

BYTESAVTAL

Parter

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

Salana Malmö AB, 556824-0948, Box 98, 221 00 Lund, nedan benämnt "**Bolaget**"

Fastigheter: Malmö Brännaren 5 samt 16 och 20, delar av

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

Parterna träffar detta bytesavtal ("Bytesavtalet") med de förutsättningar, åtaganden och begränsningar som anges i Bytesavtalet.

1. Bakgrund

- 1.1 Bolaget är ett privat aktiebolag och grundades 1847 under firman Salanders Fabriks AB och var verksamt inom textilfärgeribranschen. Sedermera bedrevs egen textilproduktion och som mest fanns det 250 personer anställda samt butiker över hela Norden och säljkontor i USA och England. De lokaler som huserade verksamheten ligger till grund för det fastighetsbolag som existerar idag. 2007 påbörjades en mer renodlad fastighetsverksamhet under firman Salana Fastighets AB. Koncernen, vari Salana Fastighets AB ingår, har idag ca 600 lägenheter och 80 lokaler i beståndet främst på Österlen, men även i Lund och Kristianstadtrakten. All förvaltning sköts av egen personal.

- 1.2 Ett i koncernen ingående dotterbolag, Salana Öresund AB, förvärvade 2018-03-01 Hansson & Rydberg Fastighets i Malmö AB i vilket fastigheten Malmö Brännaren 20 ingick. Sedermera ändrades firman i sistnämnda bolag till Salana Malmö AB. Fastigheten Malmö Brännaren 20 är bebyggd med en blandning av kontors- och industrilokaler.
- 1.3 Kommunen förvärvade fastigheten Malmö Brännaren 16 genom förköp 2007-03-30. Fastigheten som då var bebyggd med industrilokaler är idag avriven.
- 1.4 Kvarteret Brännaren är beläget inom Norra Sorgenfri och omgärdas av Nobelvägen, Industrigatan, Östra Farmvägen och Agneslundsvägen. Söder om kvarteret ligger S:t Pauli kyrkogård. Kvarteret berörs av detaljplan 5399, ("Detaljplanen") vilken vann laga kraft 2017-12-01 och möjliggör en ny kvartersstad bestående av äldre och ny bebyggelse och en blandning av bostäder, centrumfunktioner, förskola, idrottshall, kontor och skola. Skolan planeras för ca 550 barn och förskolan för fyra avdelningar med totalt ca 100 barn.
- 1.5 Parterna är överens om att genomföra en bytesaffär där Kommunen erhåller en del av fastigheten Malmö Brännaren 20 för uppförande av förskola och anläggande av allmän plats och där Bolaget erhåller Malmö Brännaren 5 och del av Malmö Brännaren 16 för byggnation av bostäder.

2. Överlåtelseobjekt

Malmö Brännaren 5 och del av Malmö Brännaren 16

- 2.1 Kommunen överlåter till Bolaget fastigheten Malmö Brännaren 5 och del av Malmö Brännaren 16 om ca 2 050 m² tomtyta, tillhoppa ca 2 370 m² tomtyta ("Område 1"), enligt bifogade kartbilaga markerat med blå färg, **bilaga 2.1**.

Malmö Brännaren 20, del av

- 2.2 Bolaget överlåter till Kommunen del av fastigheten Malmö Brännaren 20, om totalt ca 4 500 m² tomtyta enligt bifogade kartbilaga markerat med röd färg

("Område 2", yta om ca 1 700 m² att bebyggas med förskola) respektive rödvitfärg ("Område 3", yta om ca 2 800 m² för allmän plats), **bilaga 2.1**.

3. Tillträdesdagar och vite

3.1 Parterna ska tillträda Områdena 1 och 2 (se **bilaga 2.1**) 2019-05-01 ("**Tillträdesdag 1**"). Rosamarkerad yta inom Område 3 (se **bilaga 3.1**) ska nyttjas av Bolaget t.o.m. 2022-05-31 för att bl.a. hantera avflyttning av befintliga hyresgäster och riva byggnader. Kommunen ska tillträda ifrågavarande område 2022-06-01 ("**Tillträdesdag 2**"). Intill dess har Bolaget allt ansvar för marken, byggnader, hyresgäster m.m. inom området samt svarar för alla kostnader av vad slag vara må. Såvida Bolaget nyttjar området efter 2022-05-31 och/eller inte vidtagit åtgärder enligt ovan dessförinnan, utan att parterna skriftligen överenskommit om detta, utgår vite med trettiotusen (30 000) kronor per påbörjad månad som förseningen pågår. Vit- och rödskrafferad yta inom Område 3 (se **bilaga 3.1**, yta för allmän plats) ska tillträdas av Kommunen efter det att Bytesavtalet godkänts i tekniska nämnden samt Kommunen begärt att få ta marken i anspråk och markområdet ska iordningställas av Kommunen för avsett ändamål i enlighet med Detaljplanen ("**Tillträdesdag 3**"). Intill dess svarar Bolaget för drift och skötsel av denna del av Område 3.

4. Mellangift m.m.

4.1 Bolaget ska på Tillträdesdag 1 till Kommunen erlägga en mellangift om fyramiljoner (4 000 000) kronor. Mellangiften ska erläggas kontant till Kommunen på Tillträdesdag 1.

4.2 Kommunen äger rätt att häva Bytesavtalet 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 Mellangiften har beräknats med utgångspunkt i att Bolaget erhåller bygggrätter om ca 4 900 m² bruttoarea ("BTA") för bostäder och att Kommunen erhåller mark för förskola och allmän plats. Vidare har vid beräkningen av mellangiften tagits hänsyn till att Kommunen ska svara för rivning och sanering inom den del av

Malmö Brännaren 20 som ska utgöra mark för förskola (Område 2) och att Bolaget ska svara för kostnader avseende sanering inom Område 1.

4.5 Gatukostnader m.m.

4.5.1 Kommunen ska ansvara för projektering, upphandling och anläggande av allmän plats inom kvarteret Brännaren. Projektering och anläggning av allmän plats ska i möjligaste mån ske i den takt och omfattning som exploateringen av området för Detaljplanen erfordrar och ske i samråd med Bolaget. Standarden på ifrågavarande anläggningar skall motsvara vad som gäller för jämförbara områden i Malmö.

4.5.2 Bolaget ska erlagga en s.k. gatukostnadsersättning om elvamiljonerfyrahundrafyrtiotusen (11 440 000) kronor i prisnivå 2010-06-01. Uppräkning av kostnaden ska ske med en faktor motsvarande förändringen av entreprenadindex E84 för vägentreprenader grupperna 211, 231, 233 och 241 för tidsperioden 2010-06-01 och betalningsdagen, se **bilaga 4.5.2**. Beloppet skall erläggas mot faktura senast 30 dagar efter det att respektive bygglov beviljats. Faktura ska skickas till Salana Fastighets AB, Box 98, 221 00 Lund.

4.5.3 Bolaget svarar för alla övriga kostnader inom området för Detaljplanen som berör dem, såsom till exempel kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el, gas och fjärrvärme, allt enligt gällande taxor och avgifter.

4.5.4 Beträffande kostnaderna enligt punkt 4.5.2 har inte beaktats kostnader för eventuell arkeologi, avhjälpande av markföroreningar, ledningsdragning eller ledningsflytt, undanröjande av hinder i mark eller annan beredning som krävs för att göra allmän plats inom berörda delar av Detaljplanen byggbar enligt Detaljplanen. Dessa eventuellt tillkommande kostnader ska betalas av Bolaget.

4.5.5 Bolaget ska ställa godtagbar säkerhet för sina förpliktelser enligt detta moment.

5. **Områdenas skick**

5.1 Områdena 1 och 2 överläts i befintligt skick med de begränsningar och villkor som följer av Bytesavtalet, servitutsavtal, nyttjanderättsavtal, Detaljplanen, planhandling, planbeskrivning och myndigheters anvisningar och föreskrifter. Område 3 ska när det tas i anspråk av Kommunen vara fritt från byggnader,

ledning, hinder i mark eller övrigt som kan inskränka Kommunens möjligheter att iordningställa markområdet i enlighet med Detaljplanen.

- 5.2 Bolaget svarar för arbeten och kostnader för att sanera och efterbehandla marken inom Område 1 och 3 i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. All sanering ska ske enligt vid varje tidpunkt gällande lagar, föreskrifter och myndighetskrav. Bolaget garanterar att Kommunen inte påförs kostnader med anledning av nämnda arbeten. Beträffande byggnadskropp inom Område 2, se **bilaga 5.2**, åtar sig Kommunen att svara för och bekosta rivning av denna.
- 5.3 Bolaget ansvarar för att det inom de överlåtna områdena på tillträdesdagen inte föreligger arkeologiska förhållanden eller fynd som kommer att utgöra hinder för de anläggningar som Kommunen avser att uppföra i enlighet med Detaljplanen. Vid brist härvidlag skall Bolaget svara för kostnaderna för att åtgärda bristen.
- 5.4 Bolaget är skyldigt att utan dröjsmål kontakta Kommunen och berörd tillsynsmyndighet om arkeologiska förhållanden eller fynd upptäcks och med Kommunen överenskomma om erforderliga åtgärder. Kommunen kan inte ställa högre krav än vad berörd myndighet anger som sitt krav. Bolaget ska ombesörja utförandet av åtgärderna och göra erforderlig anmälan till berörda myndigheter.
- 5.5 Motsvarande ansvar som åligger Bolaget enligt detta moment 5 åvilar Kommunen beträffande Område 2.

6. Panträtter, servitut och övriga nyttjanderätter

- 6.1 Parterna garanterar att respektive överlåtelseobjekt i Bytesavtalet på Tillträdesdagen inte är belastat med penninginteckningar, servitut eller andra belastningar utöver de som är inskrivna i fastighetsregistret vid detta avtals ingående eller vad som framgår av detta avtal.
- 6.2 Uttagna pantbrev för fastigheten Brännaren 20 uppgår till sammanlagt 11 925 000 kronor enligt bifogat FDS-utdrag, **bilaga 6.2**.

6.3 Servitut – nätstation och elledningar

Till förmån för fastigheten Fliten 13 i Malmö (härskande fastighet) läggs på fastigheten Malmö Brännaren 5 (tjänande fastighet) följande servitut.

Ägare av härskande fastighet berättigas – utan att ersättning härför ska utgå - att äga tillträde till den tjänande fastigheten för att inom det gulmarkerade området, se **bilaga 6.3**, uppföra, nyttja och bibehålla nätstation, lägga ned och bibehålla elkablar, lägga ned och bibehålla ytterligare elkablar samt att äga tillträde till den tjänande fastigheten för att vidta de åtgärder som kan erfordras för anläggningarnas reparation, ombyggnad, omläggning, underhåll och tillsyn.

Till säkerhet för beståndet av nämnda servitut skall inskrivning ske i den tjänande fastigheten. Det åligger ägare av härskande fastighet att ombesörja sagda inskrivning.

Det servitutsbelagda området får inte utnyttjas på sådant sätt att nätstation och elkablar med därtill hörande anordningar kan skadas eller att tillträde till desamma försvåras.

Efter uppförandet av nätstationen, nedläggandet av elkablar och efter slutförandet av omlägnings- och reparationsarbeten på anläggningarna, ska ägare av härskande fastighet på sin bekostnad återställa markplanet.

7. **Ledningar m.m.**

7.1 Respektive Part ska svara för och bekosta borttagande eller flytt av ledningar med tillhörande anordningar inom eller i anslutning till respektive överlåtelseobjekt enligt punkt 2.1 och 2.2 i samråd med respektive ledningsägare.

8. **Byggtrafik m.m.**

8.1 Bolaget ansvarar för att byggtrafiken till och från Område 1 sker enligt de anvisningar Kommunen (fastighets- och gatukontoret) lämnar. Bolaget ska på egen bekostnad kontinuerligt informera allmänheten med skyltar inom Område 1 om pågående projekterings- och byggnadsarbeten.

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

9. Gemensamhetsanläggning

- 9.1 Bolaget förbinder sig att ansöka om och medverka till genomförandet av nödvändiga förrättningar enligt anläggningslagen (1973:1149) för inrättandet av gemensamhetsanläggningar inom områden som övergår till Bolaget 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 drift- och underhållsansvaret intill dess att gemensamhetsanläggning övertagits av ordnad förvaltning.

10. Tekniska anläggningar

- 10.1 Parterna förbinder sig att inom respektive områden följa föreskrifter i Detaljplanen och VA SYD:s anvisningar avseende kraven på dagvattenhanteringen, om inget annat sägs i detta avtal.
- 10.2 Det åligger Parterna att självt överenskomma med respektive ledningsägare om servispunkternas placering.
- 10.3 Brandvattenförsörjning ska anordnas för respektive områden i samråd med VA SYD och redovisas i samband med bygganmälan.

11. Parkeringsbehovet

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

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

12. Överlåtelseförbud

12.1 Bytesavtalet får inte överlåtas utan Kommunens (fastighets- och gatukontorets) skriftliga medgivande.

13. Fastighetsbildning

13.1 Kommunen ska svara för de fastighetsbildningskostnader som erfordras enligt Bytesavtalet. Kommunen åtar sig att ansöka om erforderliga lantmäteriförrättningar. Kommunen befullmäktigas att ansöka om fastighetsbildning enligt detta avtal.

14. Inkomster, avgifter och kostnader

14.1 Vardera Part behåller inkomster hänförliga till respektive objekt som överlåts enligt punkt 2.1 och 2.2 i Bytesavtalet och som belöper på tid fram till respektive Tillträdesdagar enligt punkt 3.1.

14.2 Avgifter, kostnader och fastighetsskatt/-avgift för Område 1 respektive Område 2 och 3 avseende tiden från och med respektive Tillträdesdagar enligt punkt 3.1 ska betalas av Bolaget respektive Kommunen.

14.3 Lagfarts-, intecknings- och andra inskrivningskostnader ska betalas av respektive Part för de objekt som erhålls enligt punkt 2.1 och 2.2 i Bytesavtalet.

15. Ekologisk hållbarhet

15.1 Bolaget har som ambition att vid nybyggnation inom fastigheten Malmö Brännaren 20 och Område 1 beakta ekologisk hållbarhet och iaktta miljöhänsyn genom att reducera energibehovet, källsortera byggavfall och tillämpa lämpligt miljöcertifieringssystem eller miljöbyggprogram.

16. Jordabalken

- 16.1 För Bytesavtalet gäller i övrigt vad i 4 kap. jordabalken eller annars i lag stadgas om köp av fast egendom.

17. Ändringar och tillägg

- 17.1 Ändring och tillägg till Bytesavtalet ska för att vara gällande upprättas skriftligen och vara undertecknade av Parterna.

18. Eventuell ogiltighet

- 18.1 För det fall att Bytesavtalet inte skulle bli bindande är det till alla delar förfallet, utan rätt till ersättnings- och skadeståndsanspråk för någondera Parten.

19. Behandling av personuppgifter

- 19.1 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@malmo.se

Malmö stads dataskyddsbud

August Palms plats 1

205 80 Malmö

e-post: dataskyddsbud@malmo.se

Av Bytesavtalet är två likalydande exemplar upprättade och utväxlade.

Malmö 2019- -

Lund 2019- -

**Malmö kommun,
dess tekniska nämnd**

Salana Malmö AB

Andreas Schönström

Göran Dahlander

Kommunens underskrift bevittnas:

Bolagets underskrift bevittnas:

.....

.....

.....

.....