNADER OCH FÖRDELNING AV UTGIFTER

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

Kommunen fakturerar Bolaget löpande de kostnader som följer av överlåtelsen av Fastigheten, så som administration samt kostnader som följer av arbete med överlåtelseavtal.

u
W AB

Anläggningsavgift för vatten, spillvatten och dagvatten skall betalas av Bolaget till Nacka vatten och avfall enligt vid varje tidpunkt gällande va-taxa.

Kommunen skall betala skatter, räntor och andra periodiska utgifter för fastigheten fram till tillträdesdagen. Från och med nämnda dag åvilar betalningsskyldigheten i dessa hänseenden Bolaget.

§ 11 VITE

Bolaget förbinder sig att inom nio (9) månader från den dag detta avtal undertecknats ha skapat ett aktiebolag i vilket Bolaget ska vara aktieägare tillsammans med de bostadsmedlemmar som ska ingå i Byggemenskapen. Bolaget ska vid denna tidpunkt för Kommunen redovisa aktiebolagets förmåga att kunna möjliggöra en byggemenskap och beskriva bolagets fortsatta arbete för att förverkliga en produktion för konceptet byggemenskap. För det fall (i) Byggemenskapen inte upprättats, eller (ii) Byggemenskapen inte erhållit erforderlig finansiering, eller (iii) en alternativ lösning till byggemenskap inte upprättats enligt Kommunens instruktioner, eller (iv) om fastigheten försäljs vidare utan Kommunens skriftliga godkännande, har Kommunen rätt att ta ut ett vite om tre miljoner (3 000 000) kr från Bolaget.

Krav om vite ska framställas skriftligt inom tjugofyra (24) månader från avtalets undertecknande.

§ 12 BYGGNADSSKYLDIGHET

Bolaget förbinder sig att inom tjugofyra (24) månader efter tecknande av detta avtal ansöka om bygglov för bebyggelse enligt gällande detaljplan. Det är Bolagets ansvar att ansöka och bekosta bygglov och övriga tillstånd från Kommunen eller annan berörd myndighet. Bolaget förbinder sig även till att inom sex (6) månader efter laga kraftvunnet bygglov påbörja byggnation av bostäderna.

I det fall bygglov inte har sökts inom tjugofyra (24) månader från undertecknande av detta avtal eller byggnation inte påbörjats sex (6) månader efter laga kraftvunnet bygglov har Kommunen rätt att ta ut ett vite om en miljon (1 000 000) kr från bolaget.

Tidsförlängning kan medges av kommunen om särskilda skäl därtill föreligger.

§ 13 SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

Bolaget skall vid projektering och uppförande av byggnader och anläggningar inom Fastigheten följa de krav gällande byggnadsteknik och störningsskydd som står angivet i planbestämmelserna.

LOD, lokalt omhändertagande av dagvatten ska tillämpas inom Fastigheten. Teknisk lösning ska redovisas i kommande bygglovshandlingar.

Byggetablering ska i första hand ske inom Fastigheten. Skulle Kommunen och Bolaget bedöma att befintlig allmän plats trots detta behöver tas i anspråk för byggetablering, ska Bolaget tillse

u
R W AB

att Bolaget, eller av Bolaget anlita en entreprenör, i god tid före byggstart samråder med Kommunens trafikenhet om vilka ytterligare ytor som behövs för byggetablering och under hur lång tid dessa behövs.

Upplåtelse av allmän plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. Bolaget ska ansöka om polistillstånd för den med Trafikenheten överenskomna etableringsytan.

§ 14 VIDAREÖVERLÅTELSE

Vid en eventuell vidareöverlåtelse av Fastigheten är Bolaget skyldig att i köpekontraktet överföra återstående åtaganden enligt detta avtal och tillförskriva den nya köparen att i sin tur göra det samma.

För det fall Fastigheten försäljs vidare utan Kommunens skriftliga godkännande, har Kommunen rätt att ta ut ett vite enligt § 11 i detta avtal.

§ 15 FÖRVALTNING FRAM TILL TILLTRÄDESDAGEN

Kommunen förbinder sig att inte träffa nya nyttjanderättsavtal, ta ut nya inteckningar i Fastigheten eller ingå andra avtal eller fatta viktiga beslut rörande Fastigheten utan Bolagets skriftliga godkännande.

§ 16 TILLÄGG OCH ÄNDRINGAR

Tillägg och ändringar till detta avtal ska göras skriftligen.

§ 17 ÖVRIGT

I övrigt gäller vad som i 4 kap. jordabalken eller eljest i lag stadgas om köp och byte av fast egendom.

§ 18 TVIST

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

u
W
AB

Detta avtal är upprättat i två (2) likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den 4.7.2020
För Nacka kommun

Stockholm den 13/01/20
För Equator Fastighetsutveckling AB

[Redacted signature block]

[Redacted signature block]

[Redacted signature block]

[Redacted signature block]

Exploateringsenheten Nacka

Kommunens namnteckning bevitnas:

[Redacted witness signature block]

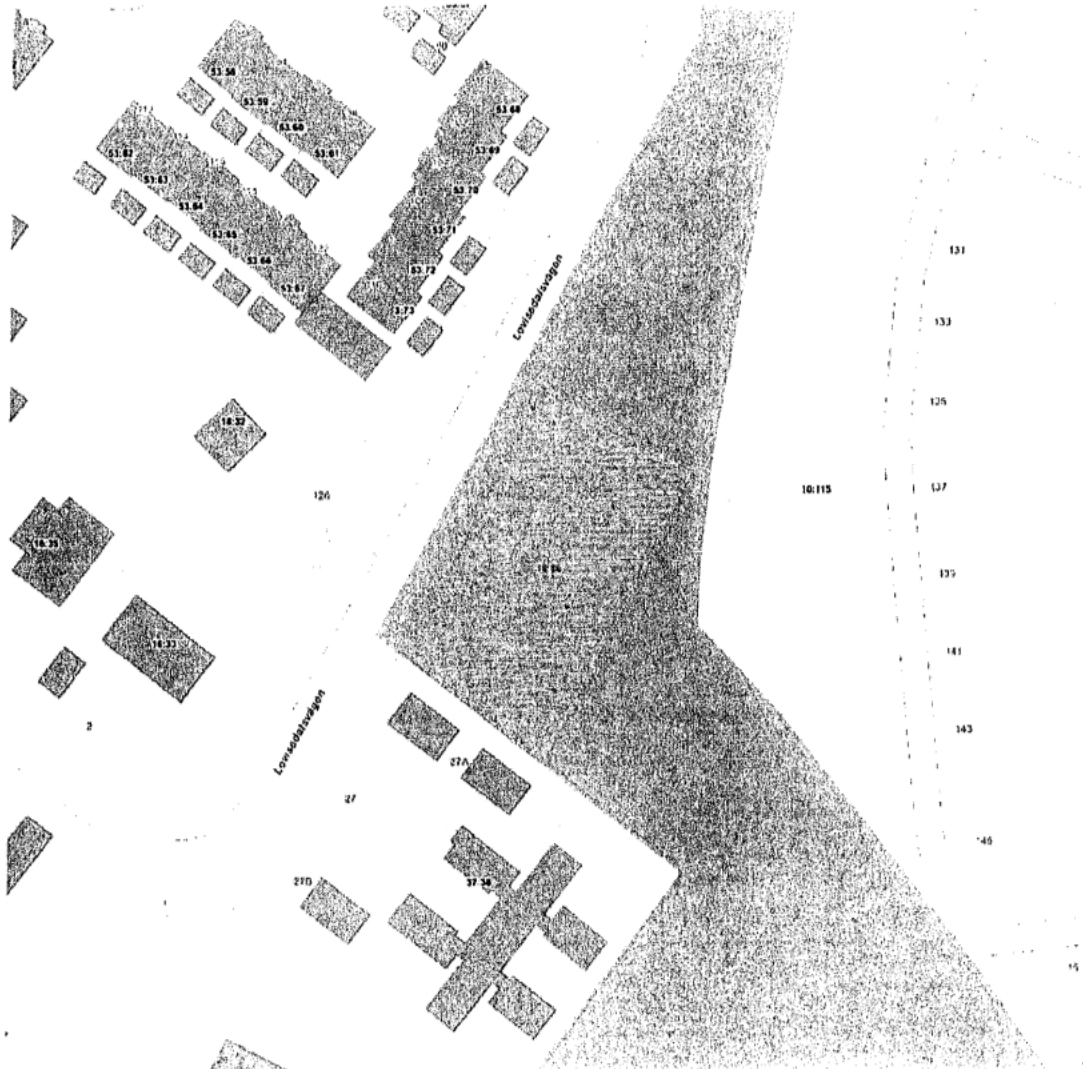
Bolagets namnteckning bevitnas:

[Redacted witness signature block]

[Redacted witness signature block]

[Redacted witness signature block]

Bilaga 1-Fastigheten



Handwritten marks and signatures, including a large stylized 'S' and the letters 'AB'.