



KÖPEAVTAL

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

Köpare Fastigheten Trehögsparken AB, org. nr 559593–3317, Firmagatan 2-6, 213 76 Malmö, nedan kallat "**Bolaget**"

Fastighet Malmö Torc 2, 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, genom systerbolaget Nya Inrednings Montage i Vellinge AB, ansökt om att få förvärva Fastigheten, belägen i Fosie Industriområde i Malmö. Detta Avtal har föregåtts av en markreservation.
- 1.2 Bolagets koncern bedriver bl.a. byggnadssnickeri. Bolaget planerar att på Fastigheten uppföra byggnad med verksamhet för olika servicebolag samt restaurang. Bolagets etablering beräknas medföra ca 15–20 nya arbetstillfällen på sikt.
- 1.3 Fastigheten berörs av Detaljplan för fastigheten Fosie 165:266 m.fl. i Fosieby Industriområde i Malmö, Dp 5672, ("**Detaljplanen**"). Detaljplanen vann laga kraft 2024-07-16. Fastigheten är i Detaljplanen planlagd som kvartersmark för verksamhet, kontor och restaurang. Sammanlagd byggnadsarea för restaurang får vara högst 100 m². På Fastigheten är även planlagt med E₁ för nätstation i nordvästra hörnet av Fastigheten som syftar till att skapa möjligheter för att uppföra en nätstation för elförsörjning av planområdet.

2. Överlåtelse

- 2.1 Kommunen överlåter härmed till Bolaget fastigheten Malmö Torc 2.

3. Tillträdesdag och äganderättens övergång

- 3.1 Bolaget ska tillträda Fastigheten 2026-12-01, 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 sju miljonertrehundraartontusenfyrahundra (7 318 400) kronor. Köpeskillingen har bestämts med utgångspunkt i Fastighetens areal som är 4 574 m². 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 2028-11-30, ha uppfört grundläggning, tak och ytterväggar på Fastigheten till ett produktionsvärde, inklusive kostnaden för markförvärv, om sammanlagt minst 35 000 000 kronor. Skulle föreskriven byggnation inte vara genomförd inom angiven tid utgår ett vite om 732 000 kronor samt ytterligare vite om 37 000 kronor för varje påbörjad månad räknat från och med 2028-12-01 och till dess att föreskriven byggnation blivit genomförd.
- 5.2 Kommunen (tekniska nämnden) kan besluta om skälig förlängning av byggnadsskyldigheten efter ansökan från Bolaget. Om Bolaget medges sådan förlängning ska Bolaget varje månad betala ett vite om 15 000 kronor så länge byggnadsskyldigheten enligt detta Avtal inte är uppfylld. Beloppet förfaller till betalning vid anfordran.
- 5.3 Om förlängningen beror på hinder utanför Bolagets kontroll, kan Bolaget få rätt till förlängning av byggnadsskyldigheten utan att något vite under förlängningsperioden utgår. Exempel på hinder utanför Bolagets kontroll 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.

- 5.4 Under förlängningsperioden och därefter gäller detta Avtal oförändrat med de justerade tidsfrister som framgår av tekniska nämndens beslut om beviljad förlängning.
- 5.5 Det sammanlagda vitet enligt punkterna 5.1–5.3 kan högst uppgå till 2 561 000 kronor.

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 förorenat 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 och borttransportera 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 anmälningssplikt enligt kulturmiljölagen.

6.7 Kommunens ansvar enligt denna punkt gäller längst t.o.m. 2028-12-01. Därefter har Bolaget skyldighet att hålla Kommunen skadelös om föroreningar eller arkeologiska förhållanden skulle upptäckas och avhjälpande åtgärder måste vidtas.

7. Mark- och grundläggningsåtgärder m.m.

7.1 Kommunen lämnar inte några garantier för att Fastigheten kan bebyggas utan ytterligare markåtgärder. Bolaget ska svara för grundundersökningar och för vidtagande av de grundförbättringsåtgärder, t.ex. pålning eller annan förstärkningsåtgärd, som kan visa sig erforderlig för genomförandet av planerad bebyggelse på Fastigheten. Kostnader för dessa åtgärder ska Bolaget svara för.

7.2 Bolaget ska bekosta borttagandet av eventuella hinder som påträffas i marken bestående av till exempel äldre, ej i bruk varande ledningar, betongrester och byggrester. Större sammanhängande hinder 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 Samtliga ledningsomläggningar ska betalas av Bolaget.

7.4 Bolaget är medvetet att det på Fastigheten finns ett område som är markerat med E₁ i Detaljplanen. Kommunen har upplyst Bolaget om detta. Bolaget är medvetet om samt godtar att nätstation placeras på Fastigheten.

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 för att säkra ledningsägares rätt enligt ovan samt medge inskrivning av rättigheter.

13. Servitut nätstation - E.ON

- 13.1 Till förmån för EON tillhöriga fastigheten Malmö Fliten 13 (härskande fastighet) läggs på fastigheten Malmö Torc 2 (tjänande fastighet) följande servitut.
- 13.2 Ägare av härskande fastighet berättigas – utan att ersättning härför ska utgå - att äga tillträde till den tjänande fastigheten för att inom det gulmarkerade området, se **bilaga 13.2**, uppföra, nyttja och bibehålla nätstation, lägga ned och bibehålla elkablar, lägga ned och bibehålla ytterligare elkablar samt att äga tillträde till den tjänande fastigheten för att vidta de åtgärder som kan erfordras för anläggningarnas ombyggnad, omläggning, reparation, tillsyn och underhåll. Åtgärder ska ske i samråd med ägaren till tjänande fastighet.
- 13.3 Till säkerhet för beståndet av nämnda servitut skall inskrivning ske i den tjänande fastigheten. Kommunen ombesörjer sagda inskrivning.
- 13.4 Det servitutsbelagda området får inte utnyttjas på sådant sätt att nätstation och elkablar med därtill hörande anordningar kan skadas eller att tillträde till desamma försvåras.
- 13.5 Efter uppförandet av nätstationen, nedläggandet av elkablar och efter slutförandet av omlägnings- och reparationsarbeten på anläggningarna, ska ägare av härskande fastighet på sin bekostnad återställa markplanet.

14. Gemensamhetsanläggning

- 14.1 Bolaget förbinder sig att ansöka om och medverka till genomförandet av nödvändiga förrättningar enligt anläggningslagen för inrättandet av eventuell 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 för-

valtningen. Bolaget har drift- och underhållsansvaret intill dess att gemensamhetsanläggning övertagits av ordnad förvaltning, det vill säga föreningsförvaltning eller delägarförvaltning.

- 14.2 Bolaget är medvetet om att Fastigheten äger andel i gemensamhetsanläggning Malmö Torc GA:1, rödskrafferad yta i **bilaga 14.2**. I gemensamhetsanläggningen ingår väg för in- och utfart. Kommunen äger fastigheten Malmö Torc 1 som även den äger andel i gemensamhetsanläggningen. Vägen som ingår i gemensamhetsanläggningen är inte utförd än, Bolaget ska stå för sin andel av kostnaderna för utförandet. Bolaget ska stå för samtliga kostnader för drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen till dess att Kommunen sålt fastigheten Malmö Torc 1.

15. Kvartersmark och allmän plats

- 15.1 Bolaget ansvarar för och bekostar samtliga arbeten inom Fastigheten kvartersmark.
- 15.2 Kommunen ansvarar för och bekostar utbyggnaden av allmän plats enligt Detaljplanen om inget annat avtalats. Utbyggnaden av allmän plats ska i huvudsak ske i den takt kvartersmarken iordningställs.
- 15.3 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).
- 15.4 Det åligger Bolaget att ombesörja uppsättning av adressnummerskylt samt i förekommande fall gatunamnskylt på uppförda byggnader. Adressnummerskylt ska uppsättas på väl synlig plats vid huvudingången till byggnaden. Vad gäller gatunamnskylt gör Kommunen (trafikregleringsenheten) bedömningen av var det finns behov av sådan samt tillhandahåller denna. Bolaget ger sitt medgivande till att Kommunen vid behov byter ut uppsatt gatunamnskylt.

16. Tekniska anläggningar

- 16.1 Bolaget förbinder sig att inom Fastigheten följa föreskrifter i Detaljplanen och VA SYDs anvisningar avseende dagvattenhanteringen, om inget annat sägs i detta Avtal.

16.2 Det åligger Bolaget att självt överenskomma med respektive ledningsägare om servispunkternas placering. Bolaget ska betala sedvanliga anslutningsavgifter till ledningsägaren.

16.3 Brandvattenförsörjning ska anordnas för Fastigheten i samråd med VA SYD och redovisas i samband med tekniskt samråd i bygglovsprocessen.

17. Parkeringsbehovet

17.1 Enligt plan- och bygglagen (2010:900) är det fastighetsägarens ansvar att anordna parkering för sin fastighets behov. Kommunen har ingen skyldighet att ordna parkering.

17.2 Parkeringsfrågan löses i det enskilda fallet i Kommunens (stadsbyggnadsnämndens) beslut om bygglov i enlighet med Detaljplanen samt gällande Parkeringspolicy och Parkeringsnorm.

18. Avgifter och kostnader

18.1 Bolaget ska betala avgifter, kostnader och fastighetsskatt/avgift för Fastigheten avseende tiden från och med Tillträdesdagen.

18.2 Bolaget ska betala anslutningsavgifter för Fastigheten till VA SYDs allmänna vatten- och avloppsanläggning.

18.3 Bolaget ska betala lagfarts-, intecknings- och andra inskrivningskostnader med anledning av detta Avtal.

19. Viten

19.1 Samtliga viten enligt detta Avtal ska utgå oaktat om Kommunen lider skada eller inte. Viten enligt detta Avtal förfaller till betalning vid anfordran.

20. Jordabalken

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

21. Ändringar och tillägg

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

22. Villkor

- 22.1 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 köpeskillning.

(underskriftssida följer)

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

Malmö / 2026

Malmö / 2026

**Malmö kommun,
dess tekniska nämnd**

Fastigheten Trehögsparken AB

Andréas Schönström

Namnförtydligande:

Angelica Friberg

Namnförtydligande:

Kommunens underskrift bevittnas:

Bolagets 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

Malmö stads dataskyddsombud

August Palms plats 1
205 80 Malmö
dataskyddsombud@malmo.se