

KÖPEAVTAL

Säljare

Tyresö kommun
135 81 Tyresö
Org.nr. 212000-0092

Köpare

Brickhouse Bollmora 2:1 AB
c/o Brickhouse Bostäder AB
Döbelnsgatan 54
113 52 Stockholm
Org.nr. 559331-0435

Fastigheten

Område utgörande del av fastighet Tyresö Bollmora 2:1 omfattande totalt ca 1313 kvm markerat på karta, Bilaga A.

Området ska väsentligen överensstämma med det som redovisas på karta, Bilaga A, och benämns nedan "Fastigheten".

§ 1 Överlåtelseförklaring och köpeskilling

Säljaren överlåter Fastigheten till Köparen för en köpeskilling om
FEMTONMILJONERTREHUNDRATUSEN (15 300 000:-) 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 fastigheten ska ske senast 30 dagar efter fastighetsbildningen vunnit laga kraft, nedan kallad tillträdesdagen. Äganderätten till Fastigheten övergår på tillträdesdagen.

§ 4 Köpeskillingens erläggande och beräkning

Köparen har i handpenning betalat
ENMILJONFEMHUNDRATRETTIOTUSEN (1 530 000:-) KRONOR vid

undertecknade av genomförandeavtal mellan parterna. Om köpet inte kommer till stånd och det beror på Exploatören, har Kommunen rätt att täcka eventuell skada ur handpenningen. Om skadan inte uppgår till detta belopp, ska Kommunen betala tillbaka resten till Exploatören.

Resterande del av köpeskillingen utgörande
TRETTONMILJONERSJUHUNDRASJUTTIOTUSEN (13 770 000:-)
KRONOR betalas kontant av Köparen till Säljaren på tillträdesdagen.

Köpeskillingen i köpeavtalet har preliminärt beräknats till
FEMTONMILJONERTREHUNDRATUSEN (15 300 000:-) KRONOR
utifrån en bedömd byggrätt om 4500 kvm ljus BTA baserat på ett pris om
3400 kr/ kvm ljus BTA vid upplåtelseform hyresrätt i flerbostadshus samt
lokaler för centrumändamål i prisläge juli 2019 (värdetidpunkten).
Köpeskillingen ska justeras till tidpunkt för tillträde enligt nedan.

Köpeskillingen ska räknas upp med konsumentprisindex (KPI) med basår
1980 från juli månad 2019 till senast kända månadstal före köparens tillträde
till Fastigheten. Köpeskillingen i förhållande till uppräkningsindex ska
dock aldrig sättas lägre än det belopp som anges i §1.

§ 5 Justering värdegrundande areor

Om det totala antalet kvm ljus BTA för bostäder i laga kraft vunnet bygglov
överstiger 4500 kvm ljus BTA med mer än 50 kvm ska köpeskillingen
regleras i enlighet med ovan angivna markpriser per kvm ljus BTA, se § 4.
Vid köpeskillingsreglering hänförd till ökat antal kvm ljus BTA ska
ersättning erläggas för hela ytan överstigande 4500 kvm ljus BTA.

Köpeskillingen ska som lägst uppgå till det belopp som anges i §1, såvida
inte beräknat antal kvm ljus BTA enligt laga kraft vunnet bygglov
understiger, med mer än 50 kvm, värdegrundande 4500 kvm ljus BTA enligt
förra stycket på grund av avvikelser mellan lagakraftvunnen detaljplan
jämfört med förslag till detaljplan som ligger som Bilaga 1 i
genomförandeavtalet.

Vid köpeskillingsreglering hänförd till minskat antal kvm ljus BTA till följd
av ändrad detaljplan, enligt stycket ovan, ska köpeskillingen regleras och
reduceras med ovan angivna markpriser per kvm ljus BTA.

Ersättningen för en eventuell köpeskillingsreglering ska betalas inom 30
dagar från lagakraftvunnet bygglov, alternativt hanteras vid tillträde av
Fastigheten och erläggandet av köpeskillingen om det kommer före i tiden.
Uppräkning av eventuell köpeskillingsreglering ska räknas upp enligt §4
alternativt § 6 beroende på upplåtelseform.

I köpeskillingen ingår gatukostnadsersättning enligt § 7.

§ 6 Upplåtelseform, tillägg och avdrag

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

Tilläggsköpeskillningen har preliminärt beräknats till 2100 kr/kvm ljus BTA för bostäder (B i nedanstående formel) och ska justeras enligt Mäklarstatistik för Tyresö kommun från juli månad 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 vid erläggande, kr/kvm ljus BTA

B = pris vid värdetidpunkten (juli 2019), kr/kvm ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/m² 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 (juli 2019).

Om ovanstående formel enligt Kommunens uppfattning inte är användbar på grund av förändringar av eller 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.

Tilläggsköpeskillningen ska betalas den dagen Fastigheten överläts till bostadsrättsförening.

Om exploatören erhåller investeringsstöd enligt "Förordning (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande", eller annan författning som trätt i dess ställe, kan Exploatören begära avdrag på redan erlagd köpeskillning om 150 kr/kvm ljus BTA. Avdraget ska baseras på samma antal kvm ljus BTA som Köpeskillningen baseras på. Exploatören ska redovisa erhållet investeringsstöd för kommunen.

Begäran om återbetalning ska ha skett senast 3 månad efter erhållen utbetalning av investeringsstöd. Återbetalning ska erläggas inom 3 månader efter påkallande från Exploatören.

§ 7 Gatukostnadsersättning

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

§ 8 Kostnader och intäkter

Skatter, räntor och andra kostnader för Fastigheten erläggs vad avser tiden före Tillträdesdagen av Kommunen och i vad avser tiden därefter av Exploatören. Fastighetsskatt skall därvid vara en kostnad som periodiseras som andra kostnader.

Motsvarande gäller för intäkter härrörande från Fastigheten.

§ 9 Fastighetsbildning

Säljaren ansöker om och bekostar fastighetsbildning enligt Bilaga A. Arealen på Fastigheten är preliminär. Parterna är införstådda med och accepterar att den slutliga arealen bestäms vid lantmäteriförrättning.

§ 10 Inteckningar

Kommunen garanterar att det överlåtna området inte belastas av penninginteckningar, servitut eller andra rättigheter vid tillträdet.

§ 11 Fastighetens skick, rivning och markföroreningar

Fastigheterna överlåtes i befintligt skick. Eventuella befintliga byggnader och anläggningar inom fastigheten/området ska genom Köparens försorg och bekostnad rivas och tas bort. Asfaltytor och eventuella föroreningar under dessa ska tas bort innan husen grundläggs.

Köparen har ingående undersökt området och förklarar sig godtaga dess skick och med bindande verkan avstå från alla anspråk mot Säljaren på grund av fel eller brister. Köparen är införstådd med att föregående mening är en friskrivning från kommunens ansvar som avses i JB 4:19 avseende så kallade "dolda fel".

§ 12 Lagfart

Exploatören ska ansöka om lagfart samt ansvara för lagfartskostnaden 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 Fastigheten. I köpebrevet ska villkoren för tilläggsköpeskillning anges.

§ 14 Villkor

Detta köpeavtal är för sin giltighet villkorat av att fastighetsbildning kan ske i enlighet med köpet. Om fastighetsbildning inte kan ske och det inte beror på Köparen, ska den av Köparen erlagda handpenningen återgå.

§ 15 Tvist

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

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit varsitt

Säljaren

Tyresö 20 - -
Tyresö kommun:

.....

.....

Köparen

2021-11-02
Brickhouse Bollmora 21 AB



JOHAN RÖNQUIST

Ovanstående namnteckningar bevittnas:

.....

.....

.....

.....

Bilagor

Bilaga A: Fastigheten

Bilaga A – Fastigheten, del av Bollmora 2:1

