

KÖPEAVTAL

Säljare: Tyresö kommun
org.nr 212000-0092
135 81 Tyresö
nedan kallad ”Säljaren”

Köpare: Bergsundet Wättinge AB
org.nr 559194-9044
Riddargatan 23
114 57 Stockholm
nedan kallad ”Köparen”

Fastigheter: Områden utgörande del av fastigheterna Tyresö Näsby 4:1367, Tyresö Näsby 4:1469 och Tyresö Bollmora 2:1 omfattande totalt ca 8 336 kvm, markerade med figur 1, 2 och 3 i bilaga A:

Områdena ska väsentligen överensstämma med det som redovisas på karta, bilaga A, och benämns nedan ”Fastigheterna”.

§ 1 Överlåtelseförklaring och köpeskilling

Säljaren överlåter Fastigheterna till Köparen för en köpeskilling om ... KRONOR.

§ 2 Ändring och tillägg

Eventuella ändringar eller tillägg till detta köpeavtal ska upprättas skriftligt och undertecknas av Köparen och Säljaren för att vara giltigt.

§ 3 Tillträde

Tillträde till Fastigheterna ska ske den dag byggstart för Köparens utveckling av Fastigheterna i enlighet med detaljplanen kan ske, nedan kallad tillträdesdagen. Det noteras härvid att byggstart bl.a. förutsätter att Säljarens groventreprenad tillåter byggstart samt att bygglov har beviljats och startbesked meddelats. Det ankommer på Köparen att verka för att bygglov beviljas inom 24 månader från

att detaljplanen har vunnit laga kraft. Äganderätten till Fastigheterna övergår på tillträdesdagen.

§ 4 Köpeskillingsens erläggande och beräkning

Köparen har i handpenning betalat 2 444 100 KRONOR vid undertecknade av avtal avseende överlåtelse av mark och exploatering.

Resterande del av köpeskillingen utgörande ... KRONOR betalas kontant av Köparen till Säljaren på tillträdesdagen.

Köpeskillingen har beräknats efter 3 300 kr per kvm ljus BTA vid upplåtelseform hyresrätt i flerbostadshus i prisläge mars 2019 (från markanvisning) respektive 2 250 kr per kvm ljus BTA för förskola i prisläge mars 2019 (från markanvisning). Köpeskillingen har justerats till tidpunkten för överlåtelsen enligt nedan. Köpeskillingen har preliminärt beräknats till ... KRONOR utifrån en bedömd byggrätt om 6520 kvm ljus BTA för flerbostadshus och ... KRONOR utifrån en bedömd byggrätt om 1300 kvm ljus BTA för förskola.

I köpeskillingen ingår gatukostnadsersättning enligt § 6.

Köpeskillingen har justerats med konsumentprisindex (KPI) med basår 1980 från mars månad 2019 (331,79) till senast kända månadstal när köpeavtal tecknas.

Köpeskillingen ska lägst uppgå till det belopp som redovisas i § 1, såvida en minskning av totalt antal kvm ljus BTA inte beror på ändrade förutsättningar i kvalitetsprogrammet för projektet eller avräkning av mervärdesskatt enligt nedan. Köpeskillingen ska justeras om antalet kvm ljus BTA för bostäder och förskola i godkända bygglovshandlingar överstiger 7820 kvm ljus BTA med mer än 100 kvm. Tilläggsköpeskillingen ska regleras i enlighet med i denna § 4 ovan angivna markpriser per kvm ljus BTA. Hela ytan som avviker från 7820 kvm ljus BTA ska regleras.

Från köpeskillingen ska avräknas ett belopp som motsvarar mervärdesskatten av anslutningsavgiften för sopsug beräknat på en taxa om 285 kr/kvm ljus BTA exkl. moms. Avdraget ska beräknas utifrån kommunens principer för anslutningsavgifter för sopsug (se bilaga 9a-b) beräknat på antalet kvm ljus BTA för bostäder och förskola i godkända bygglovshandlingar. Den slutliga sopsugsavgiften betalas dock med hänsyn till vederbörlig indexering i enlighet med punkt 6.3 i marköverlåtelseavtalet.

§ 5 Tilläggsköpeskillning vid ombildning från hyresrätt

Om upplåtelseformen för lägenheter ändras från hyresrätt till bostadsrätt eller ägarlägenheter inom 10 år från den faktiska tillträdesdagen enligt köpeavtalet ska Exploatören till Kommunen erlægga en tilläggsköpeskillning, nedan kallad Tilläggsköpeskillningen.

Tilläggsköpeskillningen har preliminärt beräknats till 3 300 kr/kvm ljus BTA för bostäder (B i nedanstående formel) och ska justeras enligt Mäklarstatistik för Tyresö kommun från mars 2019 till senast kända månadstal när Tilläggsköpeskillningen ska betalas. Tilläggsköpeskillningen ska beräknas med ett belopp som motsvarar den totala värdegrundande bruttoarean, kvm ljus BTA, multiplicerad med ett i enlighet med nedanstående formel indexjusterat pris i kr per kvm (A i nedanstående formel).

$$A = B + 20\% * (C - D)$$

A = tilläggsköpeskillning, kr/m² ljus BTA

B = tilläggsköpeskillning vid värdetidpunkten (mars 2019), kr/kvm ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/kvm bruksarea inom Tyresö kommun som vid erläggande av Tilläggsköpeskillningen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Tyresö kommun enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/kvm bruksarea vid värdetidpunkten (mars 2019).

Om ovanstående formel inte är användbar på grund av upphörande av Mäklarstatistikens redovisningsmetoder eller källor, ska reglering ske med stöd av konsumentprisindex (KPI) eller det index som kan komma att ersätta detta. Tilläggsköpeskillningen ska dock justeras med stöd av ovanstående formel fram till den tidpunkt statistiken förändras/upphör och med KPI för tiden därefter till och med senast kända månadstal när Tilläggsköpeskillningen ska betalas.

Vid beräkning av tilläggsköpeskillningen ska dock priset per kvm ljus BTA inte sättas lägre än 3 300 kr/kvm.

Tilläggsköpeskillingen ska betalas den dagen Fastigheterna, eller del därav, överläts till bostadsrättsförening eller då förrättning hos Lantmäteriet gällande bildandet av ägandelägenheter vunnit laga kraft.

§ 6 Gatukostnadsersättning

Har Köparen till alla delar fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, ska Exploatören anses ha erlagt på Fastigheterna belöpande ersättning för gatukostnad. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

§ 7 Fördelning av inkomster och utgifter

Säljaren förbinder sig att förvalta Fastigheterna, såsom ägare till Fastigheterna, fram till tillträdesdagen.

Samtliga utgifter för Fastigheterna som belöper på och avser tiden före Tillträdesdagen betalas av Säljaren och för tiden därefter av Köparen. Motsvarande gäller för inkomster för Fastigheterna.

§ 8 Fastighetsbildning

Säljaren ansöker om och betalar förrättningskostnaderna för fastighetsbildningen. Arealerna på Fastigheterna är preliminära. Parterna är införstådda med och accepterar de mindre justeringar av den slutliga arealen som kan komma att bestämmas av Lantmäteriet vid lantmäteriförrättning.

§ 9 Inteckningar och inskrivningar

Fastigheterna besväras inte av penninginteckningar. Säljaren garanterar att marken överläts fri från penninginteckningar på tillträdesdagen.

Fastigheterna besväras av inskrivningar enligt fastighetsutdrag, bilaga B. I samband med fastighetsbildningen ska inskrivningar av villaservitut samt övriga inskrivningar, vilka inte ska ligga kvar, tas bort.

§ 10 Officialservitut inom z-område

Säljaren och Köparen är överens om att officiälservitut för vägslänt och stödmur bildas i enlighet med z-område inom detaljplanen till förmån för Säljarens fastigheter Tyresö Näsby 4:1469 respektive Tyresö Bollmora 2:1.

Ingen ersättning ska utgå för upplåtelsen. Köparen äger rätt att inom vägsälant och i stödmur anordna infästning, plantering och andra anläggningar som inte riskerar att skada vägens eller stödmurens uppbyggnad. Åtgärder inom området ska samrådats med Säljaren.

§ 11 Fastigheternas skick och markföroreningar m.m.

Exploatören ansvarar för eventuella kompletterande markmiljöutredningar. Exploatören ansvarar för kostnader och utförande av sanering av markföroreningar samt hantering av eventuella arkeologiska fynd och fornlämningar som erfordras för genomförande av detaljplanen, kostnadsansvaret gäller dock upp till ett aggregerat och sammanlagt belopp om 700 000 kr. Sanerings- och hanteringskostnader överstigande 700 000 kr ska således bekostas av Kommunen, men fortsatt utföras av Exploatören. Om Exploatören upptäcker markföroreningar, arkeologiska fynd eller fornlämningar som kan leda till sanerings- respektive hanteringskostnader överstigande 700 000 kr ska Kommunen skyndsamt underrättas om detta och en gemensam handlingsplan ska tas fram. Exploatörens kostnader ska kunna verifieras av Kommunen.

Denna paragraf omfattar inte naturlig förekomst eller förhöjda halter av sulfidberg.

§ 12 Lagfart

Köparen ska ansöka om lagfart. Köparen betalar stämpelskatt samt övriga kostnader förenade med lagfarten.

§ 13 Köpebrev

Då köpeskillingen till fullo erlagts ska Säljaren till Köparen överlämna kvitterat köpebrev samt övriga handlingar som Säljaren har rörande Fastigheterna. I köpebrevet ska villkoren för tilläggsköpeskillning anges.

§ 14 Tvist

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

Dnr:
KSM 2022-281

6 (7)
Bilaga 2

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Säljaren

Tyresö 2022-
Tyresö kommun

Köparen

Stockholm 2022-
Bergsundet Wättinge AB

.....

.....

.....

.....

Ovanstående namnteckningar bevittnas:

.....

.....

.....

.....

Dnr:
KSM 2022-281

7 (7)
Bilaga 2

Bilagor

Bilaga A: Fastighetskarta
Bilaga B: Fastighetsutdrag