

KÖPEAVTAL

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

Köpare: Remulus Sydlandet 16 AB, 559164-2862, c/o Skanska Öresund AB, 205 33 Malmö, nedan kallat "**Bolaget**"

Fastighet: Malmö Gåspennan 1

1. Bakgrund

- 1.1 Inom område för gällande detaljplan Söder om spåren, Dp 5508 ("**Detaljplanen**") möjliggörs bl.a. uppförande av kontorsbyggnader med inslag av centrumverksamhet samt parkeringsanläggning. Hyllie utgör ett av Malmö kommuns stora exploateringsområden och kommer att utgöra en andra stadskärna med tät och blandad stadsbebyggelse. Grönska är ett ledord vid utbyggnaden av stadsdelen. Stadsdelen är ett attraktivt alternativ vid företagsetableringar med sitt stationsnära läge och även för privatpersoner vid val av bostad och arbetsplats. Vidare ska Hyllie, ur ett lokalt perspektiv, sammanfoga Holma, Kroksbäck och Lindeborg och på så sätt binda samman staden.
- 1.2 Detta köpeavtal har föregåtts av ett markanvisningsavtal som tecknades 2017-05-30 mellan Kommunen och Skanska Öresund AB. Bolaget är ett helägt bolag inom Skanskakoncernen.
- 1.3 Bolaget och Kommunen har höga ambitioner för Fastigheten med en högklassig arkitektur och hållbart stadsbyggande och Bolaget har därför hittills, och kommer även fortsättningsvis, att föra regelbundna samtal med Kommunen

och aktivt delta och ingå i en samarbetsorganisation med Kommunen och andra byggherrar inom projektområde Hyllie. Syftet med samarbetsorganisationen är att gemensamt skapa en attraktiv, trivsamt och hållbar stadsdel med blandade boendeformer och verksamheter.

2. Överlåtelseobjekt

2.1 Kommunen överlåter till Bolaget fastigheten Malmö Gåspennan 1 ("**Fastigheten**"). Fastigheten har markerats med blå färg på bilagda karta, **bilaga 2.1**.

3. Tillträdesdag

3.1 Bolaget ska tillträda Fastigheten 2019-11-01, eller om kommunfullmäktiges lagakraftvunna godkännande då inte föreligger, tjugo dagar efter kommunfullmäktiges godkännande skett enligt punkt 22.1 ("**Tillträdesdagen**").

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

4. Köpeskillingen

4.1 Köpeskillingen för Fastigheten utgör sjuttioniomiljonertvåhundrasjuttiosex tusen (79 276 000) kronor, vilket motsvarar betalning för byggrätter om ca 16 100 m² bruttoarea (BTA). Köpeskillingen ska erläggas till Kommunen senast på Tillträdesdagen.

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

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

4.4 Om den slutliga byggnationen enligt erhållet bygglov överstiger en bruttoarea om 16 100 m² BTA ovan mark ska Bolaget erlagga en tilläggsköpeskillning om 4 400 kronor för varje överskjutande m² BTA. 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 2016-12-31 och förfallodagen. Kommunens rätt till tilläggsköpeskillning bortfaller 15 år efter Tillträdesdagen. Tilläggsköpeskillningen per m² BTA kan aldrig bli lägre än ovan angivet belopp.

5. Byggnadsskyldighet

- 5.1 Det åligger Bolaget att senast 36 månader från Tillträdesdagen ha uppfört tak och ytterväggar för kontorsbyggnad inom Fastigheten om sammanlagt 16 100 m² BTA ovan mark. Skulle föreskriven bebyggelse inte vara genomförd inom angiven tid utgår en tilläggsköpeskillning om tolvmiljoner (12 000 000) kronor.
- 5.2 Skulle föreskriven bebyggelse inte vara genomförd inom ovan angiven tid utgår därutöver ytterligare tilläggsköpeskillning om trehundra nittio sextusen (396 000) kronor för varje påbörjad månad räknat från och med 36 månader från Tillträdesdagen och till dess att byggnationen blivit genomförd enligt vad som sägs ovan och i övrigt 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 femtonmiljoner (15 000 000) 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 försenad detaljplan eller försening som berör annat 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 i punkten 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 etthundrafemtioåttatusen (158 000) 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 och med de begränsningar, belastningar och villkor som följer av detta avtal, fastighetsregisterutdrag, Detaljplanen och 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 Kommunens ansvar enligt denna punkt gäller längst t.o.m. det att tidsfristen för byggnadsskyldigheten löper ut.
- 6.5 Överskottsmassor som uppkommer i samband med arbetena inom Fastigheten är Kommunens egendom om Kommunen påkallar det. Bolaget är skyldigt att på

egen bekostnad borttransportera schaktmassorna, inberäknat matjordslagret, till av Kommunen anvisad plats, antingen inom Hyllie (avgränsat av Lorensborgsgatan i väster, Annetorpsvägen i norr, Pildammsvägen i öster och Yttre Ringvägen i söder) eller i Lindängelund eller i Norra Hamnen.

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 erforderliga för genomförande av planerad bebyggelse inom 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.

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 skäliga 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 denna punkt gäller längst t.o.m. det att tidsfristen för byggnadsskyldigheten löper ut.
- 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. Miljöhänsyn

- 9.1 Bolaget ska följa Miljöprogram Hyllie i dialog med Kommunen. Miljöprogrammet finns i sin helhet på www.hyllie.com.
- 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 byggherrar att besvara två enkäter om pågående byggprojekt. För projekt Hyllie finns en egen ingång på hemsidan, Miljöprogram Hyllie, med specifikt framtagna enkäter för Hyllie. Enkäterna kommer att användas för generell statistik men goda exempel kan komma att lyftas fram. Bolaget åtar sig att efter slutbesked ha meddelats besvara miljöbyggstrategins enkät 2.

10. Social hållbarhet

- 10.1 Bolaget arbetar aktivt i projektet med sociala hållbarhetsfrågor.

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 trafikplan 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). Bolaget svarar för byggsamordning med övriga byggherrar och Kommunen. Respektive byggherre ansvarar för byggsamordningsfrågor. Bolagets samordning ska även omfatta det ansvar som enligt 3 kap. arbetsmiljölagen (1977:1160) åvilar byggherren för samordning av åtgärder till skydd mot ohälsa och olycksfall på det gemensamma arbetsstället för byggnadsverksamheten. Bolaget eller annan av Bolaget utsedd ansvarig för byggnationen inom Fastigheten ska delta i månatliga byggsamordningsmöten som kommer att anordnas av Kommunen (fastighets- och gatukontoret).

- 12.2 Avtal om tillfälliga etableringsytor utanför Fastigheten för t.ex. manskaps-, arbets-, och redskapsbodar, men även för annat behov i samband med byggnationen inom Fastigheten, ska träffas särskilt med Kommunen (fastighets- och gatukontoret). Avtalet ska reglera etableringsytornas storlek, tidsomfattning och avgift. 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, täckt staket 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 och utan att medföra merkostnader vid byggnationen i eller över Fastigheten anlägga, bibehålla, underhålla, nyttja och borttaga för allmänt och gemensamt ändamål

avsedda 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.

13.2 Fastigheten berörs av influensområde för så kallad akviferanläggning inom Hyllie. Anläggningshavaren äger rätt att utvinna värme och kyla ur grundvattnet i kalkberget. Bolaget förbinder sig att utan krav på ersättning medge anläggningshavaren rätt att utföra och driva akviferanläggning som till någon del kan beröra Fastigheten.

13.3 Till förmån för Kommunens fastighet Malmö Hyllie 4:2 (härskande fastighet) läggs på Malmö Gåspennan 1 (tjänande fastighet) följande servitut. Ägare av härskande fastighet berättigas – utan att ersättning härför ska utgå – att inom tjänande fastighet utnyttja grundvattnet för ny akviferanläggning. Till säkerhet för beståndet av detta servitut ska inskrivning ske i den tjänande fastigheten. Det åligger ägare av härskande fastighet att ombesörja sagda inskrivning.

14. Gemensamhetsanläggning m.m.

14.1 Bolaget förbinder sig att ansöka om och medverka till genomförandet av nödvändiga förrättningar enligt anläggningslagen för inrättandet av eventuell gemensamhetsanläggning inom Fastigheten samt i förekommande fall även träffa överenskommelse med övriga 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 övertagits av ordnad förvaltning.

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 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).
- 15.3 Kommunen ska svara för och bekosta utbyggnaden av allmän platsmark enligt Detaljplanen. Utbyggnaden av allmän platsmark ska i huvudsak ske i den takt kvartersmarken för Fastigheten iordningställs.

16. Tekniska anläggningar

- 16.1 Bolaget förbinder sig att inom Fastigheten följa föreskrifter i Detaljplanen och VA SYDs anvisningar avseende kraven på dagvatten- och avfallshanteringen, 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 byggnamälan.

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 Lagfarts-, intecknings- och andra inskrivningskostnader ska betalas av Bolaget.
- 18.4 Bolaget ska enligt punkt 6.4 i markanvisningsavtalet (se punkt 1.2 ovan) betala en årlig markanvisningsavgift om 0,5 procent av köpeskillingen per maximal m² BTA enligt Detaljplanen till dess lagakraftvunnet köpeavtal föreligger och Tillträdesdagen inträtt.

19. Fastighetsbildning

- 19.1 Samtliga förrättningskostnader beträffande fastighetsbildningsåtgärder 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 dels godkännande av kommunfullmäktige i Malmö genom beslut som vunnit laga kraft och dels 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 erlægga köpeskillning.

23. Behandling av personuppgifter

- 23.1 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 Integritetsskyddsmyndigheten.

Kontaktuppgifter:

Tekniska nämnden

August Palms plats 1

205 80 Malmö

e-post: tekniskanamnden@malmo.se

Malmö stads dataskyddsombud

August Palms plats 1

205 80 Malmö

e-post: dataskyddsombud@malmo.se

Av detta avtal är två likalydande exemplar upprättade och utväxlade.

Malmö 2019- -

Malmö 2019- -

**Malmö kommun,
dess tekniska nämnd**

Remulus Sydlandet 16 AB

Andreas Schönström

Göran Dahlander

Bevittnas:

Bevittnas:

.....

.....

.....

.....