

KÖPEAVTAL

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

Köpare: Malmö Arena Tower AB, org. nr 559055-5131, Box 31055, 200 49 Malmö, nedan kallat "**Bolaget**"

Fastighet: Del av Malmö Arenan 2

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

1. Bakgrund

1.1 Fastigheten Malmö Arenan 2 ingår i utbyggnaden av det s.k. arenakvarteret i Hyllie vilket innebar startskottet för Hyllies utveckling. Kvarteret har genomgått en etappvis utbyggnad och innehåller idag Malmö Arena, hotell, träningsanläggning för ishockey m. m. Den nordöstra delen av arenakvarteret, som ifrågavarande köpeavtal avser, utgör den sista etappen i färdigställandet av kvarteret.

1.2 Planläggningen av det nordöstra området har pågått under flera år. Området som detta avtal avser ingick tidigare i ett större planområde, vilket även omfattade hotellets utbyggnad i arenakvarterets nordvästra del. Planförslaget delades emellertid inför antagande upp i två delar eftersom frågor om verksamhetsbullen inte var lösta för de bostäder som då föreslogs mot Arenagatan. Den första delen av detaljplanen (Dp 5537) vann laga kraft 2018 och i samband därmed såldes en del av fastigheten Malmö Arenan 2 till Bolaget.

1.3 Efter vidare utredning av buller konstaterades att det inom resterande del av fastigheten Malmö Arenan 2 inte var lämpligt att uppföra bostäder. Efter ett

omtag och anpassning av detaljplanens innehåll till mindre bullerkänsliga verksamheter vann detaljplanen, Dp 5647 ("**Detaljplanen**") laga kraft i december 2019. Syftet med denna del av Detaljplanen är uppförandet av kontor, lokaler och parkeringsgarage.

- 1.4 Bolaget har sedan 2013-02-25 av Kommunen arrenderat fastigheten Malmö Arenan 2 ("**Arrendeavtalet**") och där en del av fastigheten förvärvades av Bolaget genom köpeavtal 2018-09-26. I Arrendeavtalet anges att Bolaget har möjlighet att förvärva hela arrendestället och även angränsande mark som kan behövas för att möjliggöra byggnationen.
- 1.5 Genom ifrågavarande köpeavtal förvärvar Bolaget resterande del av det markområde av fastigheten Malmö Arenan 2 som ingår i Arrendeavtalet, vilket hittills i huvudsak fungerat som inlastningsområde till Malmö Arena.

2. Överlåtelseobjekt

- 2.1 Kommunen överlåter till Bolaget del av fastigheten Malmö Arenan 2, ("**Området**"). Området har en areal om ca 3 450 m² och har markerats med blå färg på bilagda karta, **bilaga 2.1**. Resterande del av fastigheten Malmö Arenan 2 som urholkas av fastigheten Malmö Arenan 3 kvarstår i Kommunens ägo.

3. Tillträdesdag

- 3.1 Bolaget ska tillträda Området 2021-07-15, eller om kommunfullmäktiges lagakraftvunna godkännande då inte föreligger, tjugo dagar efter kommunfullmäktiges godkännande skett enligt punkt 24.1 nedan ("**Tillträdesdagen**").
- 3.2 Äganderätten till Området övergår till Bolaget på Tillträdesdagen under förutsättning att köpeskillingen erlagts.

4. Köpeskillingen

- 4.1 Köpeskillingen för Området utgör fyrtiotvåmiljonersjuhundrafemtontusen-femhundra (42 715 500) kronor, vilket motsvarar betalning för byggrätter om

totalt 11 182 m² bruttoarea (BTA), varav 9 524 m² BTA avser kontor och lokaler och 1 658 m² BTA avser parkeringsgarage. Vid beräkning av köpeskillingen har ett totalt avdrag om 22,5 procent gjorts för särskilda anpassningskostnader vid byggnation och för viss del av merkostnader med anknytning till planprocessen. 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 denna punkt.
- 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 11 182 m² BTA ovan mark ska Bolaget erlägga en tilläggsköpeskillning om 5 500 kronor avseende kontor och lokaler samt 1 650 kronor avseende parkeringsgarage för varje överskjutande m² BTA med undantag av ca 1 947 m² BTA vilka avser parkering för Områdets behov. Tilläggsköpeskillingen, som förfaller till betalning inom 20 dagar efter att beslut om bygglov föreligger, ska efter 2021-11-30 indexuppräknas med förändringen i entreprenadindex, undergrupperna 211, 231, 241 och 251, från december 2021 till förfalldagen. Kommunens rätt till tilläggsköpeskillning bortfaller 15 år efter Tillträdesdagen. Tilläggsköpeskillingen per m² BTA kan aldrig bli lägre än ovan angivet belopp.

5. Byggnadsskyldighet

- 5.1 Det åligger Bolaget att senast tolv månader från Tillträdesdagen ha uppfört tak och ytterväggar för kontor, lokaler inom Området om ca 9 524 m² BTA samt parkeringsgarage om ca 3 605 m² BTA. Skulle föreskriven bebyggelse inte vara genomförd inom angiven tid utgår ett vite om 4 271 550 kronor.
- 5.2 Skulle föreskriven bebyggelse inte vara genomförd inom ovan angiven tid utgår därutöver ytterligare vite om 213 500 kronor för varje påbörjad månad räknat från och med 12 månader från Tillträdesdagen och till dess att byggnationen blivit genomförd enligt vad som sägs ovan och i övrigt enligt detta Avtal.

- 5.3 Vite, enligt vad som sägs ovan, förfaller till betalning vid anfordran efter att dröjsmål föreligger. Det sammanlagda vitet kan högst uppgå till 14 950 000 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 försenad detaljplan 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 Avtalet oförändrat med undantag av vad som här sägs.
- 5.6 Om Bolaget medges förlängning av andra orsaker ska Bolaget varje månad betala en avgift om 85 000 kronor så länge byggnadsskyldigheten enligt vad som sägs i detta avtal inte är uppfylld. Beloppet förfaller till betalning vid anfordran. Under förlängningsperioden och därefter gäller Avtalet oförändrat med undantag av vad som här sägs.

6. Områdets skick

- 6.1 Området överläts i befintligt skick och med de begränsningar och villkor som följer av detta avtal, servitutsavtal, nyttjanderättsavtal, Detaljplanen och myndigheters anvisningar och föreskrifter.
- 6.2 Kommunen garanterar att Området inte är förorenat 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 Området i enlighet med Detaljplanen.

- 6.3 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 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.

7. Mark- och grundläggningsåtgärder

- 7.1 Kommunen lämnar inte några garantier för att Området 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 Området. Tillkommande kostnader för dessa åtgärder ska Bolaget svara för.
- 7.2 Skulle hinder påträffas i marken bestående av t.ex. 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 Området, 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.

8. Arkeologi

- 8.1 Kommunen garanterar att det inom Området 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 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 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.
- 8.4 Vid schaktningsarbeten ska Bolaget ändå vara observant på eventuella fynd av fornlämningar. Vid misstänkta fynd ska Bolaget iakta den anmälningsplikt som råder för fornlämningar enligt lag (1988:950) om kulturminnen m.m.

9. Miljöhänsyn

- 9.1 Bolaget ska följa Miljöprogram Hyllie i dialog med Kommunen. Miljöprogrammet finns i sin helhet på www.hyllie.com.
- 9.2 Bolaget ska följa Hållbarhetsöverenskommelse för Hyllie allé.
- 9.3 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 och deltagandet är frivilligt. Som en del i strategin ombeds byggherrar att besvara två enkäter om pågående byggprojekt. Enkäterna kommer att användas för generell statistik men goda exempel kan komma att lyftas fram. Bolaget åtar sig att efter slutbesked ha meddelats besvara miljöbyggstrategins enkät 2.

10. Social hållbarhet

- 10.1 Bolaget arbetar aktivt i projektet med sociala hållbarhetsfrågor.

11. Arbetsmiljö

11.1 Bolaget har 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.

12. Byggtrafik m. m.

12.1 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.

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

13. Etableringsytor

13.1 Planering för etablering av exploateringsarbetena inom Området ska ske i enlighet med upprättade tidplaner efter samråd med Kommunen (fastighets- och gatukontoret). Bolaget svarar för byggsamordning med övriga byggherrar och Kommunen inom Området. Respektive byggherre ansvarar för byggsamordningsfrågor. Bolagets samordning ska även omfatta det ansvar som enligt 3 kap. arbetsmiljölagen (1977:1160) åvilar byggherren för samordning av åtgärder till skydd mot ohälsa och olycksfall på det gemensamma arbetsstället för byggnadsverksamheten. Bolaget eller annan av Bolaget utsedd ansvarig för byggnationen inom Området ska delta i månatliga byggsamordningsmöten som kommer att anordnas av Kommunen (fastighets- och gatukontoret).

13.2 Avtal om tillfälliga etableringsytor utanför Området för manskaps-, arbets-, och redskapsbodas, parkering, men även för annat behov i samband med byggnationen inom Området, 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.

13.3 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 etableringsytor.

14. Nyttjanderätter, servitut m. m.

14.1 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 Området 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 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.

14.2 Området berörs av influensområde för så kallad akviferanläggning inom Hyllie. Anläggningshavaren äger rätt att utvinna värme och kyla ur grundvattnet i kalkberget. Bolaget förbinder sig att utan krav på ersättning medge anläggningshavaren rätt att utföra och driva akviferanläggning som till någon del kan beröra Fastigheten.

14.3 Till förmån för Kommunens fastighet Malmö Hyllie 4:2 (härskande fastighet) läggs på Malmö Arenan 2 (tjänande fastighet) följande servitut. Ägare av härskande fastighet berättigas – utan att ersättning härför ska utgå – att inom tjänande fastighet utnyttja grundvattnet för ny akviferanläggning. Till säkerhet för beståndet av detta servitut ska inskrivning ske i den tjänande fastigheten. Det åligger ägare av härskande fastighet att ombesörja sagda inskrivning.

14.4 Fastigheten Malmö Arenan 2 belastas av två officialservitut, ett beträffande avloppsledning, (1280K-09/84.1) och ett beträffande rätt att ta väg för utrymning samt in- och utfart till allmän gata (1280K-09/84.9). Officialservitutet för avloppsledning avses att omlokaliseras i kommande lantmäteriförrättning.

14.5 I samband med lantmäteriförrättning avses officialservitut bildas för rätt till väg för utrymning samt in- och utfart till allmän gata för den del av Malmö Arenan 2 som fortsättningsvis ska vara Kommunens ägo.

15. Ledningar

15.1 Bolaget är medvetet om att det ligger en VA-ledning i norra delen av Området.

16. Gemensamhetsanläggning m. m.

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 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.

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 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).

17.3 Kommunen ska svara för och bekosta utbyggnaden av allmän platsmark enligt Detaljplanen. Utbyggnaden av allmän platsmark kommer att genomföras när kvartersmarken för Området iordningställts.

18. Tekniska anläggningar

- 18.1 Bolaget förbinder sig att inom Området följa föreskrifter i Detaljplanen och VA SYD:s anvisningar avseende kraven på dagvatten- och avfallshanteringen, om inget annat sägs i detta avtal.
- 18.2 Det åligger Bolaget att självt överenskomma med respektive ledningsägare om servispunkternas placering. Bolaget ska erlägga 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 SYD:s allmänna vatten- och avloppsanläggning.
- 20.3 Lagfarts-, intecknings- och andra inskrivningskostnader ska betalas av Bolaget.
- 20.4 Bolaget ska betala arrendavgift till dess lagakraftvunnet köpeavtal föreligger och Tillträdesdagen inträtt. När Tillträdesdagen inträtt ska Arrendeaftalet jämte tilläggsavtal till detta i dess helhet upphöra.

21. Fastighetsbildning

21.1 Samtliga fastighetsbildnings- och förrättningskostnader ska betalas av Bolaget.

22. Jordabalken

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

23. Ändringar och tillägg

23.1 Ändring och tillägg till detta Avtal ska för att vara gällande upprättas skriftligen och vara undertecknade av parterna.

24. Villkor

24.1 Detta Avtal förutsätter för sin giltighet dels godkännande av kommunfullmäktige i Malmö genom beslut som vunnit laga kraft och dels köpeskillingens rätta erläggande.

24.2 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 köpeskilling.

25. Behandling av personuppgifter

25.1 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 Integritetskyddsmyndigheten.

Kontaktuppgifter:

Tekniska nämnden

205 80 Malmö

e-post: tekniskanamnden@malmo.se

Malmö stads dataskyddsbud

205 80 Malmö

e-post: dataskyddsbud@malmo.se

Av detta Avtal är två likalydande exemplar upprättade och utväxlade.

Malmö 2021- -

Malmö 2021- -

**Malmö kommun,
dess tekniska nämnd**

Malmö Arena Tower AB

Andréas Schönström

Göran Dahlander

Kommunens underskrifter bevittnas:

Bolagets underskrifter bevittnas:

.....

.....

.....

.....