

KÖPEAVTAL

- Säljare:** Malmö kommun, genom dess tekniska nämnd, org. nr 212000-1124, 205 80 Malmö, nedan kallad "**Kommunen**"
- Köpare:** Brinova Oxie Bostad AB, org nr 559198-7580, c/o Brinova Fastigheter AB, Landskronavägen 23, 252 32 Helsingborg nedan kallat "**Bolaget**"
- Fastighet:** Malmö Oxievång 7 (tidigare del av Malmö Oxie 2:13 och del av Malmö Oxievång 3)

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

1. Bakgrund

- 1.1 Kommunen äger fastigheten Malmö Oxievång 7, vilken tidigare utgjordes av del av fastigheten Malmö Oxie 2:13 och del av fastigheten Malmö Oxievång 3. Malmö Oxievång 3 är upplåten med tomträtt till Brinova Oxie AB. Bolaget och Brinova Oxie AB ingår i samma koncern med Brinova Fastigheter AB som koncernmoderbolag. Bolaget har inkommit med en förfrågan om att förvärva Malmö Oxievång 7. Syftet med förvärvet är att Bolaget ämnar uppföra byggnation i enlighet med Dp 4891 – *Detaljplan för kvarteret Lerteglet m.fl. (Oxie Centrum) i Oxie i Malmö*, ("**Detaljplanen**"), omfattande plankarta med bestämmelser, illustrationsplan, genomförande-beskrivning och planbeskrivning. Detaljplanen vann laga kraft 2011-05-05.
- 1.2 Byggrätten som omfattas av detta köpeavtal består av bostäder i en 5-våningsdel och en 3-våningsdel med centrumverksamhet i bottenplan. Bolaget avser att uppföra sammanlagt ca 42 hyreslägenheter, i bottenplan planeras en livsmedelsbutik.

- 1.3 Som en följd av bildandet av Malmö Oxievång 7 inskränktes Malmö Oxievång 3 med ca 145 m². Tomträten till Malmö Oxievång 3 kommer därför, genom tilläggsavtal (TN-2019-1696) till tomträttsavtalet avseende Malmö Oxievång 3, att inskränkas i motsvarande mån.

2. Överlåtelseobjekt

- 2.1 Kommunen överlåter till Bolaget fastigheten Malmö Oxievång 7 ("**Fastigheten**").

3. Tillträdesdag

- 3.1 Bolaget ska tillträda Fastigheten 2019-07-01, ("**Tillträdesdagen**").
- 3.2 Äganderätten till Fastigheten övergår till Bolaget på Tillträdesdagen under förutsättning att köpeskillingen har betalats.

4. Köpeskillingen

- 4.1 Köpeskillingen för Fastigheten utgör tiomiljonerettioåttatusenfemhundra (10 138 500) kronor vilket motsvarar ersättning för maximalt utnyttjad bruttoarea ("**BTA**") enligt Detaljplanen. Av köpeskillingen avser 8 565 000 kronor ersättning för bostadsdelen och 1 573 500 kronor ersättning för lokaldelen. Köpeskillingen ska vara Kommunen tillhanda 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 ska betalas enligt lag på belopp som förfallit till betalning.

5. Byggnadsskyldighet

- 5.1 Det åligger Bolaget att senast 2021-07-01 ha uppfört tak och ytterväggar inom Fastigheten för bebyggelse om sammanlagt ca 3 400 BTA. Skulle föreskriven bebyggelse inte vara genomförd inom angiven tid utgår en tilläggsköpeskillning om 1 000 000 kronor.

- 5.2 Skulle byggnation enligt punkt 5.1 inte vara genomförd inom ovan angiven tid utgår därutöver ytterligare tilläggsköpeskilling om 50 000 kronor för varje påbörjad månad räknat från och med 2021-07-01 och till dess att byggnationen enligt ovan blivit genomförd.
- 5.3 Tilläggsköpeskillingarna, enligt vad som sägs ovan, förfaller till betalning vid anfordran efter att dröjsmål föreligger. Den sammanlagda tilläggsköpeskillingen enligt denna punkt 5 kan högst uppgå till 3 550 000 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 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.
- 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 20 000 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

- 6.1 Fastigheten överläts i befintligt skick. Om inte annat anges i detta avtal svarar Bolaget självt för samtliga nödvändiga åtgärder för att Fastigheten ska kunna bebyggas i enlighet med Detaljplanen, detta innefattar exempelvis borttagande av hårdgjorda ytor, borttagande av vegetation, nödvändig fällning av träd m.m.

- 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.
- 6.3 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.
- 6.4 Vid brist i någon av garantierna i punkt 6.2 eller 6.3 ska Kommunen snarast åtgärda bristen samt därutöver stå 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.
- 6.5 Kommer det till Bolagets kännedom att det föreligger brist i någon av garantierna i punkt 6.2 eller 6.3 ska Bolaget genast informera Kommunen (fastighets- och gatukontoret) om detta. Åtgärder, som Bolaget vidtagit efter det att Bolaget fått kännedom om bristen men innan Kommunen (fastighets- och gatukontoret) kontaktats och överenskommelse träffats, bekostas av Bolaget.
- 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 6 gäller längst t.o.m. 2021-07-01. Därefter har Bolaget skyldighet att hålla Kommunen skadelös om föroreningar eller arkeologiska förhållanden skulle upptäckas och avhjälpande åtgärder måste vidtas.

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. förstärkningsåtgärder, som kan visa sig erforderliga 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 kontaktats och överenskommelse träffats, bekostas av Bolaget.
- 7.3 Bolaget är skyldigt att på egen bekostnad borttransportera eventuella schaktmassor, inberäknat matjordslagret.
- 7.4 Samtliga ledningsomläggningar inom Fastigheten ska betalas av Bolaget.

8. Befintlig belysningsanläggning

- 8.1 Bolaget ska ombesörja och bekosta borttagande av på Fastigheten befintlig belysningsanläggning. Belysningsanläggningen har markerats på bifogad karta, **bilaga 8.1**, och består av tre belysningsstolpar och samtliga till dessa tillhörande anordningar såsom kablar m.m.

9. Ekologi och miljöhänsyn

- 9.1 Bolaget har som ambition att, vid nybyggnation inom Fastigheten, beakta ekologisk hållbarhet och iaktta miljöhänsyn genom att reducera energibehovet, källsortera byggavfall och tillämpa lämpligt miljöcertifieringssystem eller miljöbyggprogram.
- 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 byggaktörer att besvara två enkäter om pågående byggprojekt. Enkäterna kommer att användas för generell statistik men goda exempel kan komma att lyftas fram.
- 9.3 Bolaget åtar sig att efter slutbesked har meddelats besvara miljöbyggstrategins enkät 2.

10. Social hållbarhet

- 10.1 Bolaget förbinder sig att i anslutning till projektet genomföra ett aktivt arbete inom social hållbarhet. Arbetet ska leda fram till konkreta och uppföljningsbara åtgärder. Det kan t.ex. handla om arbetsmarknadsinsatser, utökat dialogförfarande, medskapande processer eller bidrag till det lokala stadslivet på andra sätt.
- 10.2 Bolaget ska verka för att dess leverantörer och underleverantörer vidtar samma eller liknande åtgärder. Bolaget ska i möjligaste mån knyta samarbetspartners med fokus på sociala hållbarhetsfrågor till genomförandet av projektet.

11. Byggtrafik m.m.

- 11.1 Bolaget ansvarar för att byggtrafiken till och från Fastigheten sker enligt de anvisningar Kommunen (fastighets- och 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 trafikordningsplan som ska godkännas av Kommunen (fastighets- och gatukontoret).

12. Etableringsytor

- 12.1 Planering för etablering av exploateringsarbetena inom Fastigheten ska ske i enlighet med 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 dess att byggnationen är färdigställd, bekosta och uppföra provisorisk inhägnad, täckt staket eller dylikt av Fastigheten och etableringsytor.

13. Ledningar m.m. för allmänt ändamål

- 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 borttaga för allmänt och gemensamt ändamål avsedda ledningar, rör, kulvertar och tunnlar samt belysningsanordningar, allt med därtill hörande anordningar samt infästningar på byggnad. Ledningars och anordningars placering ska alltid ske i samråd med Bolaget.
- 13.2 Inom Fastigheten får inte vidtas åtgärd som kan förhindra eller försvåra anläggande, nyttjande eller inspektion av ovan angivna anordningar.
- 13.3 Bolaget förbinder sig att teckna servitutsavtal för att säkra ledningsägares rätt enligt ovan samt medge inskrivning av rättigheter.

14. Tillfälligt servitut - gångväg (ramp)

- 14.1 Ett tillfälligt servitut för gångväg; rätt att använda befintlig ramp för att ta sig till och från parkeringsdäck, (1280K-2019/33.1), belastar Fastigheten, se det med rosa färg markerade området på bifogad karta, **bilaga 14.1**.

15. Gemensamhetsanläggning

- 15.1 Bolaget är medvetet om att Fastigheten kan komma att bli ansluten till gemensamhetsanläggningar. Detta innebär bland annat att Bolaget blir skyldigt att bekosta sina andelar av anläggandet, driften och underhållet 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.

16. Kvartersmark och allmän plats

- 16.1 Bolaget ansvarar för och bekostar samtliga arbeten inom Fastighetens kvartersmark.

16.2 Kommunen ansvarar för och bekostar utbyggnaden av allmän plats enligt Detaljplanen om inget annat avtalats. Utbyggnaden av allmän plats ska i huvudsak ske i den takt kvartersmarken iordningställs.

16.3 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 (fastighets- och gatukontoret).

17. Tekniska anläggningar

17.1 Bolaget förbinder sig att inom Fastigheten följa Detaljplanens och VA SYD:s anvisningar avseende kraven på dagvattenhantering. VA SYD:s taxebestämmelser ska tillämpas.

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

18. Parkeringsbehovet

18.1 Enligt plan- och bygglagen (2010:900) är det fastighetsägarens ansvar att anordna parkering för sin fastighets behov. Kommunen har ingen skyldighet att ordna parkering.

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

19. BoPlats Syd

19.1 Bolaget har skyldighet att anmäla samtliga hyreslägenheter som uppförs enligt detta avtal, efter reduktion av de lägenheter som lämnas för socialt boende, till Malmös bostadsförmedling BoPlats Syd.

20. Andrahandsupplåtelse

20.1 Bolaget ska tillhandahålla Kommunen, för vidareupplåtelse i andra hand, minst femton (15) procent av hyresrätterna för bostäder inom Fastigheten eller motsvarande antal inom Bolagets övriga hyresbestånd i Malmö. Kommunen äger rätt till avrop under en period om tio (10) år räknat från dagen då upplåtelse sker första gången i bostäder på Fastigheten. Varje avrop ska avräknas det antal lägenheter som Bolaget efter överenskommelse med Kommunen är skyldigt att tillhandahålla Kommunen, men dock alltid minst 15 procent enligt vad som ovan nämnts. Det åligger Kommunen (fastighets- och gatukontoret) att efter första upplåtelse tillfället begära avrop vid varje tillfälle för resterande kvot av lägenheter.

21. Avgifter och kostnader

21.1 Kommunen ska svara för förrätningskostnaderna med anledning av bildandet av Fastigheten. Bolaget ska svara för eventuella övriga kostnader med anledning av detta köpeavtal såsom t.ex. fastighetsbildnings- och förrätningskostnader och kostnader med anledning av åtgärder beträffande gemensamhetsanläggningar och samfälligheter.

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

21.3 Bolaget ska betala anslutningsavgifter för Fastigheten till Kommunens/VA SYDs allmänna vatten- och avloppsanläggning.

21.4 Kommunen ska svara för kostnaderna för utarbetandet av Detaljplanen.

21.5 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. 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

205 80 Malmö

e-post: tekniskanamnden@malmo.se

Malmö stads dataskyddsbud

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

Andreas Schönström

Malmö 2019-
Brinova Oxie Bostad AB

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Madelene Strand

Kommunens underskrift bevittnas:

Bolagets underskrift bevittnas:



