

## KÖPEAVTAL

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

**Köpare** Bostadsrättsförening Jägersro Företagscentrum, org nr 769636-3683, c/o Persson, Fridhem 3308, 242 93 Hörby, nedan kallat "**Bolaget**"

**Fastighet** Malmö Ryktborsten 3

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

### 1. Bakgrund

1.1 Bolaget har ansökt om att förvärva fastigheten Malmö Ryktborsten 3, belägen norr om Jägersrovägen i Rosengård i Malmö, för uppförande av kontors- och lagerlokaler. Avsikten är att uppföra 16 stycken verksamhetslokaler med inbyggda kontor. Lokalerna ska förmedlas och upplåtas till mindre firmor som på så sätt ska kunna etablera sin verksamhet i området.

1.2 Malmö Ryktborsten 3 berörs av *Detaljplan för fastigheterna Bogträt 4 och Ryktborsten 3 i Rosengård i Malmö*, Dp 5425, ("**Detaljplanen**") och är planlagd som kvartersområde för småindustri, (icke störande). Detaljplanen vann laga kraft 2016-03-04.

### 2. Överlåtelseobjekt

2.1 Kommunen överlåter till Bolaget fastigheten Malmö Ryktborsten 3, nedan kallad ("**Fastigheten**").

### **3. Tillträdesdag**

- 3.1 Bolaget ska tillträda Fastigheten 2019-02-01, ("Tillträdesdagen").
- 3.2 Äganderätten till Fastigheten övergår till Bolaget på Tillträdesdagen under förutsättning att köpeskillingen i enlighet med punkt 4.1 har betalats.

### **4. Köpeskillingen**

- 4.1 Köpeskillingen för Fastigheten utgör fyramiljonertvåhundrasjuttiotusen (4 270 000) kronor och ska vara Kommunen tillhanda senast på Tillträdesdagen. Köpeskillingen har bestämts med utgångspunkt i Fastighetens areal och motsvarar 750 kr/m<sup>2</sup> tomtyta.
- 4.2 Kommunen äger rätt att häva detta avtal om Bolaget inte inom föreskriven tid fullgjort sin betalningsskyldighet enligt denna punkt.
- 4.3 Dröjsmålsränta ska betalas enligt lag på belopp som förfallit till betalning.

### **5. Byggnadsskyldighet**

- 5.1 Det åligger Bolaget att senast 2021-02-01 ha färdigställt tak och ytterväggar inom Fastigheten till ett produktionsvärde, inklusive kostnaden för markförvärv, om sammanlagt minst niomiljoner (9 000 000) kronor. Skulle föreskriven bebyggelse inte vara genomförd inom angiven tid utgår en tilläggsköpeskillning om fyrahundratjugosjutusen (427 000) kronor.
- 5.2 Skulle föreskriven bebyggelse inte vara genomförd inom ovan angiven tid utgår därutöver ytterligare tilläggsköpeskillning om tjugotretusen (23 000) kronor för varje påbörjad månad räknat från och med 2021-02-01 och till dess att byggnationen blivit genomförd enligt vad som sägs ovan och enligt detta köpeavtal.
- 5.3 Tilläggsköpeskillningarna, enligt vad som sägs ovan, förfaller till betalning vid anfordran efter att dröjsmål föreligger. Den sammanlagda tilläggsköpeskillningen kan högst uppgå till enmiljonfemhundratusen (1 500 000) 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 försening som berör

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 ovan ska någon tilläggsköpeskilling under förlängningsperioden inte utgå. Under förlängningsperioden och därefter gäller köpeavtalet oförändrat med undantag av vad som här sägs.
- 5.6 Om Bolaget medges förlängning av andra orsaker ska Bolaget varje månad betala en tilläggsköpeskilling om niotusen (9 000) 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 köpeavtalet oförändrat med undantag av vad som här sägs.

## **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 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.
- 6.4 Vid brist i någon av garantierna i punkt 6.2 eller 6.3 ska Kommunen snarast åtgärda bristen samt därutöver stå 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.

- 6.5 Vid schaktningsarbeten ska Bolaget vara observant på eventuella fynd av fornlämningar. Vid misstänkta fynd råder anmälningsplikt enligt lag (1988:950) om kulturminnen m.m.
- 6.6 Kommunens ansvar enligt denna punkt gäller längst t.o.m. 2021-02-01. Därefter har Bolaget skyldighet att hålla Kommunen skadelös om föroreningar eller arkeologiska förhållanden skulle upptäckas och avhjälpande åtgärder måste vidtas.

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

- 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 grundförbättringsåtgärder t.ex. förstärkningsåtgärder, som kan visa sig erforderliga för genomförande av planerad bebyggelse på Fastigheten. 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 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 eventuella ledningsomläggningar ska betalas av Bolaget.

## **8. Nyttjanderätter, servitut m.m.**

- 8.1 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 och tunnlar 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.

## **9. Servitut –avloppsledning**

9.1 Till förmån för fastigheten Malmö Sjölunda 9 (härskande fastighet) läggs på fastigheten Malmö Ryktborsten 3 (tjänande fastighet) följande servitut.

9.2 Ägare av härskande fastighet berättigas att, utan att ersättning härför ska utgå, i det å bifogade karta med gul färg markerade området, **bilaga 9.2**, 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.

9.3 Till säkerhet för beståndet av sagda servitut ska inskrivning ske i den tjänande fastigheten, Malmö Ryktborsten 3. Kommunen ombesörjer sagda inskrivning.

9.4 Det servitutsbelagda området får inte utnyttjas på sådant sätt att ledningar med därtill hörande anordningar kan skadas därav eller att tillträde till desamma försvåras.

9.5 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.

## **10. Markreservat för allmänna ledningar (U-område)**

10.1 Fastigheten berörs delvis av markreservat för allmänna ledningar, så kallat "u-område". Detta innebär att mark som i Detaljplanen markerats med "u" ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

## **11. Ekologi och miljöhänsyn**

- 11.1 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.
- 11.2 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 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.
- 11.3 Bolaget åtar sig att efter slutbesked har meddelats besvara miljöbyggstrategins enkät 2.

## **12. Byggtrafik m.m.**

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

## **13. Etableringsytor**

- 13.1 Planering för etablering av exploateringsarbetena inom Fastigheten ska ske i enlighet med upprättade tidplaner efter samråd med Kommunen (Fastighetskontoret och Gatukontoret).
- 13.2 Avtal om tillfälliga etableringsytor utanför Fastigheten för manskaps-, arbets-, och redskapsbodnar, parkering, men även för annat behov i samband med byggnationen av Fastigheten, ska träffas särskilt med Kommunen (Gatukontoret). Etableringsytor inom allmän plats upplåts enligt vid var tid gällande taxa.

**14. Kvartersmark och allmän plats**

- 14.1 Bolaget ansvarar för och bekostar samtliga arbeten inom Fastighetens kvartersmark.
- 14.2 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 (Fastighetskontoret och Gatukontoret).

**15. Dagvatten**

- 15.1 Bolaget förbinder sig att inom Fastigheten följa Detaljplanen och VA SYDs anvisningar avseende kraven på dagvattenhantering.

**16. Parkeringsbehovet**

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

**17. Avgifter och kostnader**

- 17.1 Avgifter, kostnader och fastighetsskatt/avgift för Fastigheten avseende tiden från och med Tillträdesdagen ska betalas av Bolaget.
- 17.2 Bolaget ska betala anslutningsavgifter för Fastigheten till VA SYDs allmänna vatten- och avloppsanläggning.
- 17.3 Lagfarts-, intecknings- och andra inskrivningskostnader ska betalas av Bolaget.

**18. Jordabalken**

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

**19. Ändringar och tillägg**

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

**20. Behandling av personuppgifter**

20.1 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](mailto:tekniskanamnden@malmo.se)

**Malmö stads dataskyddsombud**

August Palms plats 1

205 80 Malmö

e-post: [dataskyddsombud@malmo.se](mailto:dataskyddsombud@malmo.se)

---

Av detta avtal är två likalydande exemplar upprättade och



utväxlade.

**Malmö 2018-**

**Malmö kommun,  
dess tekniska nämnd**

Andreas Schönström

Madelene Strand

Kommunens underskrift bevittnas:

---

---

**Malmö 2018-**

**Brf Jägersro Företagscentrum**

---

---

Namnförtydligande

Köparens underskrift bevittnas:

---

---