

KÖPEAVTAL

Säljare	Malmö kommun, genom dess tekniska nämnd, org. nr 212000-1124, 205 80 Malmö, nedan kallad " Kommunen "
Köpare	Briggen Hamnen 22:31 AB, org nr 556800-1449, Box 3158, 200 22 Malmö, nedan kallat " Bolaget "
Objekt	Malmö Hamnen 22:31 (friköp av tomträtt), delar av Malmö Hamnen 22:3, Malmö Hamnen 22:33 och Malmö Medusa 1

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

1. Bakgrund

- 1.1 Fastigheterna Malmö Hamnen 22:31 m.fl. är belägna längs Carlsgatan i den del av Malmö som benämns Nyhamnen. Fastigheterna ägs av Kommunen, men fastigheten Malmö Hamnen 22:31 innehavs med tomträtt av Bolaget. Bolaget planerar tillsammans med E.ON. för uppförande av en byggnad på fastigheterna som ska utgöra ett nytt nordiskt huvudkontor för E.ON.
- 1.2 Stadsbyggnadskontoret har tagit fram *Detaljplan för Hamnen 22:33 m.fl. i Nyhamnen i Malmö – Dp5595* ("**Detaljplanen**"). Detaljplanen planeras att antas i april 2019.
- 1.3 Parterna tecknade 2018-12-12 ett markanvisningsavtal för projektet. Markanvisningen gäller t.o.m. 2020-06-30.

2. Överlåtelse

Malmö Hamnen 22:31 – friköp av tomträtt

- 2.1 Kommunen såsom upplåtare och Bolaget såsom tomträttshavare till fastigheten Malmö Hamnen 22:31 överenskommer att tomträten ska upphöra.
- 2.2 Kommunen överlåter till Bolaget, enligt de villkor som anges i detta avtal fastigheten Malmö Hamnen 22:31 ("**Fastigheten**").
- 2.3 Parterna är överens om att del av Fastigheten efter friköpet ska återgå till Kommunen utan ersättning i enlighet *Överenskommelse om fastighetsreglering, bilaga 2.3*.

Delar av Malmö Hamnen 22:3, Malmö Hamnen 22:33 och Malmö Medusa 1

- 2.4 Kommunen överlåter till Bolaget, enligt de villkor som anges i detta avtal, ett markområde om totalt ca 3 910 m² ("**Området**"), varav 1 843 m² av fastigheten Malmö Hamnen 22:3, 1 930 m² av fastigheten Malmö Hamnen 22:33 och 137 m² av fastigheten Malmö Medusa 1. Området har markerats på bifogad karta, **bilaga 2.4**.
- 2.5 Områdets angivna storlek är preliminär. De slutliga fastighetsgränserna bestäms vid lantmäteriförrättningen enligt punkt 20 nedan.
- 2.6 Fastigheten och Området benämns i det följande gemensamt "**Fastigheterna**".

3. Tillträdesdag

- 3.1 Bolaget ska tillträda Fastigheterna 2019-12-01 eller om kommunfullmäktiges beslut inte föreligger vid denna tidpunkt, tjugo (20) dagar efter det att kommunfullmäktiges godkännande av detta avtal vunnit laga kraft, nedan kallat "**Tillträdesdagen**".
- 3.2 Äganderätten till Fastigheterna övergår till Bolaget på Tillträdesdagen under förutsättning att köpeskillingen enligt punkt 4.1 nedan, har erlagts.
- 3.3 Kommunen godkänner att Bolaget, efter särskild överenskommelse därom, får tillträda Fastigheterna före Tillträdesdagen, för att utföra förberedande markarbeten.

3.4 Efter Tillträdesdagen ska tomträttsavgäld inte längre utgå för Fastigheten under förutsättning att köpeskillingen har betalats. Om och till den del Kommunen erhållit tomträttsavgäld belöpande på tid efter Tillträdesdagen ska denna återbetalas till Bolaget.

3.5 Det åligger Bolaget att ombesörja dödning av tomträttsinskrivningen avseende Fastigheten. En förutsättning för att tomträtten ska kunna dödas är att den är gravationsfri. Kommunen ska medverka i förfarandet i den utsträckning det behövs.

4. Köpeskillingen

4.1 Köpeskillingen för Fastigheterna utgör totalt etthundrafyrtiotremiljoner-niohundra-tjugofemtusenfemhundra (143 925 500) kronor ("**Köpeskillingen**"). Köpeskillingen har beräknats med utgångspunkt i byggrätter om 28 886 m² bruttoarea ("BTA"). Påslag har därefter gjorts med 350 000 kronor utgörande Bolagets del av kostnader för att ledigställa en lokal på Fastigheterna, och reduktion har gjorts med 1 800 000 kronor, se punkt 7.5 nedan,

4.2 Köpeskillingen, justerad med saldot enligt den i enlighet med punkt 5.2 nedan upprättade likvidavräkningen, ska erläggas mot faktura.

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

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

4.5 Om den slutliga byggnationen enligt erhållet bygglov överstiger 28 886 m² BTA ska Bolaget betala en tilläggsköpeskillning om femtusen (5 000) kronor för varje extra m² BTA för lokaler för kontor och femtusenfemhundra (5 500) kronor för varje extra m² BTA för lokaler för handel. 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 förfallodagen. Kommunens rätt till tilläggsköpeskillning bortfaller femton (15) år efter Tillträdesdagen.

5. Fördelning av kostnader och intäkter

- 5.1 Alla kostnader och utgifter för Området inklusive fastighetsskatt, och alla intäkter för dessa, inklusive förutbetalda hyror, som avser perioden *fram till* Tillträdesdagen, ska bäras av respektive tillkomma Kommunen. Alla kostnader och utgifter för Området, inklusive fastighetsskatt, och alla intäkter från dessa, inklusive förutbetalda hyror, som avser perioden *från och med* Tillträdesdagen ska bäras av respektive tillkomma Bolaget.
- 5.2 Kommunen ska upprätta och senast tio vardagar före Tillträdesdagen till Bolaget överlämna en likvidavräkning i vilken kostnader och intäkter fördelas mellan Kommunen och Bolaget i enlighet med punkt 5.1 ovan. Köpeskillingen som ska betalas på Tillträdesdagen ska justeras med saldot från likvidavräkningen.

6. Byggnadsskyldighet

- 6.1 Det åligger Bolaget att senast 36 månader efter Tillträdesdagen, inom Fastigheterna ha uppfört tak och ytterväggar för 28 886 m² BTA ("**Föreskriven byggnation**") Skulle Föreskriven byggnation inte vara genomförd inom angiven tidsfrist, utgår en tilläggsköpeskillning om 10 000 000 kronor.
- 6.2 Skulle Föreskriven byggnation inte vara genomförd inom ovan angiven tidsfrist, utgår därutöver ytterligare tilläggsköpeskillning om 719 000 kronor för varje påbörjad månad räknat från och med 36 månader efter Tillträdesdagen, till dess att Föreskriven byggnation blivit genomförd enligt vad som sägs i punkt 6.1 ovan.
- 6.3 Skulle Föreskriven byggnation inte vara genomförd inom angiven tidsfrist på grund av hinder utanför Bolagets kontroll, ska Bolaget ha rätt till nödvändig förlängning av tidsfristen. Exempel på sådana situationer är förekomst av arkeologiska fynd, förekomst av oförutsedda markföroreningar (se punkt 7.4), förekomst av sammanhängande betongkonstruktioner enligt punkt 8.2, 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.

- 6.4 Om Bolaget medges förlängning av fristen för att uppföra Föreskriven byggnation 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.
- 6.5 Om Bolaget medges förlängning av andra orsaker än vad som följer av punkt 6.4 ovan, ska Bolaget i stället för vad som anges i punkt 6.1 och 6.2 ovan, varje månad betala en tilläggsköpeskillning om 287 000 kronor så länge Föreskriven byggnation inte är genomförd. Beloppet förfaller till betalning vid anfordran. Under förlängningsperioden och därefter gäller detta avtal i övrigt oförändrat.
- 6.6 Tilläggsköpeskillningarna, enligt vad som sägs ovan, förfaller till betalning vid anfordran efter att dröjsmål med Föreskriven byggnation föreligger. Den sammanlagda tilläggsköpeskillningen kan högst uppgå till 15 000 000 kronor.
- 6.7 Vid eventuell vidareförsäljning av Fastigheterna eller del därav, åvilar byggnadsskyldigheten enligt denna punkt 6 alltjämt Bolaget.

7. Fastigheternas skick

- 7.1 Fastigheterna överläts i befintligt skick och med de begränsningar och villkor som följer av detta avtal, Detaljplanen samt myndigheters anvisningar och föreskrifter.
- 7.2 På Området finns en befintlig byggnad som genom Kommunens försorg ska rivas innan Tillträdesdagen. Vad gäller befintliga byggnader på Fastigheten, hanteras dessa av Bolaget på egen bekostnad.
- 7.3 Bolaget har som tomträttshavare god kännedom om Fastigheten och förklarar sig härmed godta Fastighetens skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Malmö kommun på grund av fel och brister. Detta omfattar även eventuella markföroreningar inom Fastigheten. Bolaget förbinder sig att hålla Kommunen skadelös om föroreningar skulle upptäckas och avhjälpande åtgärder måste vidtas.
- 7.4 Kommunen garanterar att föroreningar i mark avseende Området inte är mer omfattande än 5 425 ton IFA-massor och 1 025 ton FA-massor. Under förutsättning att Bolaget vid schaktning anlägger tätspont, garanteras att läns- och schaktvatten

som uppstår i samband med schaktning kan avledas till dag- eller spillvattenledning alternativt direkt till recipient, efter rening genom sedimentation av partiklar.

- 7.5 Bolaget har åtagit sig att självt svara för kostnader för hantering av förorenad mark upp till den omfattning som anges i punkt 7.4 ovan, och har för detta erhållit en reduktion av köpeskillingen med 1 800 000 kronor.
- 7.6 Vid brist i garantin enligt punkt 7.4 ovan, 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.
- 7.7 Innan eventuella avhjälpande åtgärder vidtas av Bolaget enligt punkt 7.6 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.
- 7.8 Kommunens ansvar för upptäckta föroreningar gäller längst under den tid byggnadsskyldigheten består enligt punkt 6 ovan. Därefter har Bolaget skyldighet att hålla Kommunen skadelös om föroreningar skulle upptäckas och avhjälpande åtgärder måste vidtas.

8. Mark- och grundläggningsåtgärder

- 8.1 Kommunen lämnar inte några garantier för att Fastigheterna kan bebyggas utan mark- och grundläggningsåtgärder med undantag för garantin i punkt 9.1 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.
- 8.2 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 Området, ska Kommunen bekosta borttagandet av. Åtgärder, som

Bolaget vidtagit innan Kommunen kontaktas och överenskommelse träffats, bekostas dock av Bolaget.

- 8.3 Eventuellt nödvändig flytt eller ombyggnad av fjärrvärme-, gas-, VA-, tele- eller elledningar bekostas av Bolaget.

9. Arkeologi

- 9.1 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.

- 9.2 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.

- 9.3 Kommunens ansvar enligt denna punkt 9 gäller längst under den tid byggnadsskyldigheten enligt punkt 6 ovan består.

- 9.4 Schaktningsarbeten ska ske i dialog med länsstyrelsen. Vid misstänkta fynd av fornlämningar ska Bolaget iakttä den anmälningsplikt som råder för fornlämningar enligt lag om kulturminnen m.m.

10. Ekologisk hållbarhet

- 10.1 Bolaget har ett högt miljömedvetande och högt ställda krav på miljömässig hållbarhet och åtar sig att verka för att miljö och hållbarhet iakttas vid nybyggnation inom Fastigheterna. Bolagets ambition är att certifiera byggnaden enligt Breeam och The WELL Building Standard.

- 10.2 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. Enkäterna kommer att användas för generell statistik men goda exempel kan lyftas fram.

- 10.3 Bolaget åtar sig att i samband med undertecknandet av detta köpeavtal besvara miljöbyggstrategins enkät.
- 10.4 Källsortering ska tillämpas under hela byggskedet och därefter i det fortsatta driftskedet.

11. Social hållbarhet

- 11.1 Bolaget har under markanvisningstiden genomfört ett aktivt arbete med social hållbarhet.

12. Arbetsmiljö

- 12.1 Bolaget har från och med Tillträdesdagen, inom kvarteretsmark 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. Detsamma gäller vid eventuellt förtida tillträde enligt punkt 3.3 ovan.

13. Byggtrafik m.m.

- 13.1 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.
- 13.2 Bolaget är skyldigt att om det krävs tillhandahålla trafikanordningsplan som ska godkännas av Kommunen (fastighets- och gatukontoret).

14. Etableringsytor

- 14.1 Planering för etablering av exploateringsarbetena inom Fastigheterna ska ske i enlighet med upprättade tidplaner efter samråd med Kommunen (fastighets- och gatukontoret)
- 14.2 Avtal om tillfälliga etableringsytor utanför Fastigheterna för manskaps-, arbets-, och redskapsbodnar, 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.
- 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 Fastigheterna och Bolagets eventuella andra etableringsytor.

15. Nyttjanderätter, servitut m.m.

- 15.1 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 bergrum samt belyningsanordningar, 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.

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 Fastigheterna, samt i förekommande fall även verka för att träffa överenskommelse med fastighetsägare till de fastigheter som ska anslutas till gemensamhetsanläggningen.

17. Kvartersmark och allmän plats

- 17.1 Om inte annat anges i detta avtal, ansvarar Bolaget för och bekostar samtliga arbeten inom Fastigheternas kvartersmark.
- 17.2 Kommunen ansvarar för och bekostar utbyggnaden av allmän plats enligt Detaljplanen om inget annat sägs i detta avtal. Utbyggnaden av allmän plats ska i huvudsak ske i den takt kvartersmarken iordningställs.
- 17.3 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).

18. Tekniska anläggningar

- 18.1 Bolaget förbinder sig att inom Fastigheterna följa föreskrifter i Detaljplanen och VA SYD´s anvisningar avseende kraven på dagvattenhanteringen.
- 18.2 Det åligger Bolaget att självt överenskomma med respektive ledningsägare om servispunkternas placering. Bolaget ska erlägga sedvanliga anslutningsavgifter till ledningsägaren.
- 18.3 Brandvattenförsörjning ska anordnas för Fastigheterna i samråd med VA SYD och redovisas i samband med tekniskt samråd i bygglovsprocessen.

19. Parkeringsbehovet

- 19.1 Enligt plan- och bygglagen 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.

20. Fastighetsbildning

20.1 Fastigheterna ska genom lantmäteriförrättning bilda en egen fastighet. Bolaget ska ansöka om förrättning och betala samtliga förrättningskostnader.

21. Överlåtelse

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

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 behöriga företrädare för Parterna.

24. Villkor

24.1 Detta avtal förutsätter för sin giltighet dels godkännande av kommunfullmäktige i Malmö genom beslut som vinner laga kraft och dels att Detaljplanen antas genom beslut som vinner laga kraft.

24.2 I de fall detta avtal inte kommer till stånd är det till alla delar förfallet, utan rätt till ersättnings- och skadeståndsanspråk för någonsdera Part. Detta stycke är inte tillämpligt i de fall då Bolaget brustit i sin skyldighet att erlægga köpeskilling.

25. Behandling av personuppgifter

25.1 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

Malmö stads dataskyddsbud

August Palms plats 1

205 80 Malmö

e-post: dataskyddsbud@malmo.se

Av detta avtal är två likalydande exemplar upprättade och utväxlade.

Malmö 2019-

**Malmö kommun,
dess tekniska nämnd**

Andréas Schönström

Barbro Yngveson

Kommunens underskrift bevittnas:

.....

.....

Malmö 2019-

Briggen Hamnen 22:31 AB

.....

.....

Köparens underskrift bevittnas:

.....

.....