

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

SJUTTONMILJONERFYRAHUNDRAFYRTIOTVÅTUSEN
(17 442 000:-)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 sker när köpeskillingen erläggs 2026-10-31, nedan kallad Tillträdesdagen. Om fastighetsbildningen, enligt Bilaga 2 i genomförandeavtalet, vinner laga kraft vid ett senare tillfälle än 2026-10-31 erläggs köpeskillingen senast 30 dagar efter fastighetsbildningen vunnit laga kraft. Det senare tillfället för erläggandet av köpeskillingen definieras då som Tillträdesdagen. Äganderätten till fastigheten övergår på Tillträdesdagen.

§ 4 Köpeskillings erläggande och beräkning

Köparen har i handpenning betalat ENMILJONSJUHUNDRAFYRTIOFYRATUSENTVÅHUNDRA (1 744 200:-) KRONOR vid undertecknade av genomförandeavtal mellan parterna. Om köpet inte kommer till stånd och det beror på Köparen, har Kommunen rätt att täcka eventuell skada ur handpenningen. Om skadan inte uppgår till detta belopp, ska Kommunen betala tillbaka resten till Köparen.

Resterande del av köpeskillingen utgörande FEMTONMILJONERSEXHUNDRANITTIONSJUTUSENÅTTAHUNDRA (15 697 800:-) KRONOR betalas kontant av Köparen till Säljaren på Tillträdesdagen.

Köpeskillingen i köpeavtalet har preliminärt beräknats till SJUTTONMILJONERFYRAHUNDRAFYRTIOTVÅTUSEN (17 442 000:-) KRONOR utifrån en bedömd byggrätt om 4500 kvm ljus BTA baserat på ett pris om 3876 kr/ kvm ljus BTA vid upplåtelseform hyresrätt i flerbostadshus samt lokaler för centrumändamål i prisläge augusti 2024 (värdebidpunkten). Köpeskillingen ska justeras till tidpunkt för tillträde enligt nedan.

Köpeskillingen ska räknas upp med konsumentprisindex (KPI) med basår 1980 från augusti 2024 till senast kända månadstal före köparens tillträde till Fastigheten. Köpeskillingen i förhållande till uppräkningsindex med KPI 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. Uppräkning av eventuell

köpeskillingsreglering ska räknas upp fram till erläggandet enligt samma principer som anges i § 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 Köparen till Kommunen erlægga en tilläggsköpeskillning, nedan kallad Tilläggsköpeskillingen.

Tilläggsköpeskillingen 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 2019 (34 534 kr/kvm) till senast kända månadstal när Tilläggsköpeskillingen ska betalas. Tilläggsköpeskillingen 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

Tilläggsköpeskillingen 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. Tilläggsköpeskillingen 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 Tilläggsköpeskillingen ska betalas.

Tilläggsköpeskillingen ska betalas av Köparen den dagen Fastigheten överläts till bostadsrättsförening eller då förrättningen hos Lantmäteriet gällande bildandet av ägarlägenheter vunnit laga kraft.

§ 7 Gatukostnadsersättning

Har Köparen till alla delar fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, ska Köparen 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 Köparen. 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

Köparen 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 2024 - -
Tyresö kommun

.....

.....

Namnförtydligande

Säljaren

Tyresö 2024 - -
Tyresö kommun

.....

.....

Namnförtydligande

Köparen

..... 2024 - -
Brickhouse Bollmora 2:1 AB

.....

.....

Namnförtydligande

Köparen

..... 2024 - -
Brickhouse Bollmora 2:1 AB

.....

.....

Namnförtydligande

Ovanstående namnteckningar bevittnas:

.....

.....

.....

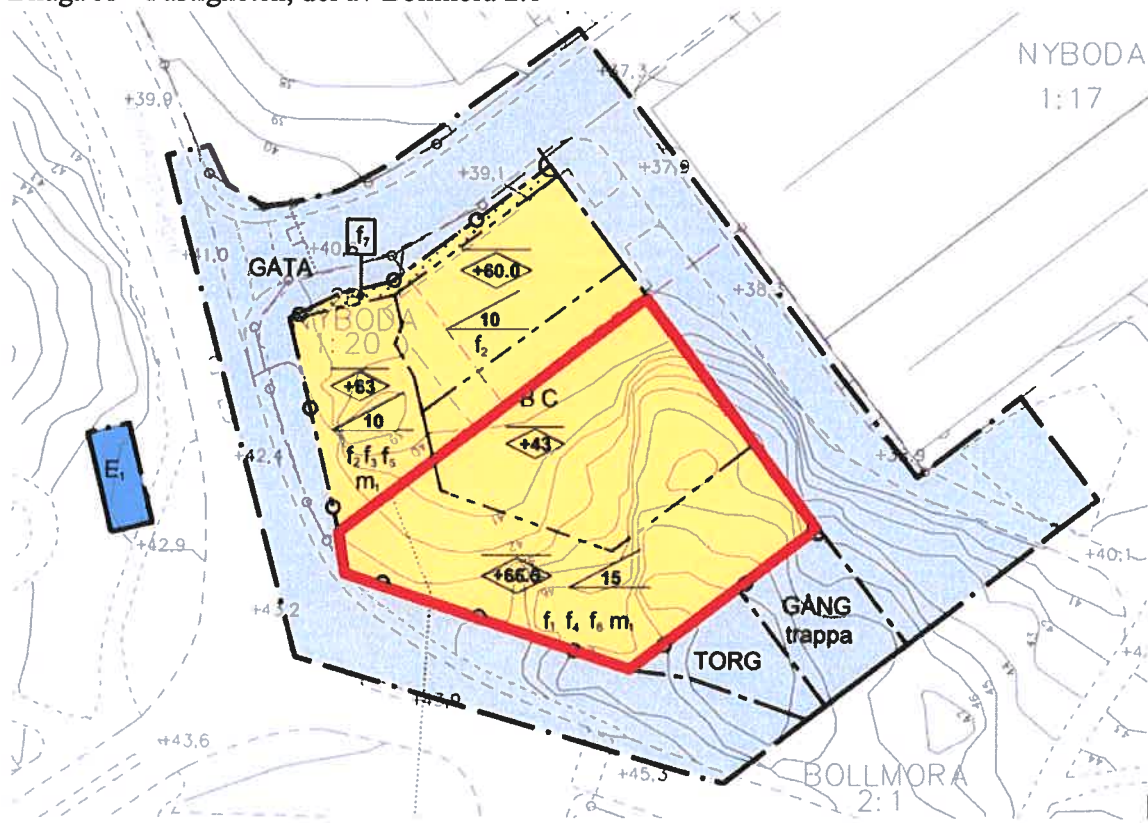
Namnförtydligande

.....

Namnförtydligande

Bilaga A: Fastigheten

Bilaga A – Fastigheten, del av Bollmora 2:1



Ungefärlig markering av Fastigheten

Handwritten signature and the letter 'A'.