

KÖPEAVTAL

Detta köpeavtal inkl. bilagor ("Avtalet") har träffats nedan angiven dag ("Avtalsdagen") mellan:

- (1) **HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING AGATEN I NACKA**, org.nr 714000-1970, c/o Bostadsförvaltning Sverige AB, Box 2010, 151 02 Södertälje ("Säljaren"); och
- (2) **ORMINGE AGATEN I NACKA AB**, org.nr 559207-1285, Ormingeringen 72, 132 33 Saltsjö-Boo ("Köparen").

Säljaren och Köparen benämns vardera "Part" och gemensamt "Parterna".

BAKGRUND

- (A) Säljaren äger fastigheten Nacka Orminge 37:2, enligt fastighetsregisterutdrag, Bilaga (A), ("Fastigheten"). Nacka kommun har upprättat detaljplan, *Detaljplan för Agaten, fastigheterna Orminge 37:1, 37:2 och del av 60:1, i Boo, Nacka kommun* ("Detaljplanen"). Vid tidpunkten för detta Avtals ingående ligger Detaljplanen för antagande i Nacka kommun.
- (B) Den 16 mars 2020 ingick Säljaren och Köparen ett köpeavtal ("Köpeavtal 1") avseende förvärv av del av Fastigheten. Den 18 april 2024 ingick Parterna ett nytt köpeavtal avseende del av Fastigheten, vilket ersatte Köpeavtal 1 ("Köpeavtal 2"). Utgångspunkten vid Parternas tidigare överenskommelser var att exploateringen av Fastigheten skulle omfatta sex (6) huskroppar.
- (C) Mot bakgrund av att arbetet med Detaljplanen nu har kommit längre i processen har exploateringen justerats till att i stället omfatta fem (5) huskroppar. Till följd av detta ska den yta av Fastigheten som Köparen ska förvärva justeras.
- (D) Mot denna bakgrund har Parterna ingått detta Avtal, vilket ersätter Köpeavtal 2 och innebär att Parterna på nytt reglerar Köparens förvärv av del av Fastigheten. Detta Avtal omfattar den del av Fastigheten som är markerad med röd kantfärg i Bilaga (D) ("Området"). Området motsvarar den justerade yta som ska exploateras.

1 ÖVERLÅTELSE

- 1.1 Säljaren överlåter härmed Området till Köparen för en köpeskilling om 40 050 000 kronor ("Köpeskillingen").
- 1.2 Lantmäteriförrättning avseende avstyckning av del av Fastigheten i enlighet med Köpeavtal 2 pågår i ärende 207642 ("Förrättningen"). Säljaren ska senast inom 30 dagar från Avtalsdagen justera yrkandena i Förrättningen, genom vilken Området avskiljs från Fastigheten och bildar en självständig registerfastighet i huvudsaklig överensstämmelse med Bilaga (D). Förrättningen ska baseras på och genomföras i enlighet med lagakraftvunnen Detaljplan och tidigare begäran om vilandeförklaring till dess att Detaljplanen har vunnit laga kraft ska kvarstå.
- 1.3 Överlåtelsen enligt detta Avtal är villkorad av att Förrättningen beslutas och vinner laga kraft senast inom 4 år från Avtalsdagen. Överlåtelsen enligt detta Avtal är vidare villkorad av att föreningsstämman i Säljaren godkänner detta Avtal. Om något av villkoren enligt denna punkt 1.3 inte har uppfyllts senast vid respektive angiven tidpunkt ska Avtalet vara utan verkan och

Handwritten signatures and initials:
 - A signature that appears to be "Olof".
 - Initials "FJ".
 - A signature that appears to be "P.W.".

eventuella fullgjorda prestationer återgå. Parterna ska i övrigt inte ha några anspråk mot varandra.

- 1.4 Köparen ska tillträda Området den bankdag som infaller närmast 10 bankdagar efter att villkoren i punkt 1.3 har uppfyllts ("Tillträdesdagen"). Äganderätten till Området övergår till Köparen på Tillträdesdagen.
- 1.5 Köparen ska på Tillträdesdagen betala Köpeskillingen, med beaktande av likvidavräkningen enligt punkt 4.3, genom att utfärda revers till Säljaren i enlighet med Bilaga 1.5.

2 ATGÄRDER MELLAN AVTALSDAGEN OCH TILLTRÄDESDAGEN

- 2.1 Säljaren ska förvalta Området på sedvanligt sätt fram till Tillträdesdagen, såvida inte annat överenskomms skriftligen. Säljaren förbinder sig att inte ingå eller säga upp väsentliga avtal avseende Området, göra några väsentliga investeringar eller fatta väsentliga beslut rörande Området utan Köparens i förväg inhämtade skriftliga godkännande.
- 2.2 Parterna förbinder sig att godta eventuella mindre avvikelser/justeringar avseende Området (i förhållande till Bilaga (D)) som beslutas av lantmäterimyndigheten och/eller följer av Detaljplanen, utan krav på ersättning eller justering av Köpeskillingen eller något annat villkor enligt detta Avtal.

3 OM OMRÅDET DRABBAS AV SKADA PÅ ELLER FÖRE TILLTRÄDESDAGEN

- 3.1 Säljaren ansvarar för att Området är erforderligt försäkrat till och med Tillträdesdagen.
- 3.2 Om Området drabbas av skada före eller på Tillträdesdagen ska överlåtelsen enligt detta Avtal ändå fullföljas. Köparen ska trots skadan på Tillträdesdagen betala hela Köpeskillingen (utan rätt att hålla inne någon del av den eller göra prisavdrag). Köparen ska ha rätt till utfallande försäkringsersättning och Säljaren ska ersätta Köparen för eventuell kostnad för självrisk samt för all fysisk skada som ej täcks av utbetald försäkringsersättning. Säljaren ska biträda Köparen mot försäkringsbolaget.

4 ATGÄRDER PÅ TILLTRÄDESDAGEN

- 4.1 När Köparen på Tillträdesdagen har betalat Köpeskillingen ska Parterna upprätta två köpebrev av vilka respektive Part ska erhålla ett original var.
- 4.2 Säljaren ska överlämna de övriga eventuella handlingar avseende Området som kan vara av betydelse för Köparen, som Säljaren innehar, såsom ritningar och kartor.
- 4.3 En likvidavräkning ska upprättas på Tillträdesdagen. I den ska så mycket som möjligt av Områdets kostnader och intäkter fördelas mellan Köparen och Säljaren. Det som inte kan fördelas då, ska slutligt avräknas mellan Köparen och Säljaren snarast möjligt efter att kostnader och intäkter slutligt fastställts.

5 KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kostnader för och intäkter från Området som avser tiden före Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Säljaren. Kostnader och intäkter för tiden från och med Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Köparen. Fastighetsskatt utgör kostnad för Området och ska fördelas enligt föregående mening.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Fi", "Ti", and "PD".

6 FRISKRIVNING

- 6.1 Köparen har haft möjlighet att besiktiga Området och att i övrigt undersöka alla förhållanden som rör Området. Säljaren har även lämnat information till Köparen om Området, med uppmaning att undersöka dessa förhållanden och Köparen har fått del av alla nödvändiga handlingar för att kunna genomföra besiktningen.
- 6.2 Området överläts i befintligt och av Köparen godkänt skick. Köparen friskriver Säljaren från allt ansvar för fel, oavsett slag, såsom faktiska (fysiska) fel, inklusive miljöbelastningar och s.k. dolda fel, rättsliga fel samt rådighetsfel och avstår således från alla framtida anspråk mot Säljaren på grund av fel i Området. Allt ansvar som Säljaren eventuellt skulle kunnat ha på grund av författning eller på annan grund, inklusive jordabalken, köplagen och miljöbalken, är således exkluderat och kan inte göras gällande av Köparen på vare sig inom- eller utomkontraktuell grund.

7 LAGFART, STÄMPELSKATT, M.M.

Köparen ska så snart som möjligt efter Tillträdesdagen ansöka om lagfart avseende sitt förvärv av Området, samt svara för alla inskrivnings- och inteckningskostnader, inklusive eventuella värdeintyg, som är förenade med överlåtelsen av Området. Om Köparen inte fullgör sin lagfartsplikt enligt ovan har Säljaren rätt att för Köparens räkning och på Köparens bekostnad ansöka om lagfart för Köparens förvärv av Området. Köparen är ensam ansvarig för att stämpelskatt betalas.

8 SEKRETESS

Detta Avtal är konfidentiellt. Part äger inte utan andra Partens skriftliga medgivande offentliggöra detta Avtal eller dess innehåll, såvida inte sådan skyldighet föreligger enligt lag, myndighets beslut eller borsregler. Skulle någon av Parterna vara skyldig enligt lag, myndighets beslut eller borsregler att offentliggöra information rörande detta Avtal eller någon del av detta, får offentliggörande ske men den andra Parten ska informeras om detta före sådant offentliggörande.

9 TVISTER

Tvister som uppstår i anledning av detta Avtal ska slutligt avgöras genom skiljedom enligt SCC Skiljedomsinstituts Skiljedomsregler. Skiljeförfarandets säte ska vara Stockholm. Skiljeförfarande som påkallats med hänvisning till denna skiljeklausul ska omfattas av sekretess enligt punkt 8.

10 TIDIGARE AVTAL OCH REVERSER

Parterna är överens om att detta Avtal, från och med dagen för dess undertecknande, ersätter Köpeavtal 1 och 2. Samtliga rättigheter och skyldigheter som grundar sig på Köpeavtal 1 eller Köpeavtal 2 upphör härmed att gälla och regleras i stället uteslutande av detta Avtal.

Till undvikande av missförstånd bekräftar Parterna härmed att det Köpeavtal 1 som upphör att gälla genom detta Avtal är det mellan Parterna ingångna Köpeavtal 1 som undertecknats av Parterna den 16 mars 2020 och som ingivits till Lantmäteriet i Förrättningen. Parterna bekräftar vidare att inte finns något Köpeavtal 1 som ingåtts den 26 juni 2020.

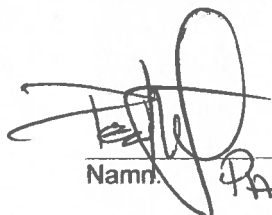
L7
FJ
Tik
JN

Som en del av denna slutliga reglering är Parterna överens om att samtliga reverser som utfärdats med anledning av Köpeavtal 1 och Köpeavtal 2 upphör genom undertecknandet av detta Avtal och ska därmed anses makulerade.

Detta Avtal har upprättats i två exemplar av vilka parterna har tagit varsitt.

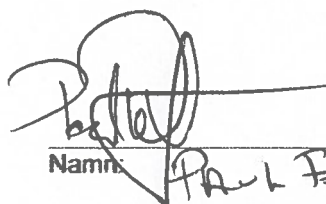
Nacka den ____ juli 2026

**HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING
AGATEN I NACKA**


Namn: PAUL FERN


Namn: Ludvig Creech

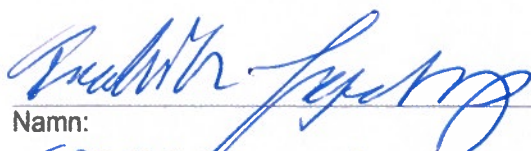
ORMINGE AGATEN I NACKA AB

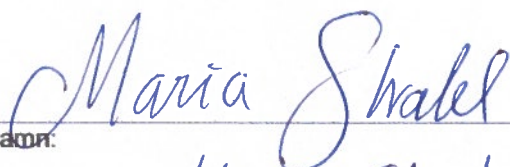

Namn: PAUL FERN


Namn: Ludvig Creech


Namn: ~~FREDRIK JAGETORP~~ Tomas Åberg

Säljarens namnteckning/ar bevittnas härmed:


Namn: FREDRIK JAGETORP


Namn: Maria Strahl

REVERS KÖPESKILLING FASTIGHET

Långivare: HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING AGATEN I NACKA, org.nr 714000-1970 ("Långivaren")

Låntagare: ORMINGE AGATEN I NACKA AB, org.nr 559207-1285 ("Låntagaren")

Kapitalbelopp: 40 050 000 kronor ("Kapitalbeloppet")

Fastighet: Nacka [•] ("Fastigheten")

Genom utfärdandet av denna revers erläggs köpeskillingen som Låntagaren ska betala till Långivaren enligt ett köpeavtal avseende Fastigheten daterat den [•] 2026 mellan Långivaren och Låntagaren.

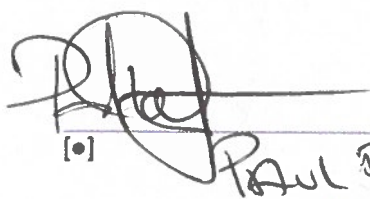
Låntagaren förpliktar sig genom undertecknandet av denna revers att betala Kapitalbeloppet till Långivaren. Ingen ränta utgår på Kapitalbeloppet.

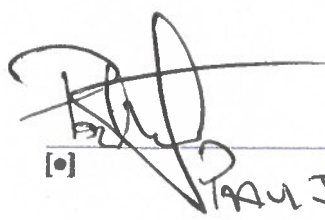
Kapitalbeloppet förfaller till betalning vid Långivarens anfordran.

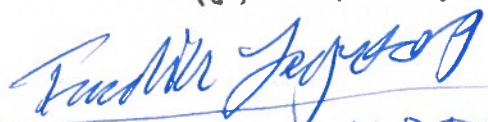
Nacka den [datum]

**HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING
AGATEN I NACKA**

ORMINGE AGATEN I NACKA AB


[•] PAUL FERN

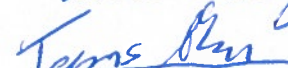

[•] PAUL FERN


FREDRIK JAGETORP


x Ludvig Creen


x Ludvig Creen

Maria Strahl
Maria Strahl


x FREDRIK JAGETORP

TOMAS ÅBERG



Te-
FJ
Lg
ALLS

Fastighet

NACKA ORMINGE 37:2

Ansvarig: Lantmäteriet

D&B Utökad fastighetsrapport inkl taxering

Fastighet

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
NACKA ORMINGE 37:2	2023-02-09	2022-10-27	2026-07-07
UID 909a6a45-f67b-90ec-e040-ed8f66444c3f			
Anmärkning Socken: Boo STATISTIKOMRÅDE:241608 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig.			

Observera pågående ärenden

Pågående ärenden	Ärende
Status Lantmäteriförrättning pågår	207642

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
714000-1970 Hsb Bostadsrättsförening Agaten I Nacka C/O Bostadsförvaltning Sverige Ab Box 2010 151 02 Södertälje	1/1	1970-07-22	70/1310

Inskrivet ägande
Organisationsnr: 714000-1970
Lagfaren ägare: HSB:S BRF AGATEN I NACKA
Köp 1970-06-17 Andel: 1/1
Ingen köpeskilling redovisad.
Anmärkning: Namn 02/2354
Anmärkning: ID-nummer kompletterat 88/51288

Adress

Adress
Ormingeringen 72
132 33 Saltsjö-Boo

Ormingeringen 73
132 33 Saltsjö-Boo

Ormingeringen 74
132 33 Saltsjö-Boo

Ormingeringen 75
132 33 Saltsjö-Boo

Ormingeringen 76
132 33 Saltsjö-Boo

Ormingeringen 77
132 33 Saltsjö-Boo

Ormingeringen 78
132 33 Saltsjö-Boo

Ormingeringen 79
132 33 Saltsjö-Boo

Ormingeringen 80
132 33 Saltsjö-Boo

Ormingeringen 81
132 33 Saltsjö-Boo

L9
FJ
Til
P
M3

Tidigare beteckning

Beteckning A-Boo Agalen:2 A-Nacka Orminge 37:2	Omregistreringsdatum 1976-01-01 1983-06-15	Akt 0182K-RF2709
---	---	----------------------------

Läge, karta

Område 1	N (SWEREF 99 TM) 6581645.8	E (SWEREF 99 TM) 685132.9	Registerkarta
--------------------	--------------------------------------	-------------------------------------	----------------------

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	26 699 m ² (2,67 ha)	26 699 m ² (2,67 ha)	0 m ² (0,00 ha)

Avtalsrättigheter/Inskrivningar

*) Avtalsrättigheter är en privaträttslig överenskommelse som bildats genom lantmäteriförrättning.

Nr	Avtalsrättigheter/Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut VÄG	1952-04-30	52/2761
2	Avtalsservitut TUNNEL	1970-07-22	70/3185
3	Avtalsservitut VILLA	1970-07-22	70/3187
4	Avtalsservitut TILLTRÄDE MM	1970-07-29	70/3256
5	Avtalsservitut TILLTRÄDE	1970-10-14	70/4429

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsrättsliga åtgärder Tomtmätning Införd i tomtboken	Datum 1970-03-19 1970-05-19	Akt 0182K-7873 01-BOR-81/1970
--	--	--

Rättigheter/Servitut m.m.

VÄG Åtgärdsdtpunkt: Datum ej angivet Senaste åtgärd: 2019-12-16	Last	Avtalsservitut	01-IM8-52/2761.1
TUNNEL Åtgärdsdtpunkt: Datum ej angivet	Last	Avtalsservitut	01-IM8-70/3185.1
LEDNING Åtgärdsdtpunkt: Datum ej angivet	Förmån	Avtalsservitut	01-IM8-70/3186.1
VILLA Åtgärdsdtpunkt: Datum ej angivet	Last	Avtalsservitut	01-IM8-70/3187.1
TILLTRÄDE MM Åtgärdsdtpunkt: Datum ej angivet	Last	Avtalsservitut	01-IM8-70/3256.1
TILLTRÄDE Åtgärdsdtpunkt: Datum ej angivet	Last	Avtalsservitut	01-IM8-70/4429.1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar : 17
Totalt belopp: 149 667 000 SEK

Nr	Belopp	Status	Inskrivningsdag	Akt
6	3 439 000 SEK	Datapantbrev	1970-12-02	70/5655A (Beviljad)
Anmärkning:				
Avsäg ursprungligen: NACKA ORMINGE 37:2				
7	7 096 000 SEK	Datapantbrev	1970-12-02	70/5655B (Beviljad)
Anmärkning:				
Avsäg ursprungligen: NACKA ORMINGE 37:2				
8	3 672 000 SEK	Datapantbrev	1970-12-02	70/5656 (Beviljad)
Avsäg ursprungligen:				

79
Fy
cls

NACKA ORMINGE 37:2

9 Avsäg ursprungligen: NACKA ORMINGE 37:2	1 384 300 SEK	Datapantbrev	1970-12-02	70/5657 (Beviljad)
10 Avsäg ursprungligen: NACKA ORMINGE 37:2	506 900 SEK	Datapantbrev	1983-09-28	83/23995 (Beviljad)
11 Anmärkning: Utbyte 02/2216 Avsäg ursprungligen: NACKA ORMINGE 37:2	10 600 000 SEK	Datapantbrev	1999-10-26	99/23983A (Beviljad)
12 Anmärkning: Utbyte 02/2216 Avsäg ursprungligen: NACKA ORMINGE 37:2	6 000 000 SEK	Datapantbrev	1999-10-26	99/23983B (Beviljad)
13 Anmärkning: Avsäg ursprungligen: NACKA ORMINGE 37:2	6 833 000 SEK	Datapantbrev	1999-10-26	99/23984A (Beviljad)
14 Anmärkning: Avsäg ursprungligen: NACKA ORMINGE 37:2	4 000 000 SEK	Datapantbrev	1999-10-26	99/23984B (Beviljad)
15 Avsäg ursprungligen: NACKA ORMINGE 37:2	800 000 SEK	Datapantbrev	2010-10-20	10/42852 (Beviljad)
16 Avsäg ursprungligen: NACKA ORMINGE 37:2	8 636 800 SEK	Datapantbrev	2017-08-03	D-2017-00324232:1 (Beviljad)
17 Avsäg ursprungligen: NACKA ORMINGE 37:2	15 000 000 SEK	Datapantbrev	2019-10-28	D-2019-00468441:1 (Beviljad)
18 Avsäg ursprungligen: NACKA ORMINGE 37:2	39 048 000 SEK	Datapantbrev	2020-01-13	D-2020-00012452:1 (Beviljad)
19 Avsäg ursprungligen: NACKA ORMINGE 37:2	13 895 000 SEK	Datapantbrev	2020-09-28	D-2020-00395605:1 (Beviljad)
20 Avsäg ursprungligen: NACKA ORMINGE 37:2	4 690 000 SEK	Datapantbrev	2021-06-09	D-2021-00249315:1 (Beviljad)
21 Avsäg ursprungligen: NACKA ORMINGE 37:2	19 000 000 SEK	Datapantbrev	2021-10-29	D-2021-00486007:1 (Beviljad)
22 Avsäg ursprungligen: NACKA ORMINGE 37:2	5 066 000 SEK	Datapantbrev	2022-10-27	D-2022-00439772:1 (Beviljad)

Ursprung

✓ 9

FJ

Ti

PK

CHS

NACKA ORMINGE 1:26

Anmärkning:
Socken: Boo
STATISTIKOMRÅDE:241608

Fastighetsrättsliga anteckningar

Fastigheten besväras ej av sökt eller beviljad anteckning.

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer				
Plantyp	Datum	Akt	Status	Plannamn
Stadsplan	1969-08-29	0182K-7433	Gällande	S 86
Plananmärkning: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT				
Tomtindelning	1969-12-09	0182K-7801	Gällande	AGATEN
Plananmärkning: TOMT 1-2				

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Typkod: Saknas hos källa
Taxeringsenhet: [142855-1]
Typ av taxeringsenhet: Fastighet

Uppgiftsår
2025

Taxeringsår
2025

Taxerad Ägare
714000-0204
BOO ENERGI,EK FÖR
BOX 103
132 23 SALTSJÖ-BOO

Andel

Juridisk form

1/1

Ekonomiska föreningar

Taxeringsenhet

Typkod: Hyreshusenhet, bostäder och lokaler, (321)
Taxeringsenhet: [100923-1]
Typ av taxeringsenhet: Fastighet

Uppgiftsår
2025

Taxeringsår
2025

Taxeringsvärde
499 125 000 SEK

därav byggnadsvärde
369 125 000 SEK

därav markvärde
130 000 000 SEK

Andra berörda fastigheter
NACKA ORMINGE 37:1

Taxerad Ägare
714000-1970
HSB Bostadsrättsförening Agaten i Nacka
c/o BOSTADSFÖRVALTNING SVERIGE AB
BOX 2010
151 02 SÖDERTÄLJE

Andel

Juridisk form

1/1

Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet på bostadsmark 10981043

Taxeringsvärde
130 000 000 SEK
Byggrätt ovan mark
28 301 m²

Riktvärdeområde
0182295
Riktvärde byggrätt
130 000 000 SEK/m²

Värderingsenhet på bostäder 10980043

Taxeringsvärde
367 000 000 SEK
Ärtal för hyresnivå

Bostadsyta
22 641 m²
Hyra
37 131 000 SEK/år
Tillbyggnadsår
2021

Nybyggnadsår
1970

Under byggnad
Nej
Värdeår
1996

Värderingsenhet på lokaler 300726164

Taxeringsvärde
2 125 000 SEK
Ärtal för hyresnivå

Lokalyta
317 m²
Hyra
400 000 SEK/år
Tillbyggnadsår
2021

Nybyggnadsår
1970

Under byggnad
Nej
Värdeår
1996

Myndighetsadresser

Adress
Lantmäteriet
Landsarkivet Härmösand

Telefon: 0771-63 63 63
Telefon: 010-476 70 00

✓ 9
F1
Tj
R
ch3