



Malmö stad
Fastighetskontoret

Ingela Österlund
Tel 040-34 17 09

2017-01-23

TN-2016-3215

Ikano Bostad AB
Fredrik Melin
Box 31066
200 49 MALMÖ

FASTIGHETEN PEDALVAGNEN 2 I MALMÖ

Härmed översändes Ert originalexemplar av köpeavtalet varigenom Malmö Kommun överlåter fastigheten Pedalvagnen 2 i Malmö.

Vi ber Er att bekräfta mottagandet av avtalsexemplaret på bifogade brevkopia.

Med vänlig hälsning

MALMÖ STAD FASTIGHETSKONTORET
Fastighetsjuridiska avdelningen

Ingela Österlund

FASTIGHETSKONTORET
August Palms plats 1
SE-205 80 Malmö
Tel. 040-34 10 00
Fax. 040-611 31 76, 040-12 40 86
Bankgiro 5802-4662
Org.nr. 212000-1124
fastighetskontoret@malmö.se
www.malmö.se



KÖPEAVTAL

- Säljare** Malmö kommun, genom dess tekniska nämnd, 212000-1124, 205 80 Malmö, nedan kallad "**Kommunen**"
- Köpare** Ikano Bostad AB, 556593-8924, Box 31066, 200 49 Malmö, nedan kallat "**Bolaget**"
- Fastighet** Malmö Pedalvagnen 2

1. Bakgrund

- 1.1 Kommunen (fastighetskontoret) har tagit fram en utbyggnadsstrategi för den kommunägda marken inom Norra Sorgenfri-området. Fastigheterna som ska avyttras ingår i etapp ett av utbyggnaden. Inom etapp ett byggs bostäder, lokaler, lägenheter med inriktning mot ungdomar (Ungbo), förskola och LSS-boende. Förutsättningar för markanvisningen och förvärv har redovisats i markanvisningsavtal som ligger till grund för detta avtal. Byggherrar som förvärvar fastigheter i etapp ett har ingått i en byggherredialog där förutsättningar för byggnationen har diskuterats.
- 1.2 För fastigheten Malmö Pedalvagnen 2 gäller detaljplan, Dp 5102 och Dp 5379 ("Detaljplanen"). Detaljplanen vann laga kraft 2013-11-26. Syftet med Detaljplanen är att möjliggöra ny bebyggelse inom det gamla bussterminalområdet som avgränsas av Industrigatan, Nobelvägen och Celsiusgatan. Området kommer att utgöras av i huvudsak bostäder och olika centrumfunktioner samt även stadsdelens lokala torg och park. Detaljplanen möjliggör omkring 700 lägenheter, 19 radhus, förskola, parkeringshus och ett bevarande av delar av det befintliga bussgaraget.

1.3 Genom markanvisningsavtal 2015-02-25 anvisades Bolaget en byggrätt inom Sorgenfri-projektet. Fastighetsbildning har genomförts och anvisat markområde utgör idag fastigheten Pedalvagnen 2 i Malmö.

1.4 Byggnaderna som ska uppföras omfattar 59 bostäder och två lokaler i en sammanhållen kvartersstruktur. Bolaget och Kommunen har höga ambitioner inom arkitektur och hållbart stadsbyggande. Bolaget har därför hittills, och även framdeles, att föra regelbundna samtal med Kommunen och aktivt delta och ingå i en samarbetsorganisation med Kommunen och andra byggherrar inom projektet Sorgenfri. Syftet med samarbetsorganisationen är att gemensamt skapa en attraktiv, trivsamt och hållbar stadsdel med blandade boendeformer och andra verksamheter.

2. Överlåtelseobjekt

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

3. Tillträdesdag

3.1 Bolaget ska tillträda Fastigheten 2017-08-01 ("Tillträdesdagen").

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

4. Köpeskillingen

4.1 Köpeskillingen för Fastigheten utgör fjortonmiljonerfemhundranittiofyrtusen (14 594 000) kronor. Köpeskillingen ska erläggas kontant 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 punkt 4.1.

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

4.4 Köpeskillingen har beräknats med utgångspunkt i byggrätter om 4 659 m² bruttoarea (BTA), varav 4 529 m² BTA avser bostäder och 130 m² BTA avser lokaler. Om den slutliga byggnationen av bostäder och lokaler enligt erhållet bygglov överstiger ovan nämnda bruttoarea (BTA) ska Bolaget erlägga en tilläggsköpeskillning med tretusentvåhundra (3 200) kronor per m² BTA för bostäder respektive tvåtusen (2 000) kronor per m² BTA lokaler.

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 december 2015 och förfallodagen. Tilläggsköpeskillingen kan aldrig bli lägre än ovan angivet belopp. Kommunens rätt till tilläggsköpeskillning bortfaller femton (15) år efter Tillträdesdagen.

5. Byggnadsskyldighet

- 5.1 Det åligger Bolaget att senast 2019-07-31 ha uppfört tak och ytterväggar inom Fastigheten för en byggnation omfattande ca 4 659 m² BTA. Skulle föreskriven bebyggelse inte vara genomförd inom angiven tid utgår en tilläggsköpeskillning om enmiljonfyrahundrafemtioniotusen (1 459 000) kronor.
- 5.2 Skulle föreskriven bebyggelse inte vara genomförd inom ovan angiven tid utgår därutöver ytterligare tilläggsköpeskillning om sjuttiotretusen (73 000) kronor för varje påbörjad månad räknat från och med 2019-08-01 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 femmiljonerettundraåtatusen (5 108 000) 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 förekomst av arkeologiska fynd eller föroreningar i mark, försenad detaljplan eller försening som berör annat kommunalt beslut/avtal, om Bolaget inte beviljas bygglov i enlighet med Detaljplanen 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 rätten till och 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 tjugoniotusen (29 000) 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 samt grundläggande garantier

6.1 Fastigheten överläts i befintligt skick och med de begränsningar och villkor som följer av detta avtal, 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 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 Överskottsmassor som uppkommer i samband med arbetena inom Fastigheten är Kommunens egendom om Kommunen påkallar det. Bolaget svarar för att på sin bekostnad borttransportera schaktmassorna till Norra Hamnen i Malmö.

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 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. Kommunens ansvar enligt detta moment gäller längst t.o.m. det att tidsfristen för byggnadsskyldighet utgår. Bolaget ska således ha framställt krav senast vid nämnda tidpunkts utgång.

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 detta moment gäller längst t.o.m. 2019-07-31.
- 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. Hållbarhet

- 9.1 Bolaget förbinder sig att vid nybyggnation inom Fastigheten tillämpa programmet för "Miljöbyggnad" eller annat likvärdigt program.



9.2 Källsortering ska tillämpas under hela byggskedet och därefter i det fortsatta driftskedet.

10. Arbetsmiljö

10.1 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.

11. Byggtrafik m.m.

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

11.2 Bolaget är skyldigt att om det krävs tillhandahålla trafikplan som ska godkännas av Kommunen (gatukontoret).

12. Etableringsytor

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

12.2 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.

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

13. Nyttjanderätter, servitut m.m.

13.1 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 ta bort för allmänt och



gemensamt ändamål avsedda anordningar såsom 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.

14. Gemensamhetsanläggning

14.1 Bolaget är medvetet om att Fastigheten kan komma att bli ansluten till gemensamhetsanläggningar. Detta innebär bland annat att Fastighetens ägare blir skyldig att bekosta sina andelar av anläggandet och driften av anläggningarna. Bolaget förbinder sig att ansöka om och medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för de anläggningar som kan finnas nödvändiga för Fastigheten och anslutande fastigheter.

15. Kvartersmark och allmän plats

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

15.2 Ytor på kringliggande fastigheter, på såväl kvartersmark som allmän plats, som skadas av Bolaget eller någon som Bolaget anlitat (såsom entreprenörer och dess underentreprenörer) i samband med Bolagets byggnation, ska av Bolaget återställas i det skick de befann sig innan skadan. Återställandet ska ske i samråd med Kommunen (fastighetskontoret och gatukontoret).

16. Tekniska anläggningar

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

16.2 Det åligger Bolaget att självt överenskomma med respektive ledningsägare om servispunkternas placering. Bolaget ska erlägga sedvanliga anslutningsavgifter till ledningsägaren.

16.3 Brandvattenförsörjning ska anordnas för Fastigheten i samråd med VA SYD och redovisas i samband med byggnmälan.



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 Detaljplanen samt gällande Parkeringspolicy och Parkeringsnorm.

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 SYD:s allmänna vatten- och avloppsanläggning.

18.3 Bolaget ska svara för kostnaderna för bygglov. Kostnaderna regleras genom stadsbyggnadsnämndens taxa.

18.4 Lagfarts- och intecknings- samt andra inskrivningskostnader ska betalas av Bolaget.

19. Fastighetsbildning

19.1 Samtliga tillkommande fastighets- och förrättningskostnader m.m. 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 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 erlagga köpeskilling.

Av detta avtal är två likalydande exemplar upprättade och utväxlade.

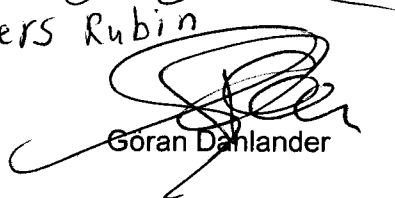
Malmö 2017-06-17

Malmö kommun,

dess tekniska nämnd



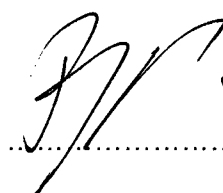
Anders Rubin



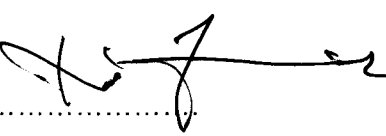
Goran Dahlander

Malmö 2016-12-21

Ikano Bostad AB

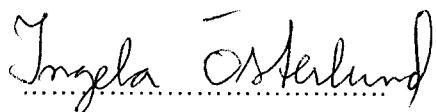


Roger Johansson

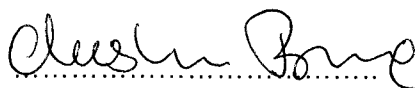


Robert Jaaniste

Kommunens underskrifter bevittnas:

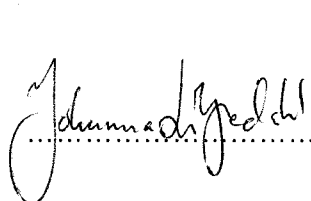


Ingela Österlund




Anders Borg

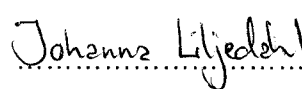
Bolagets underskrifter bevittnas:



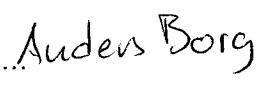
Johannes Liljedahl



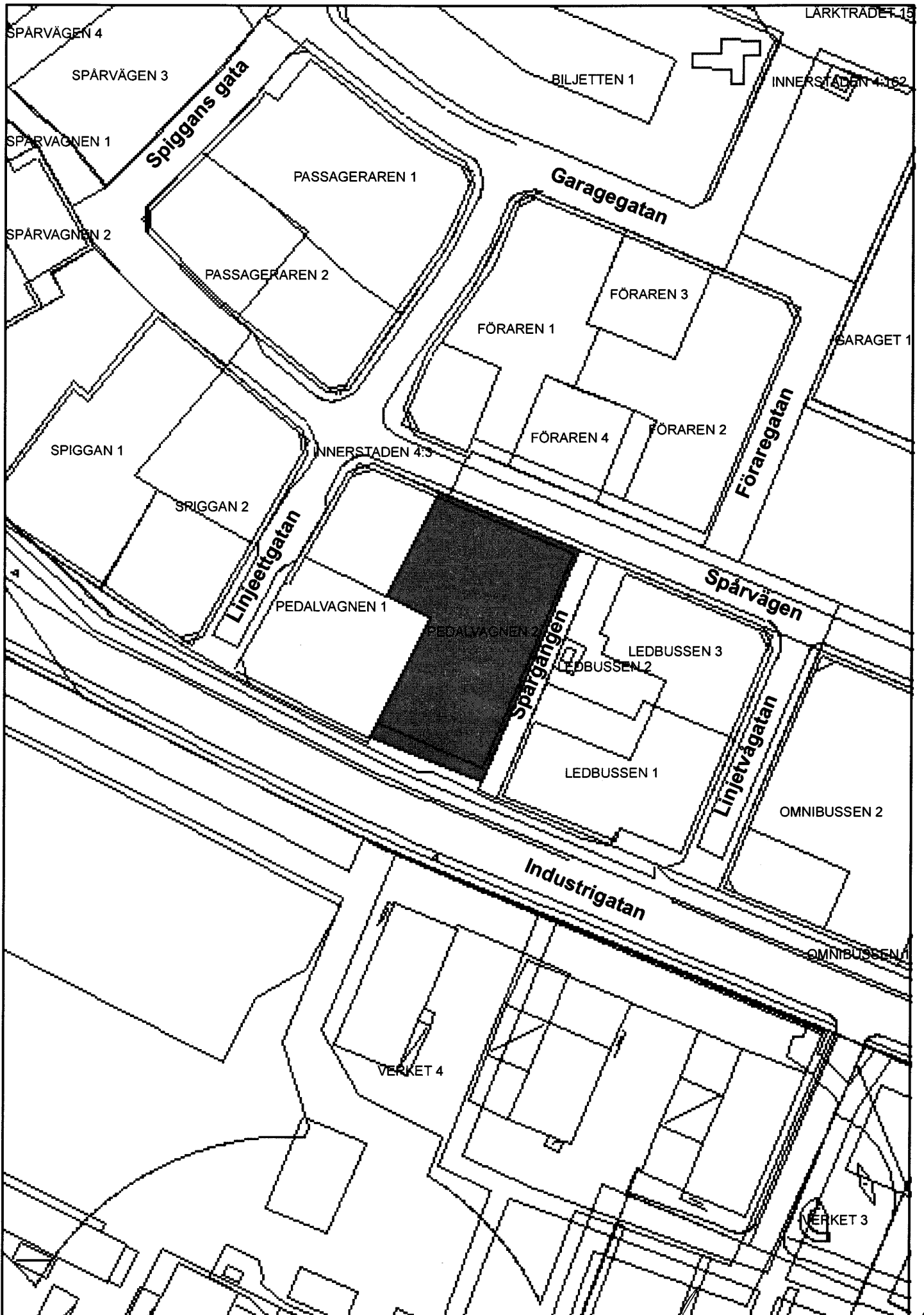
Anders Borg



Johannes Liljedahl



Anders Borg



LARKTRADET 13

Skala 1:1 000

[Handwritten signature]