

## KÖPEAVTAL

- Säljare** Malmö kommun, genom dess tekniska nämnd, org. nr 212000-1124, 205 80 Malmö, nedan kallad "**Kommunen**"
- Köpare** BoKlok Mark och Exploatering AB, 556979-7516, Skrivaregatan 1, 215 32 Malmö, nedan kallat "**Bolaget**"
- Objekt** Malmö Azalean 1, Malmö Ligustern 1 och Malmö Åkervindan 8

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

### 1. Bakgrund

- 1.1 Bolaget arbetar med ett boendekoncept utvecklat i samarbete mellan Skanska och IKEA. Bolagets affärsidé är att "utveckla och nyproducera ett yteffektivt och funktionellt boende med god standard och erbjuda det till ett så lågt pris att så många människor som möjligt får råd att skapa ett trivsamt hem". Konceptet bygger på en industrialiserad process med förtillverkade volymelement som monteras på plats.
- 1.2 Kommunen har i januari 2011 tagit fram en "*Projektidé för en positiv utveckling av södra Rosengård*" som i juni 2012 följdes upp av "*Planprogram för Herrgården och Rosengårdsfältet*" – Pp 6031. Som en del i genomförandet anges att vissa områden ska bebyggas med tät småhusbebyggelse i syfte att komplettera de befintliga hyresrätterna i Rosengård och villorna i Västra Kattarpsområdet.
- 1.3 Bolaget har visat intresse för den södra delen av projektet och erhöll 2015-04-22 en markreservation av Kommunen för byggnation av ca 45 radhus att upplåtas

med bostadsrätt. 2016-04-20 följdes markreservationen av ett markanvisningsavtal som 2018-04-24 förlängdes att gälla t.o.m. 2019-04-30.

1.4 För området gäller *Detaljplan för Rosengård 130:250 – Dp 5448* ("**Detaljplanen**") som vann laga kraft 2018-10-18.

1.5 Sedan markanvisningsavtalet upprättades har fastighetsbildning skett och de anvisade delarna av fastigheten Malmö Rosengård 130:250 har ombildats till fastigheterna Malmö Azalean 1, Malmö Ligustern 1 och Malmö Åkervindan 8 ("**Fastigheterna**").

## **2. Överlåtelseobjekt**

2.1 Kommunen överlåter till Bolaget, enligt de villkor som anges i detta avtal, fastigheterna Malmö Azalean 1, Malmö Ligustern 1 och Malmö Åkervindan 8. Fastigheterna avses bebyggas med 41 radhus.

## **3. Tillträdesdag**

3.1 Bolaget ska tillträda Fastigheterna 2019-11-18, nedan kallad "**Tillträdesdagen**".

3.2 Äganderätten till Fastigheterna övergår till Bolaget på Tillträdesdagen under förutsättning att köpeskillingen enligt punkt 4.1 nedan, har erlagts.

## **4. Köpeskillingen**

4.1 Köpeskillingen för Fastigheterna utgör tjugofyramiljonerfemhundrafemtiofyrtusen-niohundra (24 554 900) kronor. Detta motsvarar betalning för 41 radhustomter. Köpeskillingen ska erläggas på Tillträdesdagen mot faktura.

4.2 Kommunen äger rätt att häva detta avtal om Bolaget inte inom föreskriven tid fullgjort sin betalningsskyldighet enligt punkt 4.1 ovan.

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

4.4 Om Bolagets slutliga byggnation enligt erhållet bygglov överstiger 41 radhus ska Bolaget betala en tilläggsköpeskillning om femhundranittioåttatusenniohundra

(598 900) kronor för varje extra radhus. Tilläggsköpeskillingen, som förfaller till betalning tjugo (20) dagar efter det att beslut om bygglov vunnit laga kraft, ska indexuppräknas med en faktor som motsvarar medelindex av entreprenadindex för husbyggnad och anläggning grupperna 211, 231, 241 och 251 för tidsperioden mellan Tillträdesdagen och förfalldagen.

## **5. Byggnadsskyldighet**

- 5.1 Det åligger Bolaget att senast 36 månader efter Tillträdesdagen, inom Fastigheterna ha uppfört tak och ytterväggar för 41 radhus. Skulle nämnda bebyggelse inte vara genomförd inom angiven tid, utgår en tilläggsköpeskillning om tvåmiljonerfyrahundrafemtiofemtusenfyrahundra (2 455 400) kronor.
- 5.2 Skulle föreskriven bebyggelse inte vara genomförd inom ovan angivna tider, utgår därutöver ytterligare tilläggsköpeskillning om etthundratjugotvåtusensjuhundra (122 700) kronor för varje påbörjad månad räknat från och med 36 månader efter Tillträdesdagen, till dess att byggnationen blivit genomförd enligt vad som sägs i punkt 5.1 ovan, om parterna inte kommit överens om annat.
- 5.3 Skulle föreskriven bebyggelse inte vara genomförd inom angiven tid enligt punkt 5.1 på grund av hinder utanför Bolagets kontroll, ska Bolaget ha rätt till nödvändig förlängning av tidsfristerna. Exempel på sådana situationer är arkeologiska förhållanden, förekomst av sammanhängande betongkonstruktioner enligt punkt 7.2, försening som beror på 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 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.
- 5.4 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 detta avtal i övrigt oförändrat.

- 5.5 Om Bolaget medges förlängning av andra orsaker ska Bolaget i stället för vad som anges i punkterna 5.1 och 5.2 ovan, varje månad betala en tilläggsköpeskilling om fyrtioniotusenettthundra (49 100) kronor så länge byggnadsskyldigheten enligt vad som sägs i avtalet inte är uppfylld. Beloppet förfaller till betalning vid anfordran. Under förlängningsperioden och därefter gäller detta avtal i övrigt oförändrat.
- 5.6 Tilläggsköpeskillingarna, enligt vad som sägs ovan, förfaller till betalning vid anfordran efter att dröjsmål föreligger. Den sammanlagda tilläggsköpeskillingen kan högst uppgå till åttamiljonerfemhundranittiofyra tusentvåhundra (8 594 200) kronor.
- 5.7 Vid eventuell vidareförsäljning av Fastigheterna åvilar byggnadsskyldigheten enligt denna punkt 5 alltså Bolaget.

## 6. Fastigheternas skick

- 6.1 Fastigheterna överlåtes i befintligt skick och med de begränsningar och villkor som följer av detta avtal, Detaljplanen samt myndigheters anvisningar och föreskrifter.
- 6.2 Kommunen ska tillse att Fastigheterna på Tillträdesdagen, i enlighet med Bolagets önskemål, är grovterrasserade enligt Sigmas terrängmodell A1-HJD-01, **bilaga 6.2**, med – 71 cm FG i utgångspunkt. Bolaget ska självt ombesörja och bekosta detaljschakten av Fastigheterna. Kommunen ersätter dock Bolaget för bortforsling av maximalt 1 700 m<sup>3</sup> schaktmassor till ett redovisat självkostnadspris om maximalt 300 kronor per m<sup>3</sup>.
- 6.3 Kommunen garanterar att Fastigheterna på Tillträdesdagen inte är förorenade 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 Fastigheterna i enlighet med Detaljplanen.
- 6.4 Vid brist i denna garanti ska Kommunen stå för Bolagets samtliga skäligena kostnader med anledning av bristen, vilket inte omfattar kostnader för stillestånd eller ersättning till blivande kunder och bostadsrättshavare eller kostnader i övrigt för försenad byggnation. Bolaget kan inte kräva att Kommunen ska bekosta mer omfattande åtgärder än vad berörd tillsynsmyndighet anger som sitt krav.

- 6.5 Innan eventuella avhjälpande åtgärder vidtas av Bolaget enligt punkt 6.3 ovan, ska Bolaget informera Kommunen (fastighets- och gatukontoret) och samråda om vilka åtgärder som lämpligen ska vidtas. Skulle Bolaget vidta avhjälpande åtgärder eller dylikt utan att informera och samråda med Kommunen, svarar Bolaget självt för kostnaderna.
- 6.6 Kommunens ansvar för upptäckta föroreningar gäller längst under den tid byggnadsskyldigheten består enligt punkt 5. Därefter har Bolaget skyldighet att hålla Kommunen skadelös om föroreningar skulle upptäckas och avhjälpande åtgärder måste vidtas.

## **7. Mark- och grundläggningsåtgärder**

- 7.1 Utöver Kommunens åtagande om terrassering enligt punkt 6.2 ovan, lämnas inte några garantier för att Fastigheterna kan bebyggas utan mark- och grundläggningsåtgärder med undantag för garantin i punkt 8.1 nedan. Bolaget har att självt svara för nödvändiga grundundersökningar och för vidtagande av grundförbättringsåtgärder eller förstärkningsåtgärder, som kan visa sig erforderliga för genomförande av planerad bebyggelse på Fastigheterna. Tillkommande kostnader för dessa åtgärder ska Bolaget svara för.
- 7.2 Skulle hinder påträffas i marken bestående av t.ex. betongrester, byggrester eller liknande, ska Bolaget svara för tillkommande kostnader. Sammanhängande betongkonstruktioner i marken, som utgör hinder för uppförande av byggnad eller anläggning inom Fastigheterna, ska Kommunen bekosta borttagandet av. Kommunen ska även bekosta nödvändig flytt av ledningar och borttagande av äldre, ej i bruk varande ledningar. Åtgärder, som Bolaget vidtagit innan Kommunen kontaktas och överenskommelse träffats, bekostas dock av Bolaget.

## **8. Arkeologi**

- 8.1 Kommunen garanterar att det på Fastigheterna 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 bostadsrättshavare 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 under den tid byggnadsskyldigheten består enligt punkt 5.
- 8.4 Vid schaktningsarbeten ska Bolaget vara observant på eventuella fynd av fornlämningar. Vid misstänkta fynd ska Bolaget iakttä den anmälningsplikt som råder för fornlämningar enligt lag om kulturminnen m.m.

## **9. Ekologisk hållbarhet**

- 9.1 Bolaget har som ambition att vid nybyggnation inom Fastigheterna, tillämpa miljöledningssystemet ISO 14001:2015. Därutöver förbinder sig Bolaget att i skälig mån verka för att reducera energibehovet.
- 9.2 Källsortering ska tillämpas under hela byggskedet och därefter i det fortsatta driftskedet.

## **10. Social hållbarhet**

- 10.1 Med markanvisningsavtalet mellan Parterna följde *Social agenda – södra Botildenborg*, som utgjorde en plattform för parternas gemensamma arbete med social hållbarhet i projektet. Parterna har under markanvisningstiden fortsatt det gemensamma arbetet med sociala hållbarhetsfrågor.

## **11. Arbetsmiljö**

- 11.1 Bolaget har från och med Tillträdesdagen, inom kvartersmark och för upplåtna etableringsområden, allt ansvar för arbetsmiljön enligt 3 kap. arbetsmiljölagen samt för samordning av åtgärder till skydd mot ohälsa och olycksfall inom arbetsstället för byggnadsverksamheten inom Fastigheterna.

## **12. Byggtrafik m.m.**

- 12.1 Bolaget ansvarar för att byggtrafiken till och från Fastigheterna sker enligt de anvisningar Kommunen (fastighets- och gatukontoret) lämnar. Bolaget ska på egen bekostnad kontinuerligt informera allmänheten med skyltar inom Fastigheterna om pågående projekterings- och byggnadsarbeten.
- 12.2 Bolaget är skyldigt att om det krävs tillhandahålla trafikanordningsplan som ska godkännas av Kommunen (fastighets- och gatukontoret).

## **13. Etableringsytor**

- 13.1 Planering för etablering av exploateringsarbetena inom Fastigheterna ska ske i enlighet med upprättade tidplaner efter samråd med Kommunen (fastighets- och gatukontoret)
- 13.2 Avtal om tillfälliga etableringsytor utanför Fastigheterna för manskaps-, arbets-, och redskapsbodas, parkering, men även för annat behov i samband med byggnationen av, ska träffas särskilt med Kommunen (fastighets- och gatukontoret). Etableringsytor inom allmän plats upplåts enligt vid var tid gällande taxa.
- 13.3 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 Fastigheterna och Bolagets eventuella andra etableringsytor.

## **14. Nyttjanderätter, servitut m.m.**

- 14.1 Fastigheten Malmö Ligustern 1 belastas av nyttjanderätt för Skanova, **bilaga 14.1**.
- 14.2 Bolaget medger Kommunen eller annan, som därtill har Kommunens tillstånd, att där sådant kan ske utan betydande olägenhet för Bolaget, i eller över Fastigheterna anlägga, bibehålla, underhålla, nyttja och borttaga för allmänt och gemensamt ändamål avsedda ledningar, rör, kulvertar, tunnlar och bergum samt belysningsanordningar, allt med därtill hörande anordningar samt infästningar på byggnad. Inom Fastigheterna 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. Gemensamhetsanläggning**

15.1 Bolaget förbinder sig att ansöka om och medverka till genomförandet av nödvändiga förrättningar enligt anläggningslagen för inrättandet av eventuell gemensamhetsanläggning inom Fastigheterna, samt i förekommande fall även verka för att 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 övergått till delägarförvaltning eller förvaltning av samfällighetsförening.

## **16. Kvartersmark och allmän plats**

16.1 Om inte annat anges i detta avtal, ansvarar Bolaget för och bekostar samtliga arbeten inom kvartersmark och Kommunen ansvarar för och bekostar samtliga arbeten inom allmän plats,

16.2 Ytor på kringliggande fastigheter, på såväl kvartersmark som allmän plats, som skadas av Bolaget eller av någon för vilken Bolaget svarar i samband med Bolagets byggnation, ska i skälig omfattning av Bolaget återställas i det skick de befann sig innan skadan. Återställandet ska ske i samråd med Kommunen (fastighets- och gatukontoret).

## **17. Tekniska anläggningar**

17.1 Bolaget förbinder sig att inom Fastigheterna följa föreskrifter i Detaljplanen och VA SYD's anvisningar avseende kraven på dagvattenhanteringen.



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

17.3 Brandvattenförsörjning för Fastigheterna ska bekostas och anordnas av VA SYD i samråd med Bolaget, och redovisas i samband med byggnmälan.

## **18. Parkeringsbehovet**

18.1 Enligt plan- och bygglagen är det fastighetsägarens ansvar att anordna parkering för sin fastighets behov. Kommunen har ingen skyldighet att ordna parkering.

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

## **19. Avgifter och kostnader**

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

19.2 Bolaget ska betala anslutningsavgifter för Fastigheterna till Kommunens/VA SYD´s allmänna vatten- och avloppsanläggning.

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

19.4 Kostnaderna för Detaljplanen ska betalas av Kommunen.

## **20. Överlåtelse**

20.1 Bolaget förbinder sig att tillse att vid överlåtelse av äganderätten till Fastigheterna, nya ägare övertar samtliga förpliktelser enligt detta avtal.

**21. Jordabalken**

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

**22. Ändringar och tillägg**

- 22.1 Ändring och tillägg till detta avtal ska för att vara gällande upprättas skriftligen och vara undertecknade av behöriga företrädare för Parterna.

**23. Övrigt**

- 23.1 För det fall att detta avtal inte skulle bli bindande är det till alla delar förfallet, utan rätt till ersättning eller skadestånd för någondera Parten. Detta gäller inte i det fall då Bolaget brustit i sin skyldighet att erlægga köpeskilling.

**24. Behandling av personuppgifter**

- 24.1 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](mailto:tekniskanamnden@malmo.se)

**Malmö stads dataskyddsbud**

August Palms plats 1

205 80 Malmö

e-post: [dataskyddsbud@malmo.se](mailto:dataskyddsbud@malmo.se)

Av detta avtal är två likalydande exemplar upprättade och utväxlade.

**Malmö 2019-**

**Malmö kommun,  
dess tekniska nämnd**

**Malmö 2019-**

**BoKlok Mark och Exploatering**

.....

Andréas Schönström

.....

Barbro Yngveson

Kommunens underskrift bevittnas:

Köparens underskrift bevittnas:

.....

.....

.....

.....