

KÖPEKONTRAKT

del av Gösen 1

Följande avtal om marköverlåtelse av del av fastigheten Gösen 1, vid Bollmoravägen, i Tyresö kommun har ingåtts mellan säljaren och köparen:

Säljaren

Tyresö Bostäder AB
Box 235, 135 27 Tyresö
Org.nr 556482-8787

Köparen

Tyresö kommun
135 81 Tyresö
Org.nr 212000-0092

§ 1 Bakgrund, förutsättningar

Till grund för avtalet ligger detaljplanen för Norra Tyresö Centrum, Etapp 3, kvarter 11 och Infrastruktur.

Parterna förutsätter att Tyresö kommunfullmäktige (senast 2022-12-31) godkänner detta avtal genom beslut som vinner laga kraft.

§ 2 Fastighet, köpeskilling

Kvartersmark

Preliminär köpeskilling

Säljaren överlåter härmed till köparen med, full äganderätt, del av fastigheten **Gösen 1** med en ungefärlig areal om ca 1 177 kvadratmeter, nedan kallad "Markområdet", se ungefärlig kartsbild i Bilaga 1 där markområdet är markerat orange (B), för en överenskommen *preliminär köpeskilling* om:

ARTONMILJONERFYRAHUNDRATUSEN (18 400 000) KRONOR.

Markrådets areal utgör 67 % av arealen för hela kvarteret, "Kvarter 11" enligt detaljplanen.

Den preliminära köpeskillingen för bostäder är baserad på ett pris, utifrån värdering med prisläge mars 2016 (värdetidpunkten) som räknats upp enligt nedanstående formel till april 2021, om 6 250 kr/ kvm ljus BTA (**B i nedanstående formel**) och en beräknad total värdegrundande area om 2 748 kvm ljus BTA, som utgör 67 % av den värdegrundande arean för hela kvarteret, Kvarter 11.

Ljus BTA definieras i enlighet med Parkeringsstrategi för Norra Tyresö centrum, daterad 2014-05-12 (sida 6), parkeringsnorm för cykel. Garage inklusive körytor, pannrum, fläktrum, lägenhetsförråd samt trapphus ingår inte i ljus BTA. Vidare ingår inte heller förråd, cykelrum, miljörum samt rullstolsförråd.

Slutlig köpeskilling

Slutlig köpeskilling ska erläggas enligt § 3, varvid köpeskillingen ska uppräknas med Mäklarstatistik för Tyresö kommun från mars månad 2016 (värdetidpunkten) till månadstal

när köpeskillingen erläggs. Beloppet för den slutliga köpeskillingen beräknas enligt nedan:

Den totala värdegrundande arean, **2 748 kvm ljus BTA**, multipliceras med ett i enlighet med nedanstående formel och utifrån Mäklarstatistik för Tyresö kommun indexjusterat pris i kronor per kvm, **A i nedanstående formel.**

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

A = pris på tillträdesdagen, kr/kvm ljus BTA.

*B = pris vid värdetidpunkten (mars 2016), kr/kvm ljus BTA. **B är 6 250 kr/kvm.***

*C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/kvm boarea inom Tyresö kommun som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik. **C avläses ur Mäklarstatistik för Tyresö kommun vid köpeskillingens erläggande.***

*D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Tyresö kommun enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/kvm boarea vid värdetidpunkten. **D fastställs till 38 373 kr/kvm.***

Om ovanstående formel enligt Kommunens uppfattning inte är användbar på grund av förändringar av eller upphörande av Mäklarstatistiks redovisningsmetoder eller källor, ska reglering ske med stöd av konsumentprisindex (KPI) eller det index som kan komma att ersätta detta. Köpeskillingen ska dock justeras med stöd av ovanstående formel fram till den tidpunkt statistiken förändras/upphör och med KPI för tiden därefter till och med tillträdesdagen.

Köpeskillingen kan dock som lägst bli 18 400 000 kronor.

Tilläggsköpeskillning

Om den värdegrundande arean, antalet kvm ljus BTA, enligt beslutat och laga kraftvunnet bygglov för byggnationen inom kvarteret, Kvarter 11, överstiger 2 781 kvm ljus BTA ska tilläggsköpeskillning erläggas.

Den överstigande kvm ljus BTA erhålles genom att multiplicera det antal kvm ljus BTA för bostäder som byggs enligt beslutat och laga kraftvunnet bygglov för hela kvarteret, Kvarter 11 som utgörs av orange- och gulmarkerat område i Bilaga 1, med 67 % som är den del som ”Markområdet” utgör av hela detta kvarter. Tilläggsköpeskillingen ska beräknas enligt nedan:

Antal kvm ljus BTA utöver 2 748 kvm multipliceras med ett i enlighet med ovanstående formel och utifrån Mäklarstatistik för Tyresö kommun indexjusterat pris i kronor per kvm, **A i ovanstående formel.**

Tilläggsköpeskillingens erläggande ska ske enligt § 3.

Allmän plats

För den mark som i Detaljplanen är utlagd som allmän plats, se ungefärlig kartsbild i Bilaga 1 där markområdet är markerat med lila (A), är parterna överens om att denna mark ska överföras till Kommunen utan ersättning. För denna marköverföring ska Kommunen och Tyresö Bostäder AB teckna en separat överenskommelse om fastighetsreglering.

§ 3 Köpeskillings erläggande

Slutlig köpeskillning för Markområdet ska erläggas 4 veckor efter att fastighetsbildningen enligt § 6 vunnit laga kraft och att detaljplanen för Norra Tyresö Centrum, Etapp 3, kvarter 11 och infrastruktur har vunnit laga kraft.

Tilläggsköpeskillning ska erläggas tillsammans med den slutliga köpeskillningen enligt ovan. Om bygglov för byggnationen inom kvarteret, Kvarter 11, vid denna tidpunkt inte beslutats om och vunnit laga kraft erläggs tilläggsköpeskillningen 4 veckor efter att beslutat bygglov vunnit laga kraft.

§ 4 Tillträde

Tillträde till Markområdet sker den dag då detta köpekontrakt undertecknats av båda parter.

§ 5 Rättigheter, inteckningar

Säljaren garanterar att Markområdet inte belastas av rättigheter.

Säljaren får inte uppta nya inteckningar efter undertecknande av avtalet.

Om Säljarens inteckningar i fastigheten Gösen 1 är så stora att officialvärdering behövs inom ramen för förrättningen så ska det belopp som inte tillfaller Köparen efter fördelning till panthavarna inom ramen för förrättningen räknas av från köpeskillningen.

§ 6 Fastighetsbildning

Köparen ansöker om erforderlig fastighetsbildning. Säljaren biträder härmed ansökan. Detta avtal ska läggas till grund för fastighetsbildningen.

Förrättningskostnaderna för fastighetsbildningen avseende Markområdet ska betalas av Säljaren.

Parterna är överens om att godta eventuella erforderliga arealjusteringar inom förrättningen.

§ 7 Återgång

Om fastighetsbildningen enligt § 6 inte kan genomföras är detta Avtal till alla delar förfallet utan ersättningsskyldighet för någondera parten.

§ 8 Fastighetens skick mm

Markområdet säljes i befintligt skick. Inga kända markföroreningar finns.

Detta avtal har upprättats i tre likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt och det tredje skickats in till Lantmäteriet.

Köparen

Tyresö 202 -

För Tyresö kommun:

.....

.....

Säljaren

Ort och datum: _____

För Tyresö Bostäder AB:

.....

.....

UTKAST

Bilaga 1

