

KÖPEKONTRAKT

Fastigheten Krusmyntan 1

Följande avtal om försäljning av fastigheten Krusmyntan 1 i Tyresö kommun har ingåtts mellan säljaren och köparen:

Säljaren

Tyresö kommun
135 81 Tyresö
Org nr: 212000-0092

Köparen

Ekeby i Upplands Väsby Fastighetsaktiebolag (under namnändring)
Box 1565
171 29 Solna
Org. nr: 556963-0246

Förutsättningar

§ 1

Parterna förutsätter att detta avtal godkänns genom beslut av Tyresö kommunstyrelse som vinner laga kraft.

Om denna förutsättning inte uppfylls inom 12 månader från detta avtals undertecknade, och inte annat överenskommes, är detta avtal till alla delar förfallet utan ersättningsskyldighet för någondera parten och erlagd handpenning går åter.

Förvärvet har godkänts av styrelsen i Ambea Vård & Omsorg AB, moderbolaget i Köparens koncern.

Bakgrund

§2

På Fastigheten ska uppföras ett äldreboende enligt detaljplan. Köparens avsikt är att, under projekteringsstadiet, vidareöverlåta Fastigheten till långsiktig ägare som ska uppföra vårdbyggnad på Fastigheten och upplåta nyttjanderätten till denna till Köparen. Köparen ska säkerställa att vårdbyggnaden uppförs i enlighet med detta avtal.

Fastighet, köpeskilling

§ 3

Säljaren överlåter härmed till köparen med full äganderätt fastigheten Krusmyntan 1, nedan kallat Fastigheten, för en överenskommen köpeskilling av 8 155 800 kronor.

Köpeskillingen är beräknad på en exploateringsgrad om ca 4530 kvm BTA ovan mark (enligt svensk standard "Area och volym för husbyggnader – Terminologi och mätregler"). Skulle antalet

kvm BTA ovan mark vid bygglovet överstiga 4550 kvm BTA ovan mark ska köpeskillingen ökas med 1800 kr för varje tillkommande kvm BTA ovan mark. På motsvarande sätt reduceras köpeskillingen med 1 800 kr för varje kvm BTA ovan mark understigande 4510 kvm BTA ovan mark. Beräkning av BTA ovan mark ska ske i samband med att bygglov ges.

Tillkommande framtida kostnader för t.ex. planavgift, bygglovsavgift och V/A-anslutningsavgift betalas av Köparen.

Betalning & tillträde

§ 4

Köparen erlägger vid båda parternas undertecknande av detta kontrakt en handpenning på 10 % av köpeskillingen, uppgående till *åttahundrafemtontusenfemhundraåttio* (815 580) kr.

Resterande köpeskillning, om *sjumiljonertrehundrafyrtiotusentvåhundraåtjugo* (7 340 220) kr erläggs på tillträdesdagen.

Tillträde sker den 9 december 2014, eller, om villkoren i § 1 då inte är uppfyllda, så ska Köparen tillträda Fastigheten enligt särskild överenskommelse, dock senast fem bankdagar efter att villkoren i § är uppfyllda (nedan Tillträdesdagen).

Om inte Köparen betalat inom rätt tid kan Säljaren kräva att köpet ska återgå eller kräva att ränta erläggs enligt § 6 Räntelagen.

På Tillträdesdagen ska:

- a) Säljaren till Köparen, mot erläggande av resterande köpeskillning enligt ovan, överlämna kvitterat köpebrev,
- b) Säljaren till Köparen överlämna likvidavräkning per Tillträdesdagen, innehållande fördelning av de kostnader och intäkter som belöper på Fastigheten; och
- c) Säljaren överlämna de handlingar avseende Fastigheten som kan vara av betydelse för Köparen och som Säljaren innehar (exempelvis avtal, ritningar och kartor).

Inteckningar

§ 5

Fastigheten belastas av Officialservitut (0138-03/19.1) till förmån för Näsby 4:1469 rörande utfartsförbud.

Köparen ger därtill Säljaren rättighet att bibehålla och underhålla befintlig va-ledning enligt bilaga. Köparen är medveten om att Säljaren kan komma att skriva in denna rättighet som ett avtalsservitut.

§ 6

Intäkter m.m.

Med undantag för annan fördelning som följer av detta avtal, ska kostnader och utgifter för Fastigheten, såsom skatter, räntor och andra utgifter betalas av Säljaren i den mån de belöper på tiden före Tillträdesdagen och för tiden därefter av Köparen. All avkastning från Fastigheten, inklusive eventuell hyra, ska tillkomma Säljaren i den mån den belöper på tiden före Tillträdesdagen och tillkomma Köparen för tiden därefter.

Säljaren ska upprätta en likvidavräkning per Tillträdesdagen. Likvidavräkningen ska innehålla en fördelning mellan Säljaren och Köparen av de kostnader och intäkter som belöper på Fastigheten. Saldot enligt likvidavräkningen ska betalas på Tillträdesdagen genom justering av köpeskillingen. Om kostnad eller intäkt som rätteligen skulle ha varit föremål för avräkning uppkommer eller blir känd först efter Tillträdesdagen, ska Parterna inom 10 bankdagar från uppkomsten eller upptäckten upprätta en kompletterande likvidavräkning, varefter berättigad Part kontant ska erhålla aktuellt belopp från den andra Parten. Berättigad Part ska erhålla sådant belopp från den andra Parten inom 10 bankdagar från anfordran.

**Lagfart,
förrättningskostnader**

§ 7
Köparen svarar för lagfartskostnader i samband med detta förvärv.

Fastighetens skick mm

§ 8
Fastigheten är 2920 kvm och består av kvartersmark för äldreboende enligt detaljplan "Äldreboende vid Basilikagränd", se bilaga 2.

Köparen har ingående undersökt Fastigheten och förklarar sig godtaga dess skick och med bindande verkan avstå från alla anspråk mot Säljaren på grund av fel eller brister, undantaget vad Säljaren garanterat eller annars utfäst i denna § 8. Köparen är införstådd med att föregående mening är en friskrivning från säljarens ansvar som avses i JB 4:19 avseende så kallade "dolda fel".

Säljaren garanterar per Tillträdesdagen, om inte annat uttryckligen anges:

- a) att Säljaren är civilrättslig ägare till Fastigheten;
- b) att Fastigheten på Tillträdesdagen inte kommer att besväras av andra sökta eller beviljade inteckningar, inskrivningar eller andra belastningar än vad som framgår i § 5 och av bifogat utdrag ur fastighetsregistret, se bilaga 3.
- c) att Fastigheten inte är föremål för panträtt;
- d) att alla för Fastigheten fram till Tillträdesdagen debiterade

- och förfallna VA- och anslutningskostnader, fjärrvärmeanslutningskostnader, elanslutningskostnader och gatukostnader är eller kommer att vara betalda;
- e) att Säljaren inte per Avtalsdagen har tillställts några förelägganden eller ålägganden från myndighet eller domstol beträffande Fastigheten och att några sådana inte är att förvänta;
- f) att Fastigheten inte är föremål för rättegång, skiljeförfarande eller annan tvist, och att såvitt Säljaren känner till eller borde ha känt till, någon sådan inte heller är att förvänta;

Köparen ska skriftligen underrätta Säljaren om eventuella krav med anledning av garantiavvikelse så snart som möjligt, dock senast inom 90 bankdagar från den dag Köparen upptäckte garantiavvikelsen, med angivande av grunden för kravet samt vilket belopp (om det är möjligt att fastslå) som krävs.

Bebyggelse och utemiljö

§ 9

Köparen förbinder sig att tillse att det på Fastigheten uppförs ett vård- och omsorgsboende som i stort överensstämmer med skisserna i bilaga 4. Byggnaden ska således möjliggöra ca 55-60 vårdplatser. Om Köparen inte har fått bygglov beviljat inom två år från dess att förutsättningarna i § 1 är uppfyllda återgår köpet utan ersättningsskyldighet för någondera parten. Om Köparen inte har fått bygglov beviljat inom två år från dess att förutsättningarna i § 1 är uppfyllda återgår köpet utan ersättningsättningsskyldighet för någondera parten. För det fall att beviljat bygglov inte getts på grund av att Köparen inte ansökt om bygglov i enlighet med denna paragraf inom två år äger dock Säljaren rätt att behålla erlagd handpenning.

Avvikelser från bilaga 4 ska skriftligen godkännas av Säljaren.

Energi

§ 10

Köparen ska tillse att det på Fastigheten uppförs en byggnad som uppfyller de effekt- och energikrav som är angivna enligt bilaga 5 "Kravspecifikation för byggnadens specifika energiförbrukning vid markanvisning och exploateringsavtal".

Återgång

§ 11

I händelse av köpets återgång skall på ingendera sidan vederlag gäldas och erlagd handpenning återgår om inte annat framgår av detta avtal.

Parkering

§ 12

Köparen ska säkerställa att det på Fastigheten anordnas minst 12 parkeringsplatser för bil. Av dessa ska minst två vara handikappsplatser. Därtill ska cykelparkering anordnas.

Skadestånd

§13

Köparen är gentemot Säljaren ansvarig för åtgärder som med avseende på detta avtal vidtages eller underlåtes av de entreprenörer och leverantörer som låter uppföra de åtgärder som anges i § 9, § 10 och § 12.

Om Köparen inte fullgör sina åtaganden enligt detta köpekontrakt, och avvikelsen är av väsentlig betydelse, har Säljaren rätt till skadestånd vilket minst ska uppgå till erlagd handpenning.

Avtalsexemplar

§14

Detta avtal har upprättats i tre likalydande exemplar, Köparen har tagit ett exemplar och Säljaren har tagit två exemplar.

Fram till Tillträdesdagen

§ 15

Säljaren ska under perioden mellan Avtalsdagen och Tillträdesdagen inte säga upp eller träffa nya avtal avseende Fastigheten eller göra ändring i eller tillägg till sådana avtal. Säljaren ska heller inte fatta viktigare beslut rörande Fastigheten utan Köparens godkännande.

Meddelanden

§ 16

Om inte annat särskilt anges ska meddelanden enligt detta avtal ske genom e-post till nedan angivna e-postadresser:

Säljaren: sbf@tyreso.se

I e-post ska tydligt framgå att meddelandet ska till mark- och exploateringsenheten och att det rör detta avtal.

Köparen: jan.lundevall@ambea.se

Överenskommelser

§ 17

Parterna är överens om att detta avtal uttömmande reglerar samtliga villkor för denna överlåtelse. Ingen av Parterna har rätt att åberopa utfästelser eller åtaganden som inte tas upp i detta avtal med bilagor.

Ändringar av eller tillägg till detta avtal ska, för att vara gällande, göras skriftligen och undertecknas av Parterna.



Bilagor:

- 1 – Bilaga avtalsservitut
- 2 - Detaljplan "Äldreboende vid Basilikagränd"
- 3 – Utdrag ur fastighetsregistret
- 4 - Skisser exploatering
- 5 – Riktlinjer energianvändning

Säljaren

Tyresö 2014-
Tyresö kommun:

.....
Åke Skoglund

.....
Fredrik Saweståhl

Köparen

Tyresö 2014- *11-07*
Ekeby i Upplands Väsby Fastighetsaktiebolag:


.....
Fredrik Grep


.....
Daniel Warnholtz

Att ovanstående personer egenhändigt undertecknat detta kontrakt intygar:

.....

.....

.....

.....