

KÖPEAVTAL

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

Köpare Fastighetsbolaget HK i Malmö AB, org nr 556952-8234, Stekelgatan 5a, 211 23 Malmö, nedan kallat "**Bolaget**"

Fastighet: Malmö Vägstekeln 2

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

1. Bakgrund

- 1.1 Kommunen äger fastigheten Malmö Vägstekeln 2 omfattande 1 340 m² och Bolaget äger den omedelbart väster därom belägna fastigheten Malmö Vägstekeln 1.
- 1.2 Bolaget har ansökt om att få förvärva fastigheten Malmö Vägstekeln 2 av Kommunen. Bolaget vill använda Malmö Vägstekeln 2 till att utveckla sin befintliga verksamhet inom området ventilation.
- 1.3 Kommunen och Bolaget är genom tecknande av detta köpeavtal överens om att Kommunens fastighet Malmö Vägstekeln 2 genom fastighetsreglering ska överföras till Bolagets fastighet Malmö Vägstekeln 1.

2. Överlåtelseobjekt

- 2.1 Kommunen överlåter till Bolaget fastigheten Malmö Vägstekeln 2, nedan kallad **"Fastigheten"** med en tomtareal om 1 340 m² som enligt gällande detaljplan för Området Östra Valdemarsro i Kirseberg, Dp 4373 (**"Detaljplanen"**), ingår i kvartersområde för småhusindustri, kontor (ej hotell) och lager.
- 2.2 Fastigheten ska genom fastighetsreglering överföras till Bolagets fastighet Malmö Vägstekeln 1. Kommunen ska ansöka om fastighetsreglering enligt denna punkt 2 och Bolaget biträder genom detta avtal ansökan.

3. Tillträdesdag

- 3.1 Bolaget ska tillträda Fastigheten 2019-05-01 (**"Tillträdesdagen"**).
- 3.2 Äganderätten till Fastigheten övergår till Bolaget på Tillträdesdagen under förutsättning att köpeskillingen erlagts.

4. Köpeskillingen

- 4.1 Köpeskillingen för Fastigheten utgör enmiljontvåhundrasextusenfemhundra (1 206 500) 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 denna punkt.
- 4.3 Dröjsmålsränta ska betalas enligt lag på belopp som förfallit till betalning.

5. Byggnadsskyldighet

- 5.1 Det åligger Bolaget att senast 24 månader från Tillträdesdagen ha färdigställt tak och ytterväggar inom Fastigheten till ett produktionsvärde, inklusive kostnaden för markförvärv, om sammanlagt minst femmiljoner (5 000 000) kronor. Skulle föreskriven bebyggelse inte vara genomförd inom angiven tid utgår en tilläggsköpeskillning om etthundratjugotusen (120 000) kronor.

- 5.2 Skulle föreskriven bebyggelse inte vara genomförd inom ovan angiven tid utgår därutöver ytterligare tilläggsköpeskilling om sextusen (6 000) 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 Tilläggsköpeskillingarna, enligt vad som sägs ovan, förfaller till betalning vid anfordran efter att dröjsmål föreligger. Den sammanlagda tilläggsköpeskillingen kan högst uppgå till fyrahundratjugotusen (420 000) 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 tvåtusenyrahundra (2 400) 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 förorenat 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 gäller längst 24 månader efter Tillträdesdagen. 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 eventuell planerad bebyggelse på Fastigheten. Tillkommande kostnader för dessa åtgärder ska Bolaget svara för.

8. Anläggande av ny in-/utfart

- 8.1 Bolaget ska anlägga en ny in-/utfart till Fastigheten. In-/utfarten ska bekostas av Bolaget. Utformning ska stämmas av och godkännas av Kommunen (fastighets- och gatukontoret).

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.

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 Avtal om tillfälliga etableringsytor utanför Fastigheten för manskaps-, arbets-, och redskapsbodas, 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.
- 11.2 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.

12. Nyttjanderätter

- 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 bergrum samt belysningsanordningar, allt med därtill hörande anordningar samt infästningar på byggnad.

- 12.2 Inom Fastigheten får inte vidtas åtgärd som kan förhindra eller försvåra anläggande, nyttjande eller inspektion av ovan i punkten 12.1 angivna anordningar. Bolaget förbinder sig att teckna servitutsavtal för att säkra ledningsägares rätt enligt ovan samt medge inskrivning av rättigheter.

13. Servitut

- 13.1 Avtalsservitut för nätstation och elkablar (1280IM-09/32236.1) belastar Fastigheten till förmån för fastigheten Malmö Fliten 13 och ska alltjämt bestå.
- 13.2 De servitutsbelagda områdena får inte nyttjas på sådant sätt att ledningarna med därtill hörande anordningar kan skadas därav eller att tillträde till dem försvåras.

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 (fastighets- och gatukontoret).

15. Tekniska anläggningar

- 15.1 Bolaget förbinder sig att inom Fastigheten följa föreskrifter i Detaljplanen och VA SYDs anvisningar avseende kraven på dagvattenhanteringen, om inget annat sägs i detta avtal.
- 15.2 Det åligger Bolaget att självt överenskomma med respektive ledningsägare om servispunkternas placering. Bolaget ska betala sedvanliga anslutningsavgifter till ledningsägaren.
- 15.3 Brandvattenförsörjning ska anordnas för Fastigheten i samråd med VA SYD och redovisas i samband med byggnanmälan.

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 Kommunens/VA SYDs allmänna vatten- och avloppsanläggning.
- 17.3 Lagfarts-, intecknings- och andra inskrivningskostnader ska betalas av Bolaget.

18. Fastighetsbildning

- 18.1 Samtliga förrättningskostnader ska betalas av Bolaget.

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 För det fall lantmäteriförrättningen enligt punkt 2 inte skulle vinna laga kraft ska parternas respektive prestationer i detta avtal gå åter utan rätt till ersättning eller skadestånd för någondera Part.

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 avtal är två likalydande exemplar upprättade och utväxlade.

Malmö 2019-

Malmö 2019-

**För Malmö kommun
dess tekniska nämnd**

Fastighetsbolaget HK i Malmö AB

Andreas Schönström

.....

.....

Namnförtydligande

Mikael Svegland

.....

.....

Namnförtydligande

Kommunens underskrift bevittnas:

Bolagets underskrifter bevittnas:
