

KÖPEAVTAL

Säljare: Malmö kommun, genom dess tekniska nämnd, 212000-1124, 205 80 Malmö, nedan kallad "**Kommunen**"

Köpare: Fastighetsbolaget Guldfabriken i Malmö AB, 559080-6575, c/o Riksbyggen ekonomisk förening, 106 18 Stockholm, nedan kallat "**Bolaget**"

Fastighet: Malmö Abborren 3

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

1. Bakgrund

1.1 Bolaget äger fastigheten Malmö Abborren 2 och kommunen äger fastigheten Malmö Abborren 3. *Detaljplan för fastigheten Abborren 2 m. fl.*, Dp 5440 ("**Detaljplanen**"), vann laga kraft 2018-06-13. Planbestämmelserna i Detaljplanen anger en flexibel markanvändning; bostäder, centrumverksamhet, kontor och vård. Bolaget har nu slutligen bestämt att uppföra bebyggelse för kontor, centrumverksamhet och/eller vård ("**Kontor**") inom fastigheten Malmö Abborren 3.

1.2 Detta köpeavtal har föregåtts av ett markanvisningsavtal som övertogs av Bolaget enligt tilläggsavtal 2017-03-22 jämte två ytterligare tilläggsavtal 2018-04-24 respektive 2019-02-20 mellan Kommunen och Bolaget. Bolaget är ett dotterbolag till RB Guldfabriken Holding AB, org nr 559075-0815, som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Riksbyggen ekonomisk förening.

2. Överlåtelseobjekt

2.1 Kommunen överlåter till Bolaget fastigheten Malmö Abborren 3 ("**Fastigheten**").

3. Tillträdesdag

- 3.1 Bolaget ska tillträda Fastigheten 2020-08-15, eller om kommunfullmäktiges lagakraftvunna godkännande då inte föreligger, tjugo dagar efter kommunfullmäktiges beslut om godkännande vunnit laga kraft enligt punkt 21.1 ("**Tillträdesdagen**").
- 3.2 Äganderätten till Fastigheten övergår till Bolaget på Tillträdesdagen under förutsättning att Köpeskillingen (se definition i punkt 4.1) erlagts.

4. Köpeskillingen

- 4.1 Köpeskillingen för Fastigheten utgör trettiosexmiljonertvåhundrasextusen (36 206 000) kronor, vilket motsvarar betalning för byggrätter om 8 149 bruttoarea (BTA) avseende Kontor inklusive totalt avdrag om 244 000 kronor enligt punkt 7.3. Köpeskillingen ska erläggas till Kommunen senast på Tillträdesdagen.
- 4.2 Kommunen äger rätt att häva detta avtal om Bolaget inte inom föreskriven tid fullgjort sin betalningsskyldighet enligt punkt 4.
- 4.3 Dröjsmålsränta enligt lag ska erläggas på belopp som förfallit till betalning.
- 4.4 Om den slutliga byggnationen enligt beslut om bygglov som vunnit laga kraft och som grundar sig på Detaljplanen överstiger en bruttoarea om 8 149 m² BTA ska Bolaget erlægga en tilläggsköpeskillning om 4 473 kronor för varje överskjutande m² BTA avseende Kontor. Tilläggsköpeskillingen, som förfaller till betalning 20 dagar efter 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 2019-12-01 och förfallodagen. Kommunens rätt till tilläggsköpeskillning bortfaller 15 år efter Tillträdesdagen. Tilläggsköpeskillingen per m² BTA kan aldrig bli lägre än 4 473 kronor.

4.5 Såvida byggnationen enligt beslut om bygglov som vunnit laga kraft och som grundar sig på Detaljplanen omfattar bostäder istället för Kontor ska Bolaget erlægga en tilläggsköpeskilling om 7 297 kronor för varje nytillkommen BTA som utgör bostäder respektive 2 824 kronor (7 297 kr – 4 473 kr) för varje BTA där Kontor konverteras till bostäder. Tilläggsköpeskillingen, som förfaller till betalning 20 dagar efter 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 2019-12-01 och förfalldagen. Kommunens rätt till tilläggsköpeskilling bortfaller 15 år efter Tillträdesdagen. Tilläggsköpeskillingen per m² BTA kan aldrig bli lägre än 7 297 kronor respektive 4 473 kronor.

5. Byggnadsskyldighet

5.1 Det åligger Bolaget att senast 36 månader från Tillträdesdagen ha uppfört tak och ytterväggar beträffande bebyggelse inom Fastigheten om sammanlagt 8 149 m² BTA ovan mark. Skulle föreskriven bebyggelse inte vara genomförd inom angiven tid utgår ett vite om tiomiljoner (10 000 000) kronor.

5.2 Skulle föreskriven byggnation enligt punkt 5.1 inte vara genomförd inom ovan angiven tid utgår därutöver ytterligare vite om etthundraåttioentusen (181 000) kronor för varje påbörjad månad räknat från och med 36 30 månader från Tillträdesdagen och till dess att byggnationen blivit genomförd enligt vad som sägs ovan och i övrigt enligt detta köpeavtal.

5.3 Vitena enligt denna punkt 5 förfaller till betalning vid anfordran efter att dröjsmål föreligger. Det sammanlagda vitet kan högst uppgå till femtonmiljoner (15 000 000) kronor.

5.4 Om Bolaget hindras att färdigställa byggnationen på grund av hinder utanför Bolagets kontroll, kan Bolaget ha rätt till nödvändig förlängning av tidsfrister enligt detta köpeavtal. Exempel på sådana situationer är arkeologisk slutundersökning eller försening som berör annat 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.

5.5 Om Bolaget medges förlängning av byggnadsskyldigheten på grund av hinder utanför Bolagets kontroll enligt vad som sägs i punkten ovan ska något vite under förlängningsperioden inte utgå. Under förlängningsperioden och därefter gäller köpeavtalet oförändrat med undantag av vad som anges i denna punkt 5.

5.6 Om Bolaget medges förlängning av andra orsaker än vad som anges i punkt 5.5 ovan ska Bolaget varje månad betala ett vite om sjuttioåtta tusen (72 000) kronor så länge byggnadsskyldigheten enligt vad som sägs i detta avtal inte är uppfyllt. Beloppet förfaller till betalning vid anfordran. Under förlängningsperioden och därefter gäller köpeavtalet 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, belastningar och villkor som följer av detta avtal, fastighetsregisterutdrag, Detaljplanen och 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 avhjälpande åtgärder eller att det inskränker Bolagets möjligheter att bebygga Fastigheten för Kontor enlighet med Detaljplanen. Bolaget har tagit del av miljöteknisk markundersökningsrapport för Fastigheten.

6.3 Vid brist i denna garanti ska Kommunen snarast åtgärda bristen samt därutöver stå för Bolagets samtliga skäliga kostnader i 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 saneringsåtgärder än vad berörd myndighet anger som sitt krav.

- 6.4 Kommunens ansvar enligt denna punkt gäller längst t.o.m. det att tidsfristen för byggnadsskyldigheten löper ut.
- 6.5 Såvida Bolaget enligt punkt 4.5 ovan avser att uppföra bostäder istället för Kontor åvilar ansvaret och kostnader på Bolaget för att marken med avseende på markföreningar är lämplig för bostadsändamål.

7. Mark- och grundläggningsåtgärder

- 7.1 Bolaget har tagit del av översiktlig geoteknisk utredning och radonmätning.
- 7.2 Kommunen lämnar, utöver vad som framgår av detta avtal, inte några ytterligare garantier för att Fastigheten kan bebyggas utan ytterligare markåtgärder. Bolaget har att självt svara för nödvändiga grundundersökningar och för vidtagande av de grundförbättringsåtgärder, t.ex. pålning eller annan förstärkningsåtgärd, som kan visa sig erforderliga för genomförande av planerad bebyggelse inom Fastigheten. Tillkommande kostnader för dessa åtgärder ska Bolaget svara för.
- 7.3 Kommunen åtar sig att bekosta i erforderlig omfattning hantering av sammanhängande hinder i mark och nödvändig flytt av befintliga ledningar. Kommunen åtar sig även att bekosta borttagande av äldre ej i bruk varande ledningar enligt **bilaga 1** och borttagande av järnvägsräler, slipers, asfalt, utrustning etc. Kostnader för borttagande av ledningar har beräknats till 101 000 kronor och kostnader för borttagande av järnvägsräler, slipers, asfalt, utrustning etc. till 143 000 kronor, totalt 244 000 kronor. Bolaget svarar för och bekostar borttagande av betong- och byggrester.

8. Arkeologi

- 8.1 Bolaget åtar sig att inför schaktarbeten inom Fastigheten upprätta en ansökan enligt andra kapitlet kulturmiljölagen (1988:950). Kommunen ska svara för de kostnader som kan uppstå i samband med schaktningsövervakning och eventuell slutundersökning.

- 8.2 Kommunen svarar inte för kostnader för stillestånd eller ersättning till Bolagets blivande kunder och hyresgäster eller kostnader i övrigt för försenad byggnation. Bolaget kan inte kräva att Kommunen ska svara för åtgärder eller ställa högre krav på åtgärder än vad berörd myndighet anger som sitt krav.
- 8.3 Kommunens ansvar enligt denna punkt gäller längst t.o.m. det att tidsfristen för byggnadsskyldigheten löper ut.

9. Ekologi och miljöhänsyn

- 9.1 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.
- 9.2 Kommunen har tagit fram en miljöbyggstrategi för hållbart byggande som nås via kommunens hemsida. På hemsidan finns bland annat informationsguider, goda exempel och information om pågående projekt inom Malmö stad. Miljöbyggstrategin är öppen för allmänheten. Som en del i strategin ombeds byggherrar att besvara två enkäter om pågående byggprojekt.
- 9.3 Bolaget åtar sig att i samband med inlämning av bygglov och efter slutbesked har meddelats besvara miljöbyggstrategins enkäter.

10. Social hållbarhet

- 10.1 Bolaget arbetar aktivt i projektet med sociala hållbarhetsfrågor.

11. Byggtrafik m.m.

- 11.1 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.

- 11.2 Bolaget är skyldigt att om det krävs tillhandahålla trafikplan som ska godkännas av Kommunen (fastighets- och gatukontoret).

12. Etableringsytor

- 12.1 Avtal om tillfälliga etableringsytor utanför Fastigheten för t.ex. manskaps-, arbets- och redskapsbodar, men även för annat behov i samband med byggnationen inom Fastigheten, ska träffas särskilt med Kommunen (fastighets- och gatukontoret). Avtalet ska reglera etableringsytornas storlek, tidsomfattning och avgift. Etableringsytor inom allmän plats upplåts enligt vid var tid gällande taxa.
- 12.2 Bolaget är skyldigt att från och med arbetenas påbörjande och fram till byggnationen är färdigställd bekosta och uppföra provisorisk inhägnad av Fastigheten och etableringsytor.

13. Nyttjanderätter, servitut m.m.

- 13.1 Bolaget medger Kommunen eller annan, som därtill har Kommunens tillstånd, att, där sådant kan ske utan avsevärd olägenhet för Bolaget och utan att medföra merkostnader vid byggnationen 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.

14. Gemensamhetsanläggning m.m.

- 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 övriga 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.

15. Kvartersmark och allmän plats

- 15.1 Bolaget ansvarar för och bekostar samtliga arbeten inom Fastighetens kvartersmark, dock med undantag för vad som framgår av detta avtal.
- 15.2 Kommunen ansvarar för och bekostar utbyggnaden av allmän platsmark enligt Detaljplanen om inget annat avtalats. Utbyggnaden av allmän platsmark ska i huvudsak ske i den takt kvartersmarken iordningställs.
- 15.3 Ytor på kringliggande fastigheter, på såväl kvartersmark som allmän plats, som skadas på grund av Bolagets byggnation, ska av Bolaget återställas i det skick de befann sig innan skadan. Återställandet ska ske i samråd med Kommunen (fastighets- och gatukontoret).

16. Tekniska anläggningar

- 16.1 Bolaget förbinder sig att inom Fastigheten följa föreskrifter i Detaljplanen och VA SYD:s anvisningar avseende kraven på dagvatten- och avfallshanteringen, om inget annat sägs i detta avtal.
- 16.2 Det åligger Bolaget att självt överenskomma med respektive ledningsägare om servispunkternas placering. Bolaget ska erlägga sedvanliga anslutningsavgifter till ledningsägaren.
- 16.3 Brandvattenförsörjning ska anordnas för Fastigheten i samråd med VA SYD och redovisas i samband med bygganmälan.

- 16.4 Bolaget åtar sig att bekosta och utföra standardhöjning av fasadbeklädnad på nätstationen inom fastigheten Malmö Hamnen 21:160. Ifrågavarande fasadbeklädnad ska knyta an till fasaden på byggnaden inom Fastigheten och utformas i samråd med Kommunen (fastighets- och gatukontoret) och E.ON Energidistribution AB.

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, dock med undantag för vad som framgår av detta avtal.
- 18.2 Bolaget ska betala anslutningsavgifter för Fastigheten till Kommunens/VA SYD:s allmänna vatten- och avloppsanläggning.
- 18.3 Lagfarts-, intecknings- och andra inskrivningskostnader ska betalas av Bolaget.
- 18.4 Bolaget ska enligt punkt 4.1 i markanvisningsavtalet (se punkt 1.2 ovan) betala en årlig markanvisningsavgift om tvåhundra tusen (210 000) kronor från den dag Detaljplanen vann laga kraft till dess lagakraftvunnet köpeavtal föreligger och Tillträdesdagen inträtt. Markanvisningsavgiften ska betalas i efterskott vid anfordran. Om avgiften inte betalas inom föreskriven tid ska dröjsmålsränta utgå på förfallet belopp till dess betalning sker. Om dröjsmålsränta gäller vad vid varje tidpunkt i lag stadgas.

19. Jordabalken

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

20. Ändringar och tillägg

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

21. Villkor

- 21.1 Detta avtal förutsätter för sin giltighet dels godkännande av kommunfullmäktige i Malmö genom beslut som vunnit laga kraft och dels Köpeskillingens rätta erläggande.
- 21.2 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 erlagga Köpeskillingen.

22. Behandling av personuppgifter

- 22.1 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 maskin-bart format, så

kallad rätt till dataportabilitet. Ansökan ska ställas till tekniska nämnden. Klagomål med anledning av personuppgiftsbehandlingen ska ställas till Integritetsskyddsmyndigheten.

Kontaktuppgifter:

Tekniska nämnden

August Palms plats 1

205 80 Malmö

e-post: tekniskanamnden@malmo.se

Malmö stads dataskyddsbud

August Palms plats 1

205 80 Malmö

e-post: dataskyddsbud@malmo.se

Av detta avtal är två likalydande exemplar upprättade och utväxlade.

Malmö 20 - -

**Malmö kommun,
dess tekniska nämnd**

Malmö 20 - -

Fastighetsbolaget Guldfabriken i Malmö AB

Andreas Schönström

Göran Dahlander

Bevittnas:

.....

.....

Bevittnas:

.....

.....

EON EL - Tele2 - FGK belysning - VASYD dagvatten - VASYD signalledning

