

KÖPEAVTAL

Parter

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

Köpare: Bolagsbacken Fastighets AB, org nr 559073-4967, Bolagsbacken 7, 212 36 Malmö, nedan kallat "**Bolaget**"

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

1. Bakgrund

- 1.1 Bolaget har ansökt om att få förvärva fastigheten Guldstekeln 3 i Malmö, belägen norr om Staffanstorpsvägen i Valdemarsro, för uppförande av industrilokal. Lokalen kommer att användas som kontor och lager.
- 1.2 Fastigheten berörs av detaljplan för östra Valdemarsro i Kirseberg i Malmö, Dp 4373, ("**Detaljplanen**") omfattande plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning och tillhörande planhandlingar. Detaljplanen vann laga kraft 2006-04-12. Fastigheten är i Detaljplanen planlagd som kvartersområde för småindustri, kontor (ej hotell), och lager.

- 1.3 Bolagets verksamhet består av projektledning med inriktning på skyltar, ljusreklam, inredning och belysning för detaljhandeln. Verksamheten innefattar bland annat konsultation, produktion och montage.

2. Överlåtelseobjekt

- 2.1 Kommunen överlåter till Bolaget fastigheten Guldstekeln 3 i Malmö, nedan kallad "**Fastigheten**" och markerad med blå ytfärg på bilagda karta, **bilaga 2.1**.
- 2.2 Fastigheten har en areal om 2 190 m².

3. Tillträdesdag

- 3.1 Bolaget ska tillträda Fastigheten den 15 januari 2017, nedan kallad "**Tillträdesdagen**".
- 3.2 Äganderätten till Fastigheten övergår till Bolaget på Tillträdesdagen under förutsättning att köpeskillingen har betalats.

4. Köpeskillning

- 4.1 Köpeskillingen utgör enmiljonsjuhundrafemtioåtusen (1 752 000) kronor och ska vara Kommunen tillhanda senast på Tillträdesdagen. Köpeskillingen har bestämts med utgångspunkt i Fastighetens areal och motsvarar 800 kr/m² tomtyta.
- 4.2 Kommunen äger rätt att häva detta köpeavtal om Bolaget inte inom föreskriven tid fullgjort sin betalningsskyldighet.
- 4.3 Dröjsmålsränta enligt lag ska erläggas på belopp som förfallit till betalning.

5. Panträtter, nyttjanderätter, servitut m.m.

- 5.1 Fastigheten ska på Tillträdesdagen vara fri från panträtter, nyttjanderätter och andra gravationer.
- 5.2 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 och 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.

6. Fastighetens skick

- 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 avhjälpandeåtgärder eller att det inskränker Bolagets möjligheter att bebygga Fastigheten i enlighet med Detaljplanen och inom ramen för vad lagakraftvunnet bygglov medger.
- 6.3 Vid brist i denna garanti ska Kommunen snarast åtgärda bristen, under förutsättning att åtgärderna står i rimlig proportion i förhållande till köpeskillingen för Fastigheten, 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 saneringsåtgärder än vad berörd tillsynsmyndighet anger som sitt krav.

- 6.4 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.
- 6.5 Vid brist i denna garanti ska Kommunen snarast åtgärda bristen, under förutsättning att åtgärderna står i rimlig proportion i förhållande till köpeskillingen för Fastigheten, 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.
- 6.6 Vid schaktningsarbeten ska Bolaget vara observant på eventuella fynd av fornlämningar. Vid misstänkta fynd råder anmälningsplikt enligt lag (1988:950) om kulturminnen m.m.
- 6.7 Kommunens ansvar enligt denna punkt gäller längst t.o.m. 2019-01-15.

7. Byggnadsskyldighet

- 7.1 Det åligger Bolaget att senast 24 månader från Tillträdesdagen i huvudsak ha färdigställt byggnation 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 etthundrasjuttiofemtusen (175 000) kronor.

- 7.2 Skulle föreskriven bebyggelse inte vara genomförd inom angiven tid utgår därefter ytterligare tilläggsköpeskillning om niotusen (9 000) 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.
- 7.3 Tilläggsköpeskillningarna, enligt vad som sägs ovan, förfaller till betalning vid anfordran efter att dröjsmål föreligger. Den sammanlagda tilläggsköpeskillningen kan högst uppgå till sexhundraotuset (610 000) kronor.
- 7.4 Om Bolaget hindras att färdigställa byggnationen på grund av hinder utanför Bolagets kontroll, kan Bolaget ha rätt till nödvändig förlängning av tidsfrister enligt detta avtal. 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.
- 7.5 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 köpeavtalet oförändrat med undantag av vad som här sägs.
- 7.6 Om Bolaget medges förlängning av andra orsaker ska Bolaget varje månad betala en tilläggsköpeskillning om tretusen (3 000) 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.

8. Dagvatten

8.1 Bolaget förbinder sig att inom Fastigheten följa Detaljplanen och VA SYD:s anvisningar avseende kraven på dagvattenhantering.

9. Mark- och grundläggningsåtgärder

9.1 Bolaget erinras om att den grovterrassering och de mark- och grundläggningsåtgärder, vilka Kommunen kan ha vidtagit inom Fastigheten, inte innebär några garantier från Kommunens sida för att Fastigheten kan bebyggas. Bolaget har därför att självt, innan byggnad uppförs på Fastigheten, svara för nödvändig geoteknisk undersökning och för vidtagande av de grundförbättringsåtgärder som kan visa sig nödvändiga för genomförande av planerad bebyggelse på Fastigheten. Tillkommande kostnader hänförliga till vad som sägs i denna punkt ska Bolaget svara för.

10. Byggtrafik m.m.

10.1 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.

10.2 Bolaget är skyldigt att om det krävs tillhandahålla trafikanordningsplan som ska godkännas av Kommunen (Gatukontoret).

10.3 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 (Fastighetskontoret 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 (Gatukontoret). Etableringsytor inom allmän plats upplåts enligt vid var tid gällande taxa.

12. Avgifter och kostnader

12.1 Avgifter, kostnader och fastighetsskatt för Fastigheten avseende tiden fr.o.m. Tillträdesdagen ska betalas av Bolaget.

13. Ekologisk hållbarhet

13.1 Bolaget har som ambition att, vid nybyggnation inom Fastigheten, beakta hållbarhet och miljö genom att exempelvis tillämpa något av de miljöcertifieringssystem som finns på marknaden.

14. Lagfarts- och inteckningskostnader

14.1 Eventuella lagfarts- och inteckningskostnader ska betalas av Bolaget.

15. Bestämmelser i jordabalken

15.1 För detta köpeavtal gäller i övrigt vad i 4 kap. jordabalken eller annars i lag stadgas om köp av fast egendom.

16. Villkor

16.1 Detta avtal förutsätter för sin giltighet köpeskillingens rätta erläggande.

Av detta köpeavtal är två likalydande exemplar upprättade och
utväxlade.

Malmö 2016-

Malmö 2016-

**För Malmö kommun,
dess tekniska nämnd**

Bolagsbacken Fastighets AB

Milan Obradovic

Namnförtydligande

Madelene Strand

Kommunens underskrift bevittnas:

Bolagets underskrift bevittnas:
