

KÖPEAVTAL

Säljare	Malmö kommun, genom dess tekniska nämnd, org. nr 212000-1124, 205 80 Malmö, nedan kallad " Kommunen "
Köpare	Seniorgården AB, org. nr 556359-9082, Box 6048, 171 06 Solna, nedan kallat " Bolaget "
Objekt	Delar av fastigheterna Malmö Priorn 4, Malmö Priorn 7 och Malmö Innerstaden 6:59

Kommunen och Bolaget benämns nedan även enskilt som "**Part**" och gemensamt som "**Parterna**".

1. Bakgrund

- 1.1 Parterna ingick 2017-05-30 ett markanvisningsavtal där Kommunen anvisade dels ett markområde som utgjordes av delar av fastigheterna Malmö Priorn 4 och 5 och dels ett 3D-område under mark å fastigheten Malmö Priorn 4, till Bolaget. Syftet var att ge Bolaget möjlighet att utreda och genomföra förberedande projektering avseende uppförandet av byggnader för bostäder samt ett underjordiskt garage. Markanvisningen gäller efter förlängning till och med 2019-06-30.
- 1.2 Det anvisade markområdet har ingått i ett fastighetsbildningsärende och är numera beläget inom fastigheterna Malmö Priorn 4, Malmö Priorn 7 och Malmö Innerstaden 6:59.
- 1.3 Markområdet ingick ursprungligen i detaljplan Dp 5423, som överklagades och upphävdes av domstol i augusti 2017. Kommunen (stadsbyggnadskontoret) delade därefter upp planområdet och har nu upprättat en detaljplan Dp 5574 –

Detaljplan för fastigheterna Priorn 4 m.fl. i Innerstaden i Malmö ("Detaljplanen") – vari det markanvisade området ingår. Detaljplanen, som även omfattar byggrätter för en förskola, vann laga kraft 2018-06-13.

- 1.4 Bolaget har för avsikt att uppföra 70 seniorlägenheter. Parterna är införstådda med att Bolaget kommer att överlåta resterande lägenheter till moderbolaget JM, för överlåtelse till bostadsrättsförening utan särskild inriktning på seniorer. Seniorbostäderna skall uppföras enligt det koncept som Bolaget beskrivit i *Ansökan om mark för uppförande av seniorbostäder i kv. Priorn vid Pildammsvägen*, med revideringsdatum 2016-04-25.
- 1.5 Angränsande till markområdet skall Malmö stad uppföra en förskola vars förskolegård delvis kommer att placeras ovanpå det planerade underjordiska garaget. Bolaget är medvetet om att genomförandet av byggnationen kräver omfattande samordning med byggnationen av förskolan under såväl planering och projektering som under byggskedet. Behovet av förskoleplatser är stort i närområdet varför parterna är överens om att verka för en effektiv byggprocess.

2. Överlåtelseobjekt

- 2.1 Kommunen överlåter - enligt de villkor som anges i detta avtal ("**Avtalet**") - till Bolaget, delar av fastigheterna Malmö Priorn 4, Malmö Priorn 7 och Malmö Innerstaden 6:59, omfattande ett markområde om ca 2 570 m², som har markerats med grå färg på bifogad karta, **bilaga 2.1**, samt ett 3D-område under mark å fastigheterna Malmö Priorn 4 och Malmö Priorn 7, som har markerats med skrafferad grå färg på samma karta, gemensamt benämnt "**Området**".
- 2.2 Områdets storlek är preliminär. De slutliga fastighetsgränserna bestäms vid lantmäteriförrättning.

3. Tillträdesdag

- 3.1 Bolaget ska tillträda Området 2019-03-01, eller om kommunfullmäktiges beslut inte föreligger vid denna tidpunkt, tjugo (20) dagar efter det att kommunfullmäktiges godkännande av Avtalet vunnit laga kraft, nedan kallad "**Tillträdesdagen**".

- 3.2 Äganderätten till Området övergår till Bolaget på Tillträdesdagen under förutsättning att köpeskillingen enligt punkt 4.1 nedan, har erlagts.

4. Köpeskillingen

- 4.1 Köpeskillingen för Området utgör sextiotremiljonerfemhundrafyrtioåtta tusen-ett hundrafyrtio (63 548 140) kronor. Detta motsvarar betalning för byggrätter om totalt 9 300 m² bruttoarea (BTA), varav 4 774 m² BTA anses bullerutsatta, samt en reduktion med 119 660 kronor - se under punkt 6.5 nedan. Köpeskillingen ska erläggas på Tillträdesdagen mot faktura.

- 4.2 Kommunen äger rätt att häva Avtalet om Bolaget inte inom föreskriven tid fullgjort sin betalningsskyldighet enligt punkt 4.1 ovan.

- 4.3 Dröjsmålsränta enligt lag ska erläggas på belopp som förfallit till betalning.

- 4.4 Om den slutliga byggnationen enligt erhållet bygglov överstiger en bruttoarea om 9 300 m² BTA, ska Bolaget betala en tilläggsköpeskillning om sjutusen (7 000) kronor för varje överskjutande m² BTA. Tilläggsköpeskillingen, som förfaller till betalning tjugo (20) dagar efter det att beslut om bygglov vunnit laga kraft, ska indexuppräknas med en faktor som motsvarar medelindex av entreprenadindex för husbyggnad och anläggning grupperna 211, 231, 241 och 251 för tidsperioden mellan Tillträdesdagen och förfallodagen. Kommunens rätt till tilläggsköpeskillning bortfaller femton (15) år efter Tillträdesdagen.

5. Byggnadsskyldighet

- 5.1 Det åligger Bolaget att senast 30 månader efter Tillträdesdagen, inom Området ha uppfört tak och ytterväggar för bostadsbyggnader om totalt ca 9 300 m² BTA. Skulle nämnda bebyggelse inte vara genomförd inom angiven tid, utgår en tilläggsköpeskillning om fyramiljonertrehundrafemtiofyratusen (4 354 000) kronor.

- 5.2 För att inte förhindra byggnationen av förskolan (se punkt 1.5 ovan), ska parkeringsanläggningen under förskolegården vara färdigställd senast 16 månader efter Tillträdesdagen. Skulle anläggningen inte vara färdigställd inom angiven tid, utgår en tilläggsköpeskillning om tvåmiljoner (2 000 000) kronor.

- 5.3 Skulle föreskriven bebyggelse inte vara genomförd inom ovan angivna tider, utgår därutöver ytterligare tilläggsköpeskilling om tvåhundrasjuttontusen (217 000) kronor för varje påbörjad månad räknat från och med 30 månader efter Tillträdesdagen, till dess att byggnationen blivit genomförd enligt vad som sägs i punkt 5.1 ovan och om etthundratusen (100 000) kronor för varje påbörjad månad räknat från och med 16 månader efter Tillträdesdagen till dess byggnationen blivit genomförd enligt vad som sägs i punkt 5.2 ovan.
- 5.4 Tilläggsköpeskillingarna, enligt vad som sägs ovan, förfaller till betalning vid anfordran efter att dröjsmål föreligger. Den sammanlagda tilläggsköpeskillingen enligt punkterna 5.1, 5.2, 5.3 eller 5.7 kan högst uppgå till femtonmiljoner (15 000 000) kronor.
- 5.5 Skulle föreskriven bebyggelse inte vara genomförd inom angiven tid enligt punkt 5.1 och/eller punkt 5.2 på grund av hinder utanför Bolagets kontroll, ska Bolaget ha rätt till nödvändig förlängning av tidsfristerna i Avtalet. Exempel på sådana situationer är arkeologiska förhållanden, förekomst av sammanhängande betongkonstruktioner enligt punkt 7.2, försening som beror på kommunalt beslut/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. För det fall att Kommunen och Bolaget inte är överens om tiden för förlängning ankommer det på domstol att besluta om vad som är en skälig förlängning av tidsfristen utifrån den påverkan aktuellt hinder har haft på tiderna för genomförandet av byggnationen.
- 5.6 Om Bolaget medges förlängning av byggnadsskyldigheten på grund av hinder utanför Bolagets kontroll enligt vad som sägs ovan ska någon tilläggsköpeskilling under förlängningsperioden inte utgå. Under förlängningsperioden och därefter gäller Avtalet i övrigt oförändrat.
- 5.7 Om Bolaget medges förlängning av andra orsaker ska Bolaget i stället för vad som anges i punkterna 5.1, 5.2 och 5.3, varje månad betala en tilläggsköpeskilling om etthundratjugosjutusen (127 000) kronor så länge byggnadsskyldigheten enligt vad som sägs i Avtalet inte är uppfylld. Beloppet förfaller till betalning vid anfordran. Under förlängningsperioden och därefter gäller Avtalet i övrigt oförändrat.

5.8 Vid eventuell vidareförsäljning av Området åvilar byggnadsskyldigheten enligt denna punkt 5 alljämt Bolaget.

6. Områdets skick

6.1 Området överlåtes i befintligt skick och med de begränsningar och villkor som följer av Avtalet, Detaljplanen, eventuella servitutsavtal, nyttjanderättsavtal m.m. samt myndigheters anvisningar och föreskrifter.

6.2 Kommunen garanterar - med det undantag som anges i punkt 6.5 nedan - att Området 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 Området i enlighet med Detaljplanen.

6.3 Vid brist i denna garanti ska Kommunen stå för Bolagets samtliga skäligena kostnader med anledning av bristen, vilket inte omfattar kostnader för stillestånd eller ersättning till blivande kunder och bostadsrättshavare/hyresgäster eller kostnader i övrigt för försenad byggnation. Bolaget kan inte kräva att Kommunen ska bekosta mer omfattande åtgärder än vad berörd tillsynsmyndighet anger som sitt krav.

6.4 Innan eventuella avhjälpande åtgärder vidtas av Bolaget enligt punkt 6.3 ovan, ska Bolaget informera Kommunen (fastighets- och gatukontoret) och samråda om vilka åtgärder som lämpligen ska vidtas. Skulle Bolaget vidta avhjälpande åtgärder eller dylikt utan att informera och samråda med Kommunen, svarar Bolaget självt för kostnaderna.

6.5 Som ett undantag enligt punkt 6.2 ovan, åtar sig Bolaget att självt svara för merkostnaden för hantering av förorenad mark inom de ytor som markerats med gul färg på bifogad kartsnitt, **bilaga 6.5**. Bolaget har erhållit en reduktion av Köpeskillingen härför (se under punkt 4.1 ovan) som beräknas motsvara Bolagets kostnader för miljökontroll samt avgifter för mottagning av förorenade massor vid mottagningsanläggning.

6.6 Kommunens ansvar enligt denna punkt gäller längst 30 månader efter Tillträdesdagen. Därefter har Bolaget skyldighet att hålla Kommunen skadelös om föroreningar skulle upptäckas och avhjälpande åtgärder måste vidtas.

7. Mark- och grundläggningsåtgärder

- 7.1 Kommunen lämnar inte några garantier för att Området kan bebyggas utan mark- och grundläggningsåtgärder med undantag för garantin i punkt 8.1 nedan. Bolaget har att självt svara för nödvändiga grundundersökningar och för vidtagande av grundförbättringsåtgärder eller förstärkningsåtgärder, som kan visa sig erforderliga för genomförande av planerad bebyggelse på Området. Tillkommande kostnader för dessa åtgärder ska Bolaget svara för.
- 7.2 Skulle hinder påträffas i marken bestående av t.ex. betongrester, byggrester eller liknande, ska Bolaget svara för tillkommande kostnader. Sammanhängande betongkonstruktioner i marken, som utgör hinder för uppförande av byggnad inom Området, ska Kommunen bekosta borttagandet av. Kommunen ska även bekosta nödvändig flytt av ledningar och borttagande av äldre, ej i bruk varande ledningar. Åtgärder, som Bolaget vidtagit innan Kommunen kontaktas och överenskommelse träffats, bekostas dock av Bolaget.

8. Arkeologi

- 8.1 Kommunen garanterar att det på Området 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.
- 8.2 Vid brist i denna garanti ska Kommunen snarast åtgärda bristen samt därutöver stå för Bolagets samtliga skäligena kostnader i anledning av bristen, vilket inte omfattar kostnader för stillestånd eller ersättning till blivande kunder och bostadsrättshavare/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 myndighet anger som sitt krav.
- 8.3 Kommunens ansvar enligt denna punkt gäller längst 30 månader efter Tillträdesdagen.
- 8.4 Vid schaktningsarbeten ska Bolaget vara observant på eventuella fynd av fornlämningar. Vid misstänkta fynd ska Bolaget iaktta den anmälningsplikt som råder för fornlämningar enligt lag (1988:950) om kulturminnen m.m.

9. Citytunneln

- 9.1 Citytunnelns sträckning är belägen i Områdets närområde. Bolaget är införstått med att ljud, vibrationer och andra störningar från järnvägsverksamheten kan förekomma inom Området och i byggnader som uppförs där.

10. Ekologisk hållbarhet

- 10.1 Bolaget har som ambition att vid nybyggnation inom Området, tillämpa miljöcertifieringssystemet Svanen. Därutöver förbinder sig Bolaget att i skälig mån verka för att reducera energibehovet.
- 10.2 Källsortering ska tillämpas under hela byggskedet och därefter i det fortsatta driftskedet.

11. Social hållbarhet

- 11.1 JM-koncernen har sedan tidigare arbetat med social hållbarhet inom olika projekt i Malmö. Bolaget avser att vidareutveckla detta arbete inom detta projekt.
- 11.2 Bolaget förbinder sig att i anslutning till projektet genomföra ett aktivt arbete inom sociala hållbarhetsfrågor. Bolagets arbete beskrivs närmare i bifogat utkast till överenskommelse, **bilaga 11.2**, som ansluter till intentionerna i den ansökan om markreservation för uppförande av seniorbostäder i kv. Priorn som Bolaget tidigare ingivit till Kommunen. Eventuella förändringar av arbetets omfattning eller inriktning skall ske i samråd med Kommunen (fastighets- och gatukontoret).
- 11.3 Bolagets undertecknande av i punkt 11.2 ovan nämnda överenskommelse i anslutning till Avtalets antagande utgör en förutsättning för detta avtals giltighet.

12. Arbetsmiljö

- 12.1 Bolaget har från och med Tillträdesdagen, inom kvartersmark och för upplåtna etableringsområden, allt ansvar för arbetsmiljön enligt 3 kap. arbetsmiljölagen (1977:1160) för samordning av åtgärder till skydd mot ohälsa och olycksfall inom arbetsstället för byggnadsverksamheten inom Området.

13. Byggtrafik m.m.

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

14. Etableringsytor

- 14.1 Planering för etablering av exploateringsarbetena inom Området ska ske i enlighet med upprättade tidplaner efter samråd med Kommunen (fastighets- och gatukontoret) Samråd och samarbete ska även ske löpande med serviceförvaltningen/stadsfastigheter, såsom ansvariga för planerad angränsande förskola.
- 14.2 Avtal om tillfälliga etableringsytor utanför Området för manskaps-, arbets-, och redskapsbodas, parkering, men även för annat behov i samband med byggnationen av Området, ska träffas särskilt med Kommunen (fastighets- och gatukontoret). Etableringsytor inom allmän plats upplåts enligt vid var tid gällande taxa.
- 14.3 Bolaget är skyldigt att från och med arbetenas påbörjande och fram till byggnationen är färdigställd, bekosta och uppföra provisorisk inhägnad, täckt staket eller dylikt, av Området och Bolagets eventuella andra etableringsytor.

15. Nyttjanderätter, servitut m.m.

- 15.1 Bolaget medger Kommunen eller annan, som därtill har Kommunens tillstånd, att där sådant kan ske utan betydande olägenhet för Bolaget, i eller över Området anlägga, bibehålla, underhålla, nyttja och borttaga för allmänt och gemensamt ändamål avsedda ledningar, rör, kulvertar, tunnlar och bergum samt belysningsanordningar, allt med därtill hörande anordningar samt infästningar på byggnad. Inom Området 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.

- 15.2 I den nordöstra delen av Området angränsar byggrätten direkt till den i punkt 1.5 ovan beskrivna förskolegården. Fastighetsgränsen kommer alltså att gå i byggrättslinje och inte i användningsgräns enligt Detaljplanen. Bolagets rätt att vid behov beträda angränsande fastighet (förskolegården) för nödvändigt underhåll av de planerade byggnaderna på Området, ska därför säkerställas genom officialservitut.

16. Gemensamhetsanläggning

- 16.1 Bolaget förbinder sig att ansöka om och medverka till genomförandet av nödvändiga förrättningar enligt anläggningslagen för inrättandet av eventuell gemensamhetsanläggning inom Området samt i förekommande fall även verka för att 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 övergått till delägarförvaltning eller förvaltning av samfällighetsförening.

17. Kvartersmark och allmän plats

- 17.1 Bolaget ansvarar för och bekostar samtliga arbeten inom Områdets kvartersmark.
- 17.2 Ytor på kringliggande fastigheter, på såväl kvartersmark som allmän plats, som skadas av Bolaget eller av någon för vilken Bolaget svarar i samband med Bolagets byggnation, ska i skälig omfattning av Bolaget återställas i det skick de befann sig innan skadan. Återställandet ska ske i samråd med Kommunen (fastighets- och gatukontoret).
- 17.3 Projekteringsarbetet ska ske i nära samverkan mellan Bolaget och Kommunen (fastighets- och gatukontoret, stadsbyggnadskontoret samt stadsfastigheter) utifrån Kommunens rådande detaljplaneintentioner. Byggnaders utformning ska

harmonisera med omgivningen, utgöra en del av detaljplaneområdets miljöförutsättningar och vara en del av närområdets stadsmiljö.

- 17.4 Bolaget åtar sig att tillse att träden utmed Pildammsvägen skyddas i samband med byggnationen.
- 17.5 Även genomförandet skall ske i nära samverkan mellan Bolaget och Kommunen. Angränsande till Området ska Malmö stad uppföra en kommunal förskola. Bolaget åtar sig att i samråd med byggaktör för förskolan projektera och planera bjälklagets bärlighet avseende det planerade underjordiska garaget, så att marken över garaget kan planteras med träd samt anordnas med för en förskolegård i övrigt lämpliga anläggningar. Detta innebär bland annat att överbyggnaden över garaget ska vara 800 mm samt att bjälklaget ska tåla belastning av servicefordon av typen lätt lastbil samt bomlift för framtida drift och underhåll.
- 17.6 Bolaget ska erbjuda ovan nämnda förskola parkeringsköp avseende tre parkeringsplatser för en ersättning om 125 000 kronor/plats inkl. mervärdeskatt. Personal på förskolan ska sedan erbjudas att få förhyra upp till tre parkeringsplatser i det underjordiska garaget mot sedvanlig marknadsmässig ersättning.

18. Tekniska anläggningar

- 18.1 Bolaget förbinder sig att inom Området följa föreskrifter i Detaljplanen och VA SYDs anvisningar avseende kraven på dagvattenhanteringen, om inget annat sägs i Avtalet.
- 18.2 Det åligger Bolaget att självt överenskomma med respektive ledningsägare om servispunkternas placering. Bolaget ska erlagga sedvanliga anslutningsavgifter till ledningsägaren.
- 18.3 Brandvattenförsörjning ska anordnas för Området i samråd med VA SYD och redovisas i samband med bygganmälan.

19. Parkeringsbehovet

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

20. Avgifter och kostnader

- 20.1 Avgifter, kostnader och fastighetsskatt/avgift för Området avseende tiden från och med Tillträdesdagen ska betalas av Bolaget.
- 20.2 Bolaget ska betala anslutningsavgifter för Området till Kommunens/VA SYDs allmänna vatten- och avloppsanläggning.
- 20.3 Kommunen ska svara för kostnaderna för Detaljplanen.
- 20.4 Kommunen ska ansöka om och svara för kostnaderna för fastighetsbildning i enlighet med Detaljplanen och Avtalet.
- 20.5 Lagfarts-, intecknings- och andra inskrivningskostnader ska betalas av Bolaget.

21. Jordabalken

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

22. Ändringar och tillägg

- 22.1 Ändring och tillägg till Avtalet ska för att vara gällande upprättas skriftligen och vara undertecknade av behöriga företrädare för Parterna.

23. Villkor

- 23.1 Avtalet förutsätter för sin giltighet godkännande av kommunfullmäktige i Malmö genom beslut som vinner laga kraft.
- 23.2 För det fall att Avtalet 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 erlagga köpeskilling.

24. Behandling av personuppgifter

- 24.1 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 Datainspektionen.

Kontaktuppgifter:

Tekniska nämnden

August Palms plats 1

205 80 Malmö

e-post: tekniskanamnden@malmo.se

Malmö stads dataskyddsombud

August Palms plats 1

205 80 Malmö

e-post: dataskyddsombud@malmo.se

Av detta avtal är två likalydande exemplar upprättade och utväxlade.

Malmö 2018-

**Malmö kommun,
dess tekniska nämnd**

Andréas Schönström

Malmö 2018-

Seniorgården AB

.....

.....

Barbro Yngveson

Kommunens underskrift bevittnas:

Köparens underskrift bevittnas:

.....

.....

.....

.....