



## KÖPEAVTAL

**Säljare** Malmö kommun, genom dess tekniska nämnd, org. nr 212000–1124, 205 80 Malmö, nedan kallad "**Kommunen**"

**Köpare** Lockarp Domkraften 3 Fastighets AB, org. nr 559523–5796, c/o TAM Invest, Box 591, 114 11 Stockholm, nedan kallat "**Bolaget**"

**Fastighet** Malmö Domkraften 3, nedan kallad "**Fastigheten**"

Kommunen och Bolaget benämns nedan var för sig som "**Part**" eller gemensamt som "**Parterna**".

Detta köpeavtal benämns nedan som "**Avtalet**" eller "**detta Avtal**".

### 1. Bakgrund

- 1.1 Bolaget har ansökt om att få förvärva Fastigheten, belägen söder om Yttre Ringvägen och öster om Arrievägen i Lockarp.
- 1.2 Bolaget ingår i TAM Group-koncernen och TAM Group är fastighetsutvecklare. Bolaget planerar att på Fastigheten uppföra byggnad med restaurang för restaurangkedjan Mister York. På Fastigheten ska även etableras plats för laddstationer för elbilar. Bolagets etablering beräknas medföra ca 45–50 arbetstillfällen på sikt.
- 1.3 Fastigheten berörs av Detaljplan för område väster om Lockarps bageri i Lockarp i Malmö, Dp 4893, ("**Detaljplanen**") omfattande plankarta med bestämmelser, genomförandebeskrivning, fastighetsförteckning, samrådsredogörelse och planbeskrivning. Området är i Detaljplanen planlagt som kvartersmark för industri, kontor (ej hotell och konferenslokaler) och bilservice (ej motell). Detaljplanen vann laga kraft 2010-11-04.

### 2. Överlåtelse

- 2.1 Kommunen överläter härmed till Bolaget fastigheten Malmö Domkraften 3.
- 2.2 Fastighetens areal uppgår till 2 782 m<sup>2</sup>.

### **3. Tillträdesdag och äganderättens övergång**

- 3.1 Bolaget ska tillträda Fastigheten 2026-06-15, nedan kallad "**Tillträdesdagen**".
- 3.2 Äganderätten till Fastigheten övergår till Bolaget på Tillträdesdagen under förutsättning att köpeskilling enligt punkten 4.1 erlagts.

### **4. Köpeskilling**

- 4.1 Köpeskillingen för Fastigheten utgör tremiljoneråttahundranittiofyratusenåttahundra (3 894 800) kronor. Köpeskillingen ska betalas till Kommunen på Tillträdesdagen.
- 4.2 Kommunen äger rätt att häva Avtalet om Bolaget inte inom föreskriven tid fullgjort sin betalningsskyldighet enligt punkten 4.1.
- 4.3 Dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) ska erläggas på belopp som förfallit till betalning.

### **5. Byggnadsskyldighet**

- 5.1 Det åligger Bolaget att senast två år från Tillträdesdagen, ha uppfört grundläggning, tak och ytterväggar på Fastigheten till ett produktionsvärde, inklusive kostnaden för markförvärv, om sammanlagt minst 7 790 000 kronor. Skulle föreskriven byggnation inte vara genomförd inom angiven tid utgår ett vite om 389 000 kronor.
- 5.2 Skulle byggnationen enligt punkten 5.1 inte vara genomförd inom angiven tid utgår därutöver ytterligare vite om 19 500 kronor för varje påbörjad månad räknat från och med den dag byggnationen skulle ha varit färdigställd och till dess att byggnationen enligt ovan blivit genomförd.
- 5.3 Viten enligt denna punkt 5 förfaller till betalning vid anfordran efter det att dröjsmål föreligger. Det sammanlagda vitet enligt denna punkt 5 kan högst uppgå till 1 363 000 kronor.
- 5.4 Om Bolaget hindras att genomföra byggnationen enligt punkten 5.1 på grund av hinder utanför Bolagets kontroll, kan Bolaget få rätt till förlängning av tidsfrister i detta Avtal. Exempel på sådana situationer är försenad detaljplan, försening som berör annat kommunalt beslut eller avtal, om Bolaget inte beviljas bygglov i enlighet med lagakraftvunnen detaljplan och detta inte beror på Bolaget, eller att

beviljade bygglov överklagas. Kommunen (tekniska nämnden) beslutar om skälig förlängning av tidsfristen på ansökan av Bolaget.

- 5.5 Om Bolaget medges förlängning av byggnadsskyldigheten på grund av hinder utanför Bolagets kontroll enligt ovan ska något vite under förlängningsperioden inte utgå. Under förlängningsperioden och därefter gäller Avtalet oförändrat med undantag av vad som anges i denna punkt 5.5.
- 5.6 Om Bolaget medges förlängning av byggnadsskyldigheten av andra orsaker ska Bolaget varje månad betala vite om 7 800 kronor så länge byggnadsskyldigheten enligt detta Avtal inte är uppfylld. Beloppet förfaller till betalning vid anfordran. Under förlängningsperioden och därefter gäller Avtalet oförändrat med undantag av vad som anges i denna punkt 5.

## **6. Fastighetens skick**

- 6.1 Fastigheten överläts i befintligt skick och med de begränsningar och villkor som följer av detta Avtal, servitutsavtal, nyttjanderättsavtal, Detaljplanen samt myndigheters anvisningar och föreskrifter.
- 6.2 Kommunen garanterar att Fastigheten på Tillträdesdagen inte är förorenad i sådan utsträckning att det, enligt vid var tid gällande bestämmelser, uppstår kostnader eller skyldighet för Bolaget att utföra avhjälpandeåtgärder eller att det inskränker Bolagets möjligheter att bebygga Fastigheten i enlighet med Detaljplanen.
- 6.3 Bolaget är dock skyldigt att på egen bekostnad hantera överskottsmassor inklusive matjordlager. Bolagets ansvar för överskottsmassor m.m. innefattar att Bolaget ska svara för kostnader för tillkommande provtagning, för klassificering av massor, för återanvändning av massor samt för externt omhändertagande av massor på mottagningsanläggning. Bolaget ska även svara för kostnader som kan uppstå för provtagning och åtgärder avseende länsvatten.
- 6.4 Kommunen garanterar att det på Fastigheten på Tillträdesdagen inte föreligger några arkeologiska förhållanden eller fynd som kommer att utgöra hinder för de byggnader och anläggningar som Bolaget avser att uppföra i enlighet med Detaljplanen.
- 6.5 Vid brist i någon av garantierna i punkterna 6.2 eller 6.4 ska Kommunen snarast åtgärda bristen samt därutöver stå för Bolagets skäliga kostnader med anledning av bristen, vilket inte omfattar kostnader för stillestånd eller ersättning till blivande

kunder och hyresgäster eller kostnader i övrigt för försenad byggnation. Bolaget kan inte kräva att Kommunen ska vidta åtgärder eller ställa högre krav på åtgärder än vad berörd tillsynsmyndighet anger som sitt krav.

- 6.6 Vid schaktningsarbeten ska Bolaget vara observant på eventuella fynd av fornlämningar. Vid misstänkta fynd råder anmälningsskyldighet enligt kulturmiljölagen.
- 6.7 Kommunens ansvar enligt denna punkt gäller längst t.o.m. 2028-06-15. Därefter har Bolaget skyldighet att hålla Kommunen skadelös om föroreningar eller arkeologiska förhållanden skulle upptäckas och avhjälpande åtgärder måste vidtas.

## **7. Mark- och grundläggningsåtgärder**

- 7.1 Kommunen lämnar inte några garantier för att Fastigheten kan bebyggas utan ytterligare markåtgärder. Bolaget har att självt svara för nödvändiga grundundersökningar och för vidtagande av de grundförbättringsåtgärderna till exempel förstärkningsåtgärder, som kan visa sig erforderliga för genomförande av planerad bebyggelse på Fastigheten. Kostnader för sådana åtgärder ska Bolaget svara för.
- 7.2 Skulle hinder påträffas i marken bestående av till exempel betongblock, fundament eller ledningar av olika slag som inte är i bruk ska Bolaget svara för tillkommande kostnader. Sammanhängande betongkonstruktioner i mark, som utgör hinder för uppförande av byggnad inom Fastigheten, ska Kommunen bekosta borttagandet av. Åtgärder, som Bolaget vidtagit innan Kommunen kontaktas och överenskommelse träffats, bekostas av Bolaget.
- 7.3 Bolaget är skyldigt att på egen bekostnad borttransportera eventuella schaktmassor, inberäknat matjordslagret.
- 7.4 Samtliga ledningsomläggningar ska betalas av Bolaget.

## **8. Ekologi och miljöhänsyn**

- 8.1 Bolaget har som ambition att, vid nybyggnation inom Fastigheten, beakta ekologisk hållbarhet och iaktta miljöhänsyn genom att reducera energibehovet, källsortera byggavfall och tillämpa lämpligt miljöcertifieringssystem eller miljöbyggprogram.

**9. Social hållbarhet**

- 9.1 Bolaget förbinder sig att i anslutning till projektet genomföra ett aktivt arbete inom social hållbarhet. Arbetet ska leda fram till konkreta och uppföljningsbara åtgärder. Det kan t.ex. handla om arbetsmarknadsinsatser, utökat dialogförfarande, medskapande processer eller bidrag till det lokala stadslivet på andra sätt.
- 9.2 Bolaget ska verka för att dess leverantörer och underleverantörer vidtar samma eller liknande åtgärder. Bolaget ska i möjligaste mån knyta samarbetspartners med fokus på sociala hållbarhetsfrågor till genomförandet av projektet.

**10. Byggtrafik m.m.**

- 10.1 Bolaget ansvarar för att byggtrafiken till och från Fastigheten sker enligt de anvisningar Kommunen (fastighets- och gatukontoret) lämnar. Bolaget ska på egen bekostnad kontinuerligt informera allmänheten med skyltar inom Fastigheten om pågående projekterings- och byggnadsarbeten.
- 10.2 Bolaget är skyldigt att om det krävs tillhandahålla trafikanordningsplan som ska godkännas av Kommunen (fastighets- och gatukontoret).

**11. Etableringsytor**

- 11.1 Planering för etablering av exploateringsarbetena inom Fastigheten ska ske i enlighet med upprättade tidplaner efter samråd med Kommunen (fastighets- och gatukontoret).
- 11.2 Avtal om tillfälliga etableringsytor utanför Fastigheten för manskaps-, arbets-, och redskapsbodar, parkering, men även för annat behov i samband med byggnationen av Fastigheten, ska träffas särskilt med Kommunen (fastighets- och gatukontoret). Etableringsytor inom allmän plats upplåts enligt vid var tid gällande taxa.
- 11.3 Bolaget är skyldigt att från och med arbetenas påbörjande och fram till dess att byggnationen är färdigställd, bekosta och uppföra provisorisk inhägnad, täckt staket eller dylikt av Fastigheten och etableringsytor.

## **12. Nyttjanderätter, servitut m.m.**

- 12.1 Bolaget medger Kommunen eller annan, som därtill har Kommunens tillstånd, att, där sådant kan ske utan avsevärd olägenhet för Bolaget, i eller över Fastigheten anlägga, bibehålla, underhålla, nyttja och borttaga för allmänt och gemensamt ändamål avsedda ledningar, rör, kulvertar, tunnlar och bergrum samt belysningsanordningar, allt med därtill hörande anordningar samt infästningar på byggnad. Inom Fastigheten får inte vidtas åtgärd som kan förhindra eller försvåra anläggande, nyttjande eller inspektion av ovan angivna anordningar. Bolaget förbinder sig att teckna servitutsavtal och nyttjanderättsavtal för att säkra ledningsägares rätt enligt ovan samt medge inskrivning av rättigheter.
- 12.2 Inom Fastigheten finns ledningar belägna, tillhörande Tele 2 Sverige AB, Telenor Sverige AB, Global Connect AB, Skanova AB, SEF ITS och E.ON. Ledningar tillhörande Tele 2 Sverige AB, Telenor Sverige AB, Global Connect AB och Skanova AB ska regleras med nyttjanderätt i enlighet med punkterna 13–16 nedan, medan resterande ledningar säkras genom servitut i enlighet med punkterna 17–18 nedan.

## **13. Nyttjanderätt - Tele2 Sverige AB**

- 13.1 Tele2 Sverige AB, org. nr 556267–5164, berättigas att, utan att ersättning härför ska utgå, i det å bifogade karta gulmarkerade området, **bilaga 13.1**, tills vidare bibehålla befintliga ledningar, nedlägga och bibehålla ytterligare ledningar samt att vidtaga de åtgärder som kan erfordras för ledningarnas reparation, omläggning, underhåll och tillsyn. Åtgärder ska ske i samråd med Bolaget.
- 13.2 Gulmarkerat område får inte nyttjas på sådant sätt att ledningar med därtill hörande anordningar kan skadas därav eller att tillträde till desamma försvåras.
- 13.3 Efter nedläggandet av ledning och efter slutförandet av omlägnings- och reparationsarbeten på ledning eller tillhörande anordningar, ska ledningsägaren, på egen bekostnad återställa markplanet.

## **14. Nyttjanderätt - Telenor Sverige AB**

- 14.1 Telenor Sverige AB, org. nr 556421–0309, berättigas att, utan att ersättning härför ska utgå, i det å bifogade karta gulmarkerade området, **bilaga 14.1**, tills vidare bibehålla befintliga ledningar, nedlägga och bibehålla ytterligare ledningar samt att

vidtaga de åtgärder som kan erfordras för ledningarnas reparation, omläggning, underhåll och tillsyn. Åtgärder ska ske i samråd med Bolaget.

14.2 Gulmarkerat område får inte nyttjas på sådant sätt att ledningar med därtill hörande anordningar kan skadas därav eller att tillträde till desamma försvåras.

14.3 Efter nedläggandet av ledning och efter slutförandet av omlägnings- och reparationsarbeten på ledning eller tillhörande anordningar, ska ledningsägaren, på egen bekostnad återställa markplanet.

## 15. Nyttjanderätt - Global Connect AB

15.1 Global Connect AB, org. nr 556597–6122, berättigas att, utan att ersättning härför ska utgå, i det å bifogade karta gulmarkerade området, **bilaga 15.1**, tills vidare bibehålla befintliga ledningar, nedlägga och bibehålla ytterligare ledningar samt att vidtaga de åtgärder som kan erfordras för ledningarnas reparation, omläggning, underhåll och tillsyn. Åtgärder ska ske i samråd med Bolaget.

15.2 Gulmarkerat område får inte nyttjas på sådant sätt att ledningar med därtill hörande anordningar kan skadas därav eller att tillträde till desamma försvåras.

15.3 Efter nedläggandet av ledning och efter slutförandet av omlägnings- och reparationsarbeten på ledning eller tillhörande anordningar, ska ledningsägaren, på egen bekostnad återställa markplanet.

## 16. Nyttjanderätt - Skanova AB

16.1 Skanova AB, org. nr 556446–3734, berättigas att, utan att ersättning härför ska utgå, i det å bifogade karta gulmarkerade området, **bilaga 16.1A**, tills vidare bibehålla befintliga ledningar, nedlägga och bibehålla ytterligare ledningar samt att vidtaga de åtgärder som kan erfordras för ledningarnas reparation, omläggning, underhåll och tillsyn. Åtgärder ska ske i samråd med Bolaget.

16.2 Gulmarkerat område får inte nyttjas på sådant sätt att ledningar med därtill hörande anordningar kan skadas därav eller att tillträde till desamma försvåras.

16.3 Efter nedläggandet av ledning och efter slutförandet av omlägnings- och reparationsarbeten på ledning eller tillhörande anordningar, ska ledningsägaren, på egen bekostnad återställa markplanet.

- 16.4 Skanova AB innehar även en ledning i norr på Fastigheten, **se bilaga 16.1B**. Ledningen längst i norr är inte i bruk och kan, om Bolaget önskar, tas bort av Bolaget.

## 17. Servitut – fiberledningar (SEF ITS)

- 17.1 Till förmån för fastigheten Malmö Rapphönan 29 (härskande fastighet) läggs på Malmö Domkraften 3 (tjänande fastighet) följande servitut.
- 17.2 Ägare av härskande fastighet berättigas att, utan att ersättning härför ska utgå, i det å bifogade karta med gul färg markerade området, **bilaga 17.2**, bibehålla befintliga ledningar, nedlägga och bibehålla ytterligare ledningar samt att vidtaga de åtgärder som kan erfordras för ledningarnas reparation, omläggning, underhåll och tillsyn. Åtgärder ska ske i samråd med ägare av tjänande fastighet.
- 17.3 Till säkerhet för beståndet av sagda servitut ska inskrivning ske i den tjänande fastigheten. Det åligger Kommunen att ombesörja sagda inskrivning.
- 17.4 Det servitutsbelagda området får inte nyttjas på sådant sätt att ledningar med därtill hörande anordningar kan skadas därav eller att tillträde till desamma försvåras.
- 17.5 Efter nedläggandet av ledning och efter slutförandet av omlägnings- och reparationsarbeten på ledning eller tillhörande anordningar, ska ägare av härskande fastighet på egen bekostnad återställa markplanet.

## 18. Servitut – elledningar (E.ON)

- 18.1 Till förmån för fastigheten Malmö Fliten 13 (härskande fastighet) läggs på Malmö Domkraften 3 (tjänande fastighet) följande servitut.
- 18.2 Ägare av härskande fastighet berättigas att, utan att ersättning härför ska utgå, i det å bifogade karta med gul färg markerade området, **bilaga 18.2**, bibehålla befintliga ledningar, nedlägga och bibehålla ytterligare ledningar samt att vidtaga de åtgärder som kan erfordras för ledningarnas reparation, omläggning, underhåll och tillsyn. Åtgärder ska ske i samråd med ägare av tjänande fastighet.
- 18.3 Till säkerhet för beståndet av sagda servitut ska inskrivning ske i den tjänande fastigheten. Det åligger Kommunen att ombesörja sagda inskrivning.
- 18.4 Det servitutsbelagda området får inte nyttjas på sådant sätt att ledningar med därtill hörande anordningar kan skadas därav eller att tillträde till desamma försvåras.



- 18.5 Efter nedläggandet av ledning och efter slutförandet av omlägnings- och reparationsarbeten på ledning eller tillhörande anordningar, ska ägare av härskande fastighet på egen bekostnad återställa markplanet.

## **19. Gemensamhetsanläggning**

- 19.1 Bolaget är medvetet om att Fastigheten äger andel i gemensamhetsanläggning Malmö Domkraften GA:1.
- 19.2 Bolaget förbinder sig att ansöka om och medverka till genomförandet av nödvändiga förrättningar enligt anläggningslagen för inrättandet av eventuell ytterligare gemensamhetsanläggning inom Fastigheten samt i förekommande fall även träffa överenskommelse med fastighetsägare till de fastigheter som ska anslutas till gemensamhetsanläggningen. Detta innebär bland annat att Bolaget blir skyldigt att bekosta sin andel av utförandet av anläggning, drift och underhåll. Överenskommelsen ska reglera anläggningens läge och utformning, utrymmen som behövs tas i anspråk, ersättningar som ska utges samt formen för förvaltningen. Bolaget har drift- och underhållsansvaret intill dess att gemensamhetsanläggning övertagits av ordnad förvaltning, det vill säga föreningsförvaltning eller delägarförvaltning.

## **20. Kvartersmark och allmän plats**

- 20.1 Bolaget ansvarar för och bekostar samtliga arbeten inom Fastighetens kvartersmark.
- 20.2 Kommunen ansvarar för och bekostar utbyggnaden av allmän plats enligt Detaljplanen om inget annat avtalats. Utbyggnaden av allmän plats är färdigställd och klar.
- 20.3 Ytor på kringliggande fastigheter, på såväl kvartersmark som allmän plats, som skadas i samband med Bolagets byggnation, ska av Bolaget återställas i det skick de befann sig innan skadan. Återställandet ska ske i samråd med Kommunen (fastighets- och gatukontoret).

**21. Tekniska anläggningar**

- 21.1 Bolaget förbinder sig att inom Fastigheten följa föreskrifter i Detaljplanen och VA SYDs anvisningar avseende dagvattenhanteringen, om inget annat sägs i detta Avtal.
- 21.2 Det åligger Bolaget att självt överenskomma med respektive ledningsägare om servispunkternas placering. Bolaget ska betala sedvanliga anslutningsavgifter till ledningsägaren.
- 21.3 Brandvattenförsörjning ska anordnas för Fastigheten i samråd med VA SYD och redovisas i samband med tekniskt samråd i bygglovsprocessen.

**22. Parkeringsbehovet**

- 22.1 Enligt plan- och bygglagen (2010:900) är det fastighetsägarens ansvar att anordna parkering för sin fastighets behov. Kommunen har ingen skyldighet att ordna parkering.
- 22.2 Parkeringsfrågan löses i det enskilda fallet i Kommunens (stadsbyggnadsnämndens) beslut om bygglov i enlighet med Detaljplanen samt gällande Parkeringspolicy och Parkeringsnorm.

**23. Avgifter och kostnader**

- 23.1 Bolaget ska betala avgifter, kostnader och fastighetsskatt/avgift för Fastigheten avseende tiden från och med Tillträdesdagen.
- 23.2 Bolaget ska betala anslutningsavgifter för Fastigheten till VA SYD:s allmänna vatten- och avloppsanläggning.
- 23.3 Bolaget ska betala lagfarts-, intecknings- och andra inskrivningskostnader med anledning av detta Avtal.
- 23.4 Samtliga eventuella förrättningskostnader ska betalas av Bolaget.

**24. Jordabalken**

- 24.1 För detta Avtal gäller i övrigt vad i 4 kap. jordabalken eller annars i lag stadgas om köp av fast egendom.

**25.       Ändringar och tillägg**

- 25.1       Ändring och tillägg till detta Avtal ska för att vara gällande upprättas skriftligen och vara undertecknade av Parterna.

**26.       Villkor**

- 26.1       För det fall att detta Avtal inte skulle bli bindande är det till alla delar förfallet, utan rätt till ersättnings- och skadeståndsanspråk för någondera Parten. Detta gäller inte i de fall då Bolaget brustit i sin skyldighet att betala köpeskilling.
- 

**Bilagor**

Bilaga 13.1 Karta - Nyttjanderätt Tele2 Sverige AB

Bilaga 14.1 Karta - Nyttjanderätt Telenor Sverige AB

Bilaga 15.1 Karta - Nyttjanderätt Global Connect AB

Bilaga 16.1A Karta - Nyttjanderätt Skanova AB

Bilaga 16.1B Karta - Skanova ledning

Bilaga 17.2 Servitutskarta – SEF ITS

Bilaga 18.2 Servitutskarta – E.ON

Detta Avtal har upprättats i två exemplar, varav parterna tagit var sitt.

**Malmö 2026- -**

**Malmö 2026- -**

**Malmö kommun,  
dess tekniska nämnd**

**Lockarp Domkraften 3 Fastighets AB**

Andréas Schönström

Robert Strandberg

Angelica Friberg

Magnus Lundgren

Kommunens underskrift bevittnas:

Köparens underskrift bevittnas:

Namnförtydligande:

Namnförtydligande:

Namnförtydligande:

Namnförtydligande:

### Behandling av personuppgifter

Personuppgifter kommer att behandlas i enlighet med EU:s dataskyddsförordning 2016/679 (GDPR) om skydd för fysiska personer vid behandling av personuppgifter. Ändamålet och den rättsliga grunden för behandlingen är fullgörande av detta avtalsförhållande. Ansvarig för behandlingen är Tekniska nämnden i Malmö och personuppgifterna kommer att behandlas av personal på fastighets- och gatukontoret. Avtalet vari personuppgifterna förekommer kan bli föremål för utlämnande i enlighet med offentlighetsprincipen och kommer att sparas för arkivändamål i enlighet med tekniska nämndens arkivredovisning. Den registrerade har rätt att begära tillgång till personuppgifterna och rättelse eller radering av desamma och har även rätt att begära begränsning av, och invända mot, behandlingen. Den registrerade har även rätt att begära att få ut sina personuppgifter i ett maskinläsbart format, så kallad rätt till dataportabilitet. Ansökan ska ställas till tekniska nämnden. Klagomål med anledning av personuppgiftsbehandlingen ska ställas till Integritetsskyddsmyndigheten.

**Tekniska nämnden**  
August Palms plats 1  
205 80 Malmö  
[tekniskanamnden@malmo.se](mailto:tekniskanamnden@malmo.se)

**Malmö stads dataskyddsombud**  
August Palms plats 1  
205 80 Malmö  
[dataskyddsombud@malmo.se](mailto:dataskyddsombud@malmo.se)