

KÖPEAVTAL

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

Köpare: Kosterbåten Malmö Ekonomisk förening, org. nr 769634-4410, Box 3194, 400 10 Göteborg, nedan kallat "**Bolaget**"

Fastighet: Malmö Kosterbåten 2

1. Bakgrund

1.1 För fastigheten Malmö Kosterbåten 2 gäller detaljplan, Dp 5025 ("Detaljplanen"). Detaljplanen har vunnit laga kraft 2010-10-03. Syftet med Detaljplanen är bl.a. att i aktuellt kvarter möjliggöra byggnation av bostäder och kontor.

1.2 Bolaget avser att bygga kontorslokaler med Long Stay-hotell på de nedersta våningarna och bostäder i tre till sex plan däröver.

2. Överlåtelseobjekt

2.1 Kommunen överlåter till Bolaget fastigheten Malmö Kosterbåten 2, nedan kallad "**Fastigheten**".

3. Tillträdesdag

3.1 Bolaget ska tillträda Fastigheten 2019-04-15, eller om kommunfullmäktiges lagakraftvunna godkännande då inte föreligger, tjugo dagar efter kommunfullmäktiges godkännande skett enligt punkt 22.1 ("**Tillträdesdagen**").

3.2 Äganderätten till Fastigheten övergår till Bolaget på Tillträdesdagen under förutsättning att köpeskillingen erlagts.

4. Köpeskillingen

4.1 Köpeskillingen för Fastigheten utgör trettiotremiljonertre-hundrafemtontusen (33 515 000) kronor. Köpeskillingen ska erläggas mot faktura till Kommunen senast på Tillträdesdagen.

4.2 Kommunen äger rätt att häva detta avtal om Bolaget inte inom föreskriven tid fullgjort sin betalningsskyldighet enligt detta moment.

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

4.4 Köpeskillingen har beräknats med utgångspunkt i byggrätter om 6 961 m² bruttoarea (BTA) varav bostäder om 3 685 BTA och hotell om 3 276 BTA. Om den slutliga byggnationen enligt erhållet bygglov överstiger ovan angivna BTA ska Bolaget erlægga en tilläggsköpeskillning med 6 250 kr för bostäder respektive 3 200 kr för hotell för varje överskjutande m² BTA för ovan angiven bebyggelse. Tilläggsköpeskillingen, som förfaller till betalning inom 20 dagar efter att beslut om bygglov föreligger, ska indexuppräknas med en faktor som motsvarar medelindex av Entreprenadindex för husbyggnad och anläggning, grupperna 211, 231, 241 och 251 för tidsperioden mellan 2018-06-01 och förfallodagen. Kommunens rätt till tilläggsköpeskillning bortfaller 15 år efter Tillträdesdagen. Tilläggsköpeskillingen kan aldrig bli lägre än ovan angivet belopp.

5. Byggnadsskyldighet

5.1 Det åligger Bolaget att senast 30 månader efter Tillträdesdagen ha uppfört tak och ytterväggar inom Fastigheten om sammanlagt 6 961 m² BTA. Skulle föreskriven bebyggelse inte vara genomförd inom angiven tid utgår en tilläggsköpeskillning om tremiljonertre-hundrafemtioentusen (3 351 000) kronor.

- 5.2 Skulle föreskriven bebyggelse inte vara genomförd inom ovan angiven tid utgår därutöver ytterligare tilläggsköpeskilling om etthundrasextiosjutusen (167 000) kronor för varje påbörjad månad räknat från och med 30 månader från Tillträdesdagen och till dess att byggnationen blivit genomförd enligt vad som sägs ovan och enligt detta köpeavtal.
- 5.3 Tilläggsköpeskillingarna, enligt vad som sägs ovan, förfaller till betalning vid anfordran efter att dröjsmål föreligger. Den sammanlagda tilläggsköpeskillingen kan högst uppgå till elvamiljonersjuhundratrettiotusen (11 730 000) 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 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 sextiosjutusen (67 000) 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, planhandling, planbeskrivning och myndigheters anvisningar och föreskrifter samt bilagda fastighetsdataregisterutdrag, **bilaga 6.1**.
- 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 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 6 gäller längst t.o.m. det att tidsfristen för byggnadsskyldigheten går ut.
- 6.5 Bolaget är skyldigt att på egen bekostnad borttransportera schaktmassor inklusive matjordslagret från Fastigheten.
- 6.6 Kommunen (fastighets- och gatukontoret) åtar sig att tillse att Bolaget kan bygga dikt an mot befintlig byggnad inom grannfastigheten, Malmö Kosterbåten 1.

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. pålning eller annan förstärkningsåtgärd, som kan visa sig erforderlig för

genomförande av planerad bebyggelse inom Fastigheten. Tillkommande kostnader för dessa åtgärder ska Bolaget svara för.

- 7.2 Fastigheten är utfylld med Kögesand. Kögesanden är ensartad och känslig för vibrationer från maskinell yttre påverkan. Största möjliga försiktighet måste därför iaktas vid t.ex. spontning, pålning och schaktning mot gata och annan byggnation.
- 7.3 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.

8. Arkeologi

- 8.1 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.
- 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 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 8 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 iaktta den anmälningsplikt som råder för fornlämningar enligt lag (1988:950) om kulturminnen m.m.

9. Arbetsmiljö

- 9.1 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.

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). 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.
- 11.2 Avtal om tillfälliga etableringsytor utanför Fastigheten för manskaps-, arbets-, och redskapsbodar, parkering, men även för annat behov i samband med byggnationen inom 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 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 bergum 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. Kvartersmark och allmän plats

13.1 Bolaget ansvarar för och bekostar samtliga arbeten inom Fastighetens kvartersmark.

13.2 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).

14. Tekniska anläggningar

14.1 Bolaget förbinder sig att inom Fastigheten följa föreskrifter i Detaljplanen och VA SYD:s anvisningar avseende kraven på dagvattenhanteringen, om inget annat sägs i detta avtal.

14.2 Det åligger Bolaget att självt överenskomma med respektive ledningsägare om servispunkternas placering.

14.3 Brandvattenförsörjning ska anordnas för Fastigheten i samråd med VA SYD och redovisas i samband med bygganmälan.

15. Parkeringsbehovet

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

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

16. Hållbarhet

16.1 Den hållbara staden är ett nyckelbegrepp för Västra Hamnen i Malmö. För de byggherrar som köper markområden förutsätts ett aktivt deltagande tillsammans med Kommunen i utvecklingen av ett hållbart stadsbyggande. Bolaget arbetar för att boendet ska vara flexibelt och inkluderande med möjlighet till gemenskap. Genom en blandning av boende- och upplåtelseformer – i form av bostäder och s.k. Long Stay-hotell tillsammans med en social entré och mötesplats – strävar Bolaget efter att möjliggöra nya former av delningsekonomier mellan de boende.

16.2 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.

16.3 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.

17. Miljöhänsyn

- 17.1 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.

18. Avgifter och kostnader

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

19. Fastighetsbildning

- 19.1 Fastighetsbildnings- och förrättningskostnader utöver bildandet av fastigheten Malmö Kosterbåten 2 ska betalas av Bolaget.

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

22.2 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 erlægga köpeskillning.

23. Behandling av personuppgifter

23.1 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 Integritetsskyddsmyndigheten.

Kontaktuppgifter:

Tekniska nämnden

August Palms plats 1

205 80 Malmö

e-post: tekniskanamnden@malmö.se

Malmö stads dataskyddsbud

August Palms plats 1

205 80 Malmö

e-post: dataskyddsbud@malmö.se

Av detta avtal är två likalydande exemplar upprättade och utväxlade.

Malmö 2018-

**Malmö kommun,
dess tekniska nämnd**

Göteborg 2018-

Kosterbåten Malmö Ek. för.

Andreas Schönström

Göran Dahlander

Kommunens underskrift bevittnas:

.....

.....

Köparens underskrift bevittnas:

.....

.....