

KÖPEAVTAL

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

Köpare: Hyllie Fabriken AB, org. nr 559140-1772, c/o Byggnadsfirman Otto Magnusson AB, Borrgatan 9, 211 24 Malmö, nedan kallat "**Bolaget**"

Fastighet: Del av Malmö Hyllie 4:2, nedan kallad "**Området**"

1. Bakgrund

1.1 Kommunen (stadsbyggnadskontoret) har tagit fram en detaljplan (Dp 5468), som vann laga kraft 2017-12-15 för område söder om Södra vattenparken i Hyllie i Malmö, "Detaljplanen". Syftet med planen är att möjliggöra uppförandet tre kvarter med bostäder, förskola, kontor och parkeringshus. Kvarterens utformning ska prioriteras för lokal energiproduktion från sol. Planområdet omfattar en central del av Hyllie där nya kvarter med blandad bebyggelse ska uppföras. Kvarteren ska ha en skala och utformning som ger en stadsmässig upplevelse och som är trivsamt att vistas och röra sig i. Inom området ska Bolaget uppföra parkeringshus och kontor. I p-huset planeras också för andra funktioner som t.ex. bilpool, obemannad utlämningscentral för varor, cykelparkering med möjlighet till dusch och omklädning samt tillhörande miniverkstad med tvätt och pump och möjlighet till att ladda batterier i låsbara skåp. Området har en profil med inriktning på solenergi, både ur ett tekniskt och utformningsmässigt perspektiv.

1.2 Vid utformningen av Detaljplanen har solenergi varit i fokus och läget mot parken och Hyllies hållbarhetsprofil gör att området är utvalt som pilotområde för optimerad solpotential där sol tas tillvara för såväl energiproduktion som för goda livsmiljöer. Kvarteren är utformade för att passa väl in i Hyllies stadsstruktur och samtidigt skapa goda förhållanden för solenergi i ett tätt stadssammanhang.

1.3 Detta köpeavtal har föregåtts av en markreservation som antogs av Kommunen den 23 januari 2018.

1.4 Bolaget och Kommunen har höga ambitioner för Området med en högklassig arkitektur och hållbart stadsbyggande och har därför hittills, och kommer även fortsättningsvis, att föra regelbundna samtal med Kommunen och aktivt delta och ingå i en samarbetsorganisation med Kommunen och andra byggherrar inom projektet Hyllie. Syftet med samarbetsorganisationen är att gemensamt skapa en attraktiv, trivsamt och hållbar stadsdel med solenergi lösningar för blandade boendeformer och verksamheter.

2. Överlåtelseobjekt

2.1 Kommunen överlåter till Bolaget del av Malmö Hyllie 4:2, omfattande ett markområde om ca 2 915 m², nedan kallat ("**Området**"). Området har skrafferats med svart färg på bifogade karta, **bilaga 2.1**.

2.2 Området angivna storlek är preliminär, de slutliga fastighetsgränserna bestäms vid lantmäteriförrättningen.

3. Tillträdesdag

3.1 Bolaget ska tillträda Området 2 maj 2019.

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

4. Köpeskillingen

4.1 Köpeskillingen för Området utgör tjugosjumlionerettusent (27 100 000) kronor. Köpeskillingen ska erläggas kontant 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.
- 4.3 Dröjsmålsränta enligt lag ska erläggas på belopp som förfallit till betalning.
- 4.4 Köpeskillingen har beräknats med utgångspunkt i byggrätter om sammanlagt 14 700 m² bruttoarea ("BTA"), fördelat med 3 100 m² BTA kontor och 11 600 m² BTA parkeringshus. Om den slutliga byggnationen enligt erhållet bygglov överstiger ovannämnda BTA ska Bolaget erlægga en tilläggsköpeskillning med 5000 kr för varje överskjutande m² BTA för kontor och med 1000 kr för varje överskjutande m² BTA för parkeringshus. 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 2017-08-01 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 24 månader efter Tillträdesdagen ha uppfört en byggnad med tak och ytterväggar inom Området till ett produktionsvärde, inklusive kostnaden för markförvärv, om sammanlagt minst etthundarafemtio miljoner (150 000 000) kronor. Skulle föreskriven bebyggelse inte vara genomförd inom angiven tid utgår en tilläggsköpeskillning om tvåmiljonersjuhundratiotusen (2 710 000) kronor.
- 5.2 Skulle Bolaget inte ha uppfört tak och ytterväggar inom ovan angiven tid utgår därutöver ytterligare tilläggsköpeskillning om etthundratrettiofemtusen (135 000) kronor för varje påbörjad månad räknat från och med 24 månader från Tillträdesdagen 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 niomiljonerfyrahundraåttiotusen (9 480 000) 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 femtiofyrtusen (54 000) 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. Områdets skick

- 6.1 Området 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.
- 6.2 Kommunen garanterar att Området 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 Området 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 Överskottsmassor som uppkommer i samband med arbetena inom Området är Kommunens egendom om Kommunen påkallar det. Bolaget är skyldigt att på egen bekostnad borttransportera schaktmassorna, inberäknat matjordslagret, till av Kommunen anvisad plats, antingen inom Hyllie (avgränsat av Lorensborgsgatan i väster, Annetorpsvägen i norr, Pildammsvägen i öster och Yttre Ringvägen i söder) eller i Lindängelund eller i Norra Hamnen.

7. Mark- och grundläggningsåtgärder

- 7.1 Kommunen lämnar inte några garantier för att Området 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 Området. Tillkommande kostnader för dessa åtgärder ska Bolaget svara för.
- 7.2 Inom Området finns en äldre ledning som inte är i drift tillhörande Skanova. Bolaget känner till detta och ansvarar för hanteringen av ledningen. Ledningen har inte bedömts påverka planerad 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 Området, 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 Området 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. Miljöhänsyn

- 9.1 Bolaget ska följa Miljöprogram Hyllie i dialog med Kommunen. Miljöprogrammet finns i sin helhet på www.hyllie.com.
- 9.2 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. För projekt Hyllie finns en egen ingång på hemsidan, Miljöprogram Hyllie, med specifikt framtagna enkäter för Hyllie. Enkäterna kommer att användas för generell statistik men goda exempel kan komma att lyftas fram. Bolaget åtar sig att efter slutbesked har meddelats besvara miljöbyggstrategins enkät 2.

10. Social hållbarhet

10.1 Bolaget arbetar aktivt i projektet med sociala hållbarhetsfrågor.

11. Solenergi

11.1 Byggaktörsgruppen i Solkvarteren har gemensamt tagit fram följande avsiktsförklaring: Solkvarteren ska innehålla solenergilösningar i framkant ur både ett tekniskt och ett utformningsmässigt perspektiv och en betydande del av den el som används i området ska komma från solenergi. Solkvarteren ska utformas med solcellsteknik som är miljö- och kostnadseffektiv. Den producerade solcellsenergin ska mätas och visualiseras både på bullerskärmen i Dagvattenparken och i anslutning till respektive kvarter. Informationen ska vara lättillgänglig för både barn och vuxna och presenteras på ett sätt som sätter energin i relation till någon greppbar aktivitet. Varje byggaktör ska ombesörja kvartersnära el-mobilitetslösningar för olika transportmedel.

11.2 Bolaget har åtagit sig att installera solenergilösningar inom Området som täcker minst 40 procent av kontorsdelens och 50 procent av parkeringshusdelens elanvändning.

12. Gemensamma funktioner

12.1 Det pågår ett arbete i Solkvarterens byggaktörsgrupp gällande gemensamma lösningar för mobilitet, parkering och andra vardagsfunktioner. Bolaget åtar sig att även fortsättningsvis delta och bidra i detta arbetet och att efterfölja gruppens gemensamma överenskommelser.

13. Byggtrafik m.m.

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

- 13.2 Bolaget är skyldigt att, om det krävs, tillhandahålla trafikordningsplan och förbinder sig att följa dessa föreskrifter. Kommunen (fastighets- och gatukontoret) ska godkänna trafikordningsplanen. Vid byggstart ska Bolaget kontakta Kommunen (fastighets- och gatukontoret) för att erhålla instruktioner för hur byggtrafiken ska ledas till och från Området.

14. Etableringsytor

- 14.1 Planering för etablering av exploateringsarbetena inom Området ska ske i enlighet med upprättade tidplaner efter samråd med Kommunen (fastighets- och gatukontoret). Bolaget svarar för byggsamordning med övriga byggherrar och Kommunen i området. 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. Bolaget eller annan av Bolaget utsedd ansvarig för byggnationen inom Området ska delta i månatliga byggsamordningsmöten som kommer att anordnas av Kommunen (fastighets- och gatukontoret).
- 14.2 Avtal om tillfälliga etableringsytor utanför Området för manskaps-, arbets-, och redskapsbodar, parkering, men även för annat behov i samband med byggnationen inom Området, ska träffas särskilt med Kommunen (fastighets- och gatukontoret). Etableringsytor inom allmän plats upplåts enligt vid var tid gällande taxa.
- 14.3 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 Området och etableringsytor.

15. Nyttjanderätter, servitut m.m.

- 15.1 Bolaget medger Kommunen eller annan, som därtill har Kommunens tillstånd, att, där sådant kan ske utan avsevärd olägenhet för Bolaget, i eller över Området 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 Området 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.

- 15.2 Området berörs av influensområde för så kallad akviferanläggning inom Hyllie. Anläggningshavaren äger rätt att utvinna värme och kyla ur grundvattnet i kalkberget. Bolaget förbinder sig att utan krav på ersättning medge anläggningshavaren rätt att utföra och driva akviferanläggning som till någon del kan beröra Området.
- 15.3 Till förmån för Kommunens fastighet Hyllie 4:2 i Malmö (härskande fastighet) läggs på Området (tjänande fastighet) följande servitut. Ägare av härskande fastighet berättigas – utan att ersättning härför ska utgå – att inom tjänande fastighet utnyttja grundvattnet för ny akviferanläggning. Till säkerhet för beståndet av detta servitut ska inskrivning ske i den tjänande fastigheten. Det åligger ägare av härskande fastighet att ombesörja sagda inskrivning.

16. Gemensamhetsanläggning

- 16.1 Bolaget förbinder sig att ansöka om och medverka till genomförandet av nödvändiga förrättningar enligt anläggningslagen för inrättandet av eventuell gemensamhetsanläggning inom Området samt i förekommande fall även träffa överenskommelse med övriga 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.

17. Kvartersmark och allmän plats

- 17.1 Bolaget ansvarar för och bekostar samtliga arbeten inom Områdets kvartersmark.
- 17.2 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).
- 17.3 Kommunen ska svara för och bekosta utbyggnaden av allmän platsmark enligt Detaljplanen. Utbyggnaden av allmän platsmark ska i huvudsak ske i den takt kvartersmarken för Området iordningställs.

18. Tekniska anläggningar

- 18.1 Bolaget förbinder sig att inom Området följa föreskrifter i Detaljplanen och VA SYD:s anvisningar avseende kraven på dagvattenhanteringen, om inget annat sägs i detta avtal.
- 18.2 Bolaget förbinder sig att inom Området följa föreskrifter i Detaljplanen och VA SYD:s anvisningar avseende kraven på avfallshanteringen, om inget annat sägs i detta avtal.
- 18.3 Det åligger Bolaget att självt överenskomma med respektive ledningsägare om servispunkternas placering.
- 18.4 Brandvattenförsörjning ska anordnas för Området i samråd med VA SYD och redovisas i samband med bygganmälan.

19. Parkeringsbehovet

- 19.1 Enligt plan- och bygglagen (2010:900) är det fastighetsägarens ansvar att anordna parkering för sin fastighets behov. Kommunen har ingen skyldighet att ordna parkering.
- 19.2 Parkeringsfrågan löses i det enskilda fallet i Kommunens (stadsbyggnadsnämndens) beslut om bygglov i enlighet med Detaljplanen samt gällande Parkeringspolicy och Parkeringsnorm.
- 19.3 Parkeringsplatser, utöver eget behov, ska vara tillgängliga för parkeringsköp med prissättning i enlighet med Kommunens vid varje tid gällande pris för parkeringsköp
- 19.4 Parkeringsanläggningen utförs med ca 5% av p-platserna försedda med laddningsstationer för elbilar. Parkeringsanläggningen förbereds för att kunna uppgradera utöka antalet p-platser med laddningsmöjlighet till ca 15 %.

20. Fastighetsbildning

- 20.1 Kommunen har ansökt om fastighetsbildning av Området. Kommunen ska betala fastighetsbildningen av Området. Övriga fastighetsbildnings-/förrättningskostnader, såsom t ex bildandet av flera fastigheter inom Området eller gemensamhetsanläggning svarar Bolaget för.

21. Avgifter och kostnader

- 21.1 Avgifter, kostnader och fastighetsskatt/-avgift för Området avseende tiden från och med Tillträdesdagen ska betalas av Bolaget.
- 21.2 Bolaget ska betala anslutningsavgifter för Området till Kommunens/VA SYD:s allmänna vatten- och avloppsanläggning.
- 21.3 Lagfarts-, intecknings- och andra inskrivningskostnader ska betalas av Bolaget.

22. Jordabalken

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

23. Ändringar och tillägg

- 23.1 Ändring och tillägg till detta avtal ska för att vara gällande upprättas skriftligen och vara undertecknade av parterna.

24. Villkor

- 24.1 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 köpeskilling.

Av detta avtal är två likalydande exemplar upprättade och

utväxlade.

Malmö 2019-

**Malmö kommun,
dess tekniska nämnd**

Andreas Schönström

Viktoria Morén

Kommunens underskrift bevittnas:

.....

.....

Malmö 2019-

Hyllie Fabriken AB

.....

.....

Namnförtydligande

.....

.....

Namnförtydligande

Köparens underskrift bevittnas:

.....

.....



