

KÖPEAVTAL

Säljare: Ekerö kommun (org.nr. 212000-0050) (Ägarandel 1/1)
Box 205
178 23 Ekerö

överlåter och försäljer härmed till

Köpare: SMÅA AB (org.nr. 556497-1322)
Årstaängsvägen 13
117 75 Stockholm

Fastighet: *Del av fastigheten*
Ekerö-Väsby 43:1. Den del som överlåts har markerats (skrafferats) på Bilaga 1. Nedan kallas området **Fastigheten**.

Fastigheten överlåts till köparen med ägarandel 1/1.

Köpeskilling: *för en överenskommen köpeskilling om*
FYRTIOFEM MILJONER NIOHUNDRATUSEN
(45 900 000) kronor.

Tillträdesdag §1
Köparen skall tillträda Fastigheten senast vid fastighetsbildningsförrättningens lagakraftvinnande eller den senare eller tidigare dag parterna skriftligen kan enas om.

Köparens åtagande avseende miljö §2
Fastigheten säljs till köparen som förbinder sig att uppföra bostäder i enlighet med den vänstra kolumnen ("indikatorer") i bilaga 2. För specifikation av vad som avses med de olika klassificeringarna, se vidare i bilaga 3.

Betalningsvillkor §3
Köparen skall senast på tillträdesdagen inbetala köpeskillingen på säljarens konto. Säljaren fakturerar beloppet.

Inbetalningen skall märkas med *Ekerövallen*.

Fastighetens skick §4
Fastigheten, som utgörs av ca 19 500 kvm mark, överlåts i befintligt skick. Köparen har inför köpet besiktigat fastigheten och är väl införstådd med dess skick. Köparen avstår härmed med bindande verkan från alla anspråk mot säljaren på grund av fastighetens skick.

Parterna är ense om att fastigheten inte belastas av några kända förelägganden från myndigheter som inkräktar på säljarens rådighet över fastigheten eller eljest är föremål för någon tvistighet.

Fastigheten är ej ansluten till kommunalt VA.

§5

Inteckning	Säljaren garanterar att fastigheten på tillträdesdagen ej besväras av inteckning eller inskrivning. Säljaren skall senast på tillträdesdagen överlämna eventuella pantbrev och övriga handlingar av betydelse för fastigheten till köparen.
Lagfartskostnader mm	§6 Alla med köpet förenade lagfarts- intecknings- och inskrivningskostnader betalas av köparen.
Köpebrev	§7 Sedan köpeskillingen erlagts överlämnar säljaren till köparen kvitterat köpebrev samt övriga handlingar som krävs för lagfart.
Giltighet	§8 Detta köpeavtal gäller under förutsättning av Ekerö kommuns kommunfullmäktiges godkännande senast 2016-03-18.

-----o-----

Detta köpekontrakt är upprättat i två exemplar, varvid parterna tagit varsitt.

Säljarens underskrift

För Ekerö kommun

Ekerö den:.....

.....

Adam Reuterskiöld

Kommunstyrelsens ordförande

Bevittning säljare:

Säljarens underskrift bevittnas av:

.....

.....

Köparens underskrift

För Småa AB

Ort och datum StH 2016-01-22

Peder Williamson

Peder Williamson

Ort och datum: Stockholm 2016-01-22

Thomas Brogren

Thomas Brogren

Bevittning köpare:

Köparens underskrift bevittnas av:

L. Cederwall Frizzo

L. Cederwall Frizzo

Jenny Liedholm

Jenny Liedholm

PLANKARTA



SKALA 1:1000 (A1), 1:2000 (A3)

BILAGA 1

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med bestämda bestämmelser. Endast områden med en ändring och utformning är tillåtna. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.

GRÄNSER

- Delningsgränns
- Användningsgränns
- Egenskapsgränns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- HUVUDGATA
- LOKALGATA
- GC/VAG
- P-PLATS
- NATUR
- Kvartermark
- B
- S
- E₁
- E₂
- E₃
- Vf

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

Naturlek

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- 4/2000
- 6
- e/5000
- 9

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras.
- Marken skall vara tillgänglig för gemensammaanläggning.

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

- n₁ Marken skall vara planerad med träd och buskar.
- sop Genomsam byggnad för avfallsanläggning för bostäder får uppföras till en högsta höjd av 3,0 meter. Inom egenskapsområdet. Säs utformas med sedumtak.
- lek Lekplats skall finnas inom egenskapsområdet.
- Utfart Köbbar förbindelse får inte anordnas i detaljplanegräns. Köbbar förbindelse får inte anordnas i användningsgräns.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- P₁ Byggnaderna ska placeras principellt enligt illustrationen. Byggnadshöjd får inte överstiga 6,0 meter från gräns mot väg och max 4,0 meter från gräns mot annan byggnad. För dock placeras maximal 1,0 meter från annan gräns än mot väg om placeringen bedöms lämplig vid byggnadsföringen. Vid prövningen skall grannyttrande inhämtas.
- P₂ Högsta vindhögst, vind får inte inredas utöver angivet vindhögst.
- V₁ Byggnaderna ska utformas med två eller tre våningar. Inom varje kvartal ska 30-55 % av huvudbyggnaderna uppföras med tre våningar. För huvudbyggnad är högsta byggnadshöjd om 5,0 meter och en minsta takvinkel om 7 grader och maximal takvinkel om 30 grader.
- V₂ För huvudbyggnad är högsta byggnadshöjd 7,2 meter och högsta takhöjd 10,0 meter.

Utformning

- L, II, III, IIII
- V₁
- V₂

Kedjefasthus

Enstaka kedjefasthus

Parhus

Endast parhus

Utförande

Dagvatten skall omhändrastas inom kanten.

STÖRNINGSKYDD

Bostäder ska utformas så att följande värden uppnås:

- Samtliga bostadshus får högst 55 dB(A) ekvivalent trafikbuller (A) utanför fasthuset.
- Samtliga bostadshus ska finnas där 70 dB(A) maximala inlätt överhörsnivån överstiger inte 20 dB(A) ekvivalent och 41 dB(A) maximal ljudnivå.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandebestämmelser är 10 år från det datum planen vinner laga kraft.

UPPLYSNINGAR

Hela planområdet ligger inom Östra Mälarens vattenmyndighetsområde. Sjösäklis syddokumentation har tagits fram i samverkan mellan Länsstyrelsen i Stockholms län, Stockholms vatten, Norrvatten och Ekerö kommun.

ILLUSTRATIONER

- Illustration gångstig
- Illustration möjlig utvidgning förskola
- Illustrativt läge för busshållplats



ILLUSTRATION

EKERÖ KOMMUN DETALJPLAN FÖR (Ekerö Västby 4.3.1) EKERÖVALLEN I EKERÖ KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN UPPRÄTTAD I AUG 2015 REV I NOV 2015 AV STADSARKITEKTUREN I EKERÖ KOMMUN	ANTAGANDE	NORMALT FÖRFARANDE
	Beslutsdatum: 2014-03-14 Beslutande: 2014-03-14 Beslutsnummer: 2014-03-14 Beslutsfattare: 2014-03-14 Beslutsdatum: 2014-03-14 Beslutsnummer: 2014-03-14 Beslutsfattare: 2014-03-14	Beslutsdatum: 2014-03-14 Beslutsnummer: 2014-03-14 Beslutsfattare: 2014-03-14 Beslutsdatum: 2014-03-14 Beslutsnummer: 2014-03-14 Beslutsfattare: 2014-03-14
UTMÅL: ÖST. STADSBEGRÄNSNINGAR PLANOMRÅDE MÅTTLEDNING: MATILDA NILSSON PLANARKITECT 2014-03-14	XXXX	



PLANOMRÅDE

Översiktskarta: 1:25000, datum: 2014-03-14, skala: 1:25000, datum: 2014-03-14, skala: 1:25000, datum: 2014-03-14, skala: 1:25000

För de bostäder som är tänkta för Ekerövallen visas indikatorerna och klassificeringen för respektive kategori i tabellen nedan.

Betyg för nyproducerad byggnad enligt Miljöbyggnad 2.1 och 2.2

Betygen avser byggnaden
Eventuell kommentar
Datum (AAAA-MM-DD)

Ekerövallen
2015-12-18



Indikatorer i 2.1 och 2.2		Aspekter		Områden	Byggnad		
1	Energianvändning	BRONS	Energianvändning	Energi	BRONS		
2	Värmeeffektbehov	SILVER	Effektbehov			BRONS	
3	Solvärmelast	BRONS					
4	Andel av energislag	SILVER	Energislag	Innemiljö			
5	Ljudklass	SILVER	Ljudkvalitet			SILVER	
6	Radonhalt	GULD	Luftkvalitet				SILVER
7	Ventilationsstandard	SILVER					
8	Kvävedioxid	SILVER					
9	Fuksamhet	SILVER	Fukt			SILVER	
10	Termiskt klimat vinter	BRONS	Termiskt klimat				BRONS
11	Termiskt klimat sommar	BRONS					
12	Dagsljus	SILVER	Dagsljus			SILVER	
13	Legionella	GULD	Legionella				GULD
14	Dokumentation av byggvaror	BRONS	Dokumentation	BRONS			
15	Utfasning av farliga ämnen	SILVER	Utfasning			Material	SILVER

Miljöbyggnad

Bedömningskriterier för nyproducerade byggnader

Nedan följer en kort sammanställning över vad de olika kategorierna som bedöms syftar till samt vilka kriterier som ställs för respektive klassificering.

Energianvändning: Syftar till att premiera byggnader som projekteras, utformas och byggs för låg energianvändning.

BRONS	SILVER	GULD
< BBR	< 75% BBR	< 65% BBR

Värmeeffektbehov: Syftar till att premiera byggnader som projekteras, utformas och byggs så att behovet av tillförd effekt för uppvärmning begränsas.

BRONS	SILVER	GULD
< 40 W/m ² , A _{temp}	< 30 W/m ² , A _{temp}	< 20 W/m ² , A _{temp}

Solvärmelast: Syftar till att premiera byggnader som projekteras, utformas och byggs för att begränsa solvärmestillskottet under den varma årstiden. Därmed minskar behovet av komfortkyla eller olägenheter med övertemperaturer.

BRONS	SILVER	GULD
< 38 W/m ²	< 29 W/m ²	< 18 W/m ²

Energislag: Syftar till att premiera byggnader som i stor utsträckning använder energi som är förnybar, som ger små utsläpp och lite avfall.

BRONS	SILVER	GULD
> 50% från miljökategori 1, 2, och 3	> 10% från miljökategori 1 och < 25% från miljökategori 2 alt. >50% från miljökategori 2 och < 25% från miljökategori 4	> 20% från miljökategori 1 och < 20% vardera från kategori 3 och 4 alt. >50% från kategori 2 och <20% från vardera kategori 3 och 4

Ljudmiljö: Syftar till att premiera byggnader som projekteras, utformas och byggs för god ljudmiljö. Bedöms i parametrarna Ljud från installationer inomhus, Luftljudsisolering, Stegljudsisolering och Ljud utifrån.

BRONS	SILVER	GULD
Ljudklass C på alla fyra parametrar	Minst två parametrar i ljudklass B, resten minst C	Minst B på alla fyra parametrar

Radon: Syftar till att premiera byggnader som projekteras, utformas och byggs för låg radonhalt i inomhusluften.

BRONS	SILVER	GULD
< 200 Bq/m ³	< 100 Bq/m ³	< 50 Bq/m ³

Ventilationsstandard: Syftar till att premiera byggnader som projekteras, utformas och byggs för god ventilation.

BRONS	SILVER	GULD
Uteluftsflöde > 0,35 l/s, m ² golv	Uteluftsflöde > 0,35 l/s, m ² golv samt möjlighet till forcering av frånluftsflöde i kök	SILVER + frånluftsflöde i bad-dusch eller tvättrum

Kvävedioxid: Syftar till att premiera byggnader med låg halt av kvävedioxid inomhus orsakad av uteluft som är förorenad av fordonstrafik.

BRONS	SILVER	GULD
> 40 µg/m ³	< 40 µg/m ³	< 20 µg/m ³

Fuktsäkerhet: Syftar till att premiera byggnader som utformas, byggs och förvaltas på ett sätt så att risken för framtida fukt- och vattenskador minskar.

BRONS	SILVER	GULD
Byggnaden är fuktsäkerhetsprojekterad och utförd enligt BBR avsnitt 6.5	BRONS + aktuella branschregler följs för utförande av våtrum. Fuktsäkerhetsprojektering enligt Bygga F eller motsvarande. Fuktmätningar i betong utförs enligt RBK.	SILVER + en diplomerad fuktsakkunnig (beställarens expert) och en fuktsäkerhetsansvarig (entreprenörens expert) ska vara utsedda. I småhus krävs att en fuktsäkerhetsansvarig är utsedd.

Termiskt klimat vinter (småhus): Syftar till att premiera byggnader som projekterats, utformats och byggts för ett bra termiskt klimat vintertid.

BRONS	SILVER	GULD
TF < 0,4 Värmekälla under fönster eller redovisning av annat skydd mot kallras.	TF < 0,3 Värmekälla under fönster eller redovisning av annat skydd mot kallras.	TF ej accepterad Termiskt klimat motsvarande PPD < 10%

Termiskt klimat sommar: Syftar till att premiera byggnader som projekterats, utformats och byggts för ett bra termiskt klimat sommartid.

BRONS	SILVER	GULD
SVF < 0,048 Öppningsbara fönster	< 0,036 Öppningsbara fönster	< 0,025 Öppningsbara fönster

Dagsljus: Syftar till att premiera byggnader som projekterats, utformats och byggts för god tillgång på dagsljus.

BRONS	SILVER	GULD
AF > 10%	AF > 15%	Guld -

Legionella: Syftar till att premiera byggnader som projekterats, utformats och byggts för att minska risken för tillväxt och spridning av legionellabakterier i och från tappvattensystem.

BRONS	SILVER	GULD
-	Temperaturen på stillastående tappvarmvatten i t ex beredare och ackumulatortankar > 60 C	SILVER + Legionellaskydd enligt ”Branschregler Säker Vatteninstallation”.

Dokumentation av byggvaror: Syftar till att premiera byggnader där byggvaror och byggnadsmaterial dokumenteras.

BRONS	SILVER	GULD
En byggnadsrelaterad loggbok upprättas med information om byggvaror i olika produktkategorier. Loggboken ska minst innehålla uppgifter om typ av byggvara, varunamn, tillverkare, innehållsdeklaration och årtal för dess upprättande.	BRONS + Loggboken är digital och administreras på företagsnivå hos fastighetsägaren.	SILVER + Loggboken innehåller information om byggvarors ungefärliga placering och mängd i byggnaden.

Utfasning av farliga ämnen: Syftar till att premiera byggnader med material och byggvaror som inte innehåller ämnen med farliga egenskaper.

BRONS	SILVER	GULD
Dokumentation saknas	Utfasningsämnen enligt KEMIs kriterier förekommer endast i mindre omfattning hos loggbokens byggvaror och är dokumenterade i en avvikelse.	Utfasningsämnen enligt KEMIs kriterier förekommer inte i de dokumenterade byggvarorna i loggboken.