

KÖPEAVTAL

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

Köpare: Öresundsvision AB, org. nr 556796-0546, Hedmätaregatan 24, 218 38 Bunkeflostrand, nedan kallad "**Bolaget**"

Fastighet: Malmö Städet 5

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

1. Bakgrund

- 1.1 Bolaget har uttryckt önskemål om att få förvärva mark i kvarteret Städet i nordöstra delen av Annestad för uppförande av ny grundskola för ca 320 elever i årskurs 3-9 med beräknad verksamhetsstart hösten 2020. Grundskoleverksamheten kommer att bedrivas genom bolaget Ängsdals skolor AB som har samma ägare som Öresundsvision AB, den förra bedriver skolverksamheten medan den senare är ett fastighetsbolag som utvecklar och förvaltar fastigheter som verksamheten bedrivs i. Ängsdals skolor AB bedriver sedan tidigare tre förskolor i Limhamn, Klagshamn och Bunkeflostrand samt en grundskola (F-9) i Bunkeflostrand. Tekniska nämnden beslutade vid sammanträde 2016-05-25, § 143, att godkänna markreservation för del av fastigheten Malmö Städet 1.
- 1.2 Området berörs av detaljplan, Dp 5519, *Detaljplan för del av fastigheten Malmö Städet m.fl. i Bunkeflostrand i Malmö, ("Detaljplanen")* som omfattar plankarta med bestämmelser, genomförandebeskrivning och planbeskrivning. Detaljplanen vann

laga kraft 2018-06-13. Området är i Detaljplanen planlagt som kvartersmark för skola.

2. Överlåtelseobjekt

2.1 Kommunen överlåter till Bolaget fastigheten Malmö Städet 5, nedan kallat **"Fastigheten"**.

3. Tillträdesdag

3.1 Bolaget ska tillträda Fastigheten 2019-02-01, nedan kallad **"Tillträdesdagen"**.

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

4. Köpeskillning

4.1 Köpeskillingen för Fastigheten utgör niomiljonerniohundratusen (9 900 000) kronor och ska vara Kommunen tillhanda på Tillträdesdagen.

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

4.3 Dröjsmålsränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) ska erläggas på belopp som förfallit till betalning.

5. Byggnadsskyldighet

5.1 Det åligger Bolaget att senast 36 månader från Tillträdesdagen ha uppfört tak och ytterväggar för bebyggelse inom Fastigheten om sammanlagt ca 4 000 m² bruttoarea (BTA). Skulle föreskriven bebyggelse inte vara genomförd inom angiven tid utgår en tilläggsköpeskillning om niohundranittiotusen (990 000) kronor.

- 5.2 Skulle föreskriven bebyggelse inte vara genomförd inom angiven tid utgår därefter ytterligare tilläggsköpeskillning om fyrtioniotusen (49 000) kronor för varje påbörjad månad räknat från den dag byggnationen skulle varit färdigställd 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 tremiljonerfyrahundrasextiofemtusen (3 465 000) 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 avtal. Exempel på sådana situationer är försening som berör kommunalt beslut/avtal, om Bolaget inte beviljas bygglov i enlighet med lagakraftvunna detaljplaner 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 tilläggsköpeskillning 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 tilläggsköpeskillning om nittontusen (19 000) 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 för 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 6 gäller längst t.o.m. 2022-01-31.

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 ledningsomläggningar ska betalas av Bolaget.

8. Servitut

8.1 Utrymme m.m.

I samband med lantmäteriförrättningen, akt nummer 1280K-2018/95, ska officialservitut bildas som ger fastigheten Malmö Städet 1, blivande Malmö Städet 6, rätt till in/utpassering, utrymningsväg samt utrymme för reparations- och underhållsarbete på fastigheten Malmö Städet 5. Ansökan om officialservitut biträds av Bolaget.

9. Nyttjanderätter

9.1 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 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.

10. Gemensamhetsanläggning

10.1 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 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, tillsammans med andra fastighetsägare med del i gemensamhetsanläggningen, solidariskt drift- och underhållsansvaret intill dess att gemensamhetsanläggning övertagits av ordnad förvaltning, det vill säga föreningsförvaltning eller delägarförvaltning.

10.2 Kvartersväg, dagvattenbrunnar och belysningsarmaturer m.m.

Kommunen avser att ansöka om bildande av gemensamhetsanläggning avseende bland annat väg, vägbelysning inklusive ledningar och tillbehör, ledningar för dagvatten inklusive brunnar m.m. Bolaget biträder genom undertecknandet av detta avtal Kommunens ansökan.

10.3 Sopsugsanläggning

Inom Annestad finns en befintlig gemensamhetsanläggning rörande sopsugsanläggning, Malmö Bunkeflostrand GA:18, vilken Bolaget kan ansöka om Fastighetens anslutning till. Sopsugsventil finns belägen på Fastigheten.

11. Kvartersmark och allmän platsmark

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

11.2 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).

11.3 Bolaget förbinder sig att samråda med Kommunen (fastighets- och gatukontoret) om hur vägar och kommunikationsytor som anläggs inom Fastigheten ska anslutas till omkringliggande gator och vägar.

12. Ekologi och miljöhänsyn

- 12.1 Bolaget har som ambition att, vid nybyggnation inom Fastigheten, beakta ekologisk hållbarhet och iaktta miljöhänsyn genom att exempelvis reducera energibehovet, källsortera byggavfall och tillämpa lämpligt miljöcertifieringssystem eller miljöbyggprogram.
- 12.2 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 byggbolag att besvara två enkäter om pågående byggprojekt. Enkäterna kommer att användas för generell statistik men goda exempel kan komma att lyftas fram.
- 12.3 Bolaget åtar sig att efter att slutbesked har meddelats besvara miljöbyggstrategins enkät 2.

13. Tekniska anläggningar

- 13.1 Bolaget förbinder sig att inom Fastigheten följa föreskrifter i Detaljplanen och VA SYD:s anvisningar avseende kraven på dagvattenhantering.
- 13.2 Det åligger Bolaget att självt överenskomma med respektive ledningsägare om servispunkternas placering. Bolaget ska betala sedvanliga anslutningsavgifter till ledningsägaren.
- 13.3 Brandvattenförsörjning ska anordnas för Fastigheten i samråd med VA SYD och redovisas i samband med bygganmälan.

14. Störningsskydd

- 14.1 Bolaget är fullt införstått med att ljud, vibrationer och andra störningar kan förekomma inom Fastigheten och blivande byggnader på grund av närheten till väg E20 och att vissa anpassningar på byggnader måste göras, se Detaljplanen. Bolaget har därför att självt svara för och bekosta att bebyggelsen vid behov anpassas till vid

igångsättningen befintliga miljöförhållanden med utförandet av nödvändiga skyddsåtgärder.

15. Byggtrafik m.m.

15.1 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.

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

16. Etableringsytor

16.1 Planering för etablering av exploateringsarbetena inom Fastigheten ska ske i enlighet med upprättade tidplaner efter samråd med Kommunen (fastighets- och gatukontoret).

16.2 Avtal om tillfälliga etableringsytor utanför Fastigheten för manskaps-, arbets-, och redskapsbodar, parkering, men även för annat behov i samband med byggnationen av Fastigheten, ska träffas särskilt med Kommunen (fastighets- och gatukontoret). Etableringsytor inom allmän plats upplåts enligt vid var tid gällande taxa.

16.3 Bolaget är skyldigt att från och med arbetenas påbörjande och fram till dess att byggnationen är färdigställd, bekosta och uppföra provisorisk inhägnad, täckt staket eller dylikt av Fastigheten och etableringsytor.

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 Detaljplan samt gällande Parkeringspolicy och Parkeringsnorm.

18. Social hållbarhet

18.1 Bolaget förbinder sig att i anslutning till byggprojektet genomföra ett aktivt arbete inom social hållbarhet. Det kan t.ex. handla om arbetsmarknadsinsatser, utökat dialogförfarande, medskapande processer eller bidrag till det lokala stadslivet på andra sätt.

18.2 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.

19. Avgifter och kostnader

19.1 Avgifter, kostnader och fastighetsskatt för Fastigheten avseende tiden från och med Tillträdesdagen ska betalas av Bolaget.

19.2 Lagfarts-, intecknings- och andra inskrivningskostnader ska betalas av Bolaget.

19.3 Bolaget ska betala anslutningsavgifter för Fastigheten till VA SYD:s allmänna vatten- och avloppsanläggning.

19.4 Bolaget ska svara för eventuella fastighetsbildningskostnader och andra förrätningskostnader med anledning av detta köpeavtal.

20. Bestämmelser i jordabalken

20.1 För detta köpeavtal 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. 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 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 köpeavtal är två likalydande exemplar upprättade och utväxlade.

Malmö 2018-

**För Malmö kommun,
dess tekniska nämnd**

Andreas Schönström

Mikael Svegland

Malmö 2018-

Öresundsvision AB

Namnteckning

Namnförtydligande

Namnteckning

Namnförtydligande

Kommunens underskrift bevittnas:

Bolagets underskrift bevittnas:

