

## KÖPEAVTAL

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

**Köpare** AB Grundstenen 166609 under namnändring till Fastigheten Blåahuset AB, org. nr 559258-4493, Firmagatan 2-6, 213 76 Malmö, nedan kallat "**Bolaget**"

**Område** Malmö Domkraften 6

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

### 1. Bakgrund

- 1.1 Bolaget har ansökt om att förvärva den del av fastigheten Malmö Domkraften 3 som avstyckats och numera utgör fastigheten Malmö Domkraften 6 ("**Fastigheten**"). Bolaget har tidigare förvärvat annan del av Malmö Domkraften 3 genom köpeavtal 2018-05-29. Det tidigare förvärvade området har avstyckats till ny fastighet med beteckningen Malmö Domkraften 5. På denna fastighet har bolaget uppfört kontor och lagerbyggnad. Syftet med aktuellt förvärv är uppföra byggnader för kontorslokaler för uthyrning.
- 1.2 Fastigheten berörs av *Detaljplan för område väster Lockarps Bageri i Lockarp i Malmö Dp 4893* ("**Detaljplanen**") omfattande plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning och tillhörande planhandlingar. Detaljplanen vann laga kraft 2010-11-04. Fastigheten är i Detaljplanen planlagd som kvartersområde för

småindustri och hanterverk (icke störande), kontor (ej hotell och konferenslokaler) och detaljhandel i begränsad omfattning knuten till fastighetens verksamhet (ej restaurang).

## **2. Överlåtelse**

2.1 Kommunen överlåter till Bolaget fastigheten Malmö Domkraften 6.

## **3. Tillträdesdag**

3.1 Bolaget ska tillträda Fastigheten 2020-11-06 ("**Tillträdesdagen**").

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

## **4. Köpeskillning**

4.1 Köpeskillingen för Fastigheten utgör tremiljonersekhundrafemtontusensexhundra (3 615 600) kronor. Köpeskillingen ska betalas till Kommunen 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 2022-12-01 ha uppfört tak och ytterväggar inom Fastigheten till ett produktionsvärde, inklusive kostnaden för markförvärv, om sammanlagt minst 7 231 000 kronor. Skulle föreskriven bebyggelse inte vara genomförd inom angiven tid utgår ett vite om 361 560 kronor.

5.2 Skulle byggnation enligt punkt 5.1 inte vara genomförd inom ovan angiven tid utgår därutöver ytterligare vite om 18 078 kronor för varje påbörjad månad räknat från den dag byggnationen skulle ha varit färdigställd och till dess att byggnationen enligt ovan blivit genomförd.

- 5.3 Vitet enligt ovan förfaller till betalning vid anfordran efter det att dröjsmål föreligger. Det sammanlagda vitet enligt denna punkt 5 kan högst uppgå till 1 265 460 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.
- 5.5 Om Bolaget medges förlängning av byggnadsskyldigheten på grund av hinder utanför Bolagets kontroll enligt ovan ska något vite under förlängningsperioden inte utgå. Under förlängningsperioden och därefter gäller köpeavtalet oförändrat med undantag av vad som anges i denna punkt 5.5.
- 5.6 Om Bolaget medges förlängning av byggnadsskyldigheten av andra orsaker ska Bolaget varje månad betala en avgift om 7 231 kronor så länge byggnadsskyldigheten enligt detta avtal inte är uppfylld. Beloppet förfaller till betalning vid anfordran. Under förlängningsperioden och därefter gäller köpeavtalet oförändrat med undantag av vad som anges i denna punkt 5.6.

## **6. Fastighetens skick**

- 6.1 Fastigheten överläts i befintligt skick och med de begränsningar och villkor som följer av detta avtal, servitutsavtal, nyttjanderättsavtal, 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.
- 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, under förutsättning att bristen står i rimlig proportion i förhållande till köpeskillingen för Fastigheten, samt därutöver stå för Bolagets skäligena kostnader med anledning av bristen, vilket inte omfattar kostnader för stillestånd, 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 Vid schaktningsarbeten ska Bolaget vara observant på eventuella fynd av fornlämningar. Vid misstänkta fynd råder anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen (1988:950).
- 6.6 Kommunens ansvar enligt denna punkt gäller längst t.o.m. 2022-12-01. 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 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.
- 7.3 Bolaget är skyldigt att på egen bekostnad borttransportera eventuella schaktmassor, inberäknat matjordslagret.
- 7.4 Samtliga ledningsomläggningar ska bekostas av Bolaget.

## **8. Ekologi och miljöhänsyn**

- 8.1 Bolaget har som ambition att, vid nybyggnation inom Fastigheten, beakta ekologisk hållbarhet och iaktta miljöhänsyn genom att reducera energibehovet, källsortera byggavfall och tillämpa miljöcertifieringssystemet Green Building.
- 8.2 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.
- 8.3 Bolaget åtar sig att efter slutbesked har meddelats besvara miljöbyggstrategins enkät 2.

## **9. Social hållbarhet**

- 9.1 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.
- 9.2 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.

## **10. Byggtrafik m.m.**

- 10.1 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.
- 10.2 Bolaget är skyldigt att om det krävs tillhandahålla trafikordningsplan som ska godkännas av Kommunen (fastighets- och gatukontoret).

## 11. Etableringsytor

- 11.1 Planering för etablering av exploateringsarbetena inom Fastigheten ska ske i enlighet med upprättade tidplaner efter samråd med Kommunen (fastighets- och gatukontoret).
- 11.2 Avtal om tillfälliga etableringsytor utanför Fastigheten för manskaps-, arbets-, och redskapsbodnar, parkering, men även för annat behov i samband med byggnationen ska träffas särskilt med Kommunen (fastighets- och gatukontoret). Etableringsytor inom allmän plats upplåts enligt vid var tid gällande taxa.
- 11.3 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.

## 12. Nyttjanderätter, servitut m.m.

- 12.1 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, 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.
- 12.2 Inom Fastigheten finns ledningar belägna, tillhörande Tele 2 Sverige AB, Telenor Sverige AB, IP Only Networks AB och SEF ITS. Dessa ledningar ska regleras med nyttjanderätt i enlighet med punkt 13 nedan.

## 13. Nyttjanderätt teleledning

- 13.1 Tele2 Sverige AB berättigas att, i det å bifogade karta markerade området, **bilaga 13.1**, tills vidare bibehålla befintlig fiberledning, nedlägga och bibehålla ytterligare ledningar samt att vidtaga de åtgärder som kan erfordras för ledningarnas

reparation, omläggning, underhåll och tillsyn. Åtgärder ska ske i samråd med Bolaget. Markerat område får inte nyttjas på sådant sätt att ledningar med därtill hörande anordningar kan skadas därav eller att tillträde till desamma försvåras. Efter nedläggandet av ledning och efter slutförandet av omlägnings- och reparationsarbeten på ledning eller tillhörande anordningar, ska ledningsägaren, på egen bekostnad återställa markplanet.

13.2 Telenor Sverige AB berättigas att, i det å bifogade karta markerade området, **bilaga 13.2**, tills vidare bibehålla befintlig fiberledning, nedlägga och bibehålla ytterligare ledningar samt att vidtaga de åtgärder som kan erfordras för ledningarnas reparation, omläggning, underhåll och tillsyn. Åtgärder ska ske i samråd med Bolaget. Markerat område får inte nyttjas på sådant sätt att ledningar med därtill hörande anordningar kan skadas därav eller att tillträde till desamma försvåras. Efter nedläggandet av ledning och efter slutförandet av omlägnings- och reparationsarbeten på ledning eller tillhörande anordningar, ska ledningsägaren, på egen bekostnad återställa markplanet.

13.3 IP-Only Networks AB berättigas att, i det å bifogade karta markerade området, **bilaga 13.3**, tills vidare bibehålla befintlig fiberledning, nedlägga och bibehålla ytterligare ledningar samt att vidtaga de åtgärder som kan erfordras för ledningarnas reparation, omläggning, underhåll och tillsyn. Åtgärder ska ske i samråd med Bolaget. Markerat område får inte nyttjas på sådant sätt att ledningar med därtill hörande anordningar kan skadas därav eller att tillträde till desamma försvåras. Efter nedläggandet av ledning och efter slutförandet av omlägnings- och reparationsarbeten på ledning eller tillhörande anordningar, ska ledningsägaren, på egen bekostnad återställa markplanet.

13.4 SEF ITS berättigas att, i det å bifogade karta markerade området, **bilaga 13.4**, tills vidare bibehålla befintlig fiberledning, nedlägga och bibehålla ytterligare ledningar samt att vidtaga de åtgärder som kan erfordras för ledningarnas reparation, omläggning, underhåll och tillsyn. Åtgärder ska ske i samråd med Bolaget. Markerat område får inte nyttjas på sådant sätt att ledningar med därtill hörande anordningar kan skadas därav eller att tillträde till desamma försvåras. Efter nedläggandet av ledning och efter slutförandet av omlägnings- och reparationsarbeten på ledning eller tillhörande anordningar, ska ledningsägaren, på egen bekostnad återställa markplanet.

## **14. Servitut för el – E.ON**

- 14.1 Till förmån för fastigheten Malmö Filten 13 (härskande fastigheten) läggs på Malmö Domkraften 6 (tjänande fastigheten) följande servitut.
- 14.2 Ägare av härskande fastighet berättigas att, utan att ersättning härför ska utgå, i det på bifogade karta markerade området **bilaga 14.2**, bibehålla befintliga anordningar med tillhörande ledningar, nedlägga och bibehålla ytterligare ledningar samt att vidta de åtgärder som kan erfordras för ledningarnas reparation, omläggning, underhåll och tillsyn. Åtgärder ska ske i samråd med ägaren till tjänande fastighet.
- 14.3 Till säkerhet för beståndet av sagda servitut ska inskrivning ske i den tjänande fastigheten. Kommunen ombesörjer sagda inskrivning.
- 14.4 Det servitutsbelagda området får inte utnyttjas på sådant sätt att ledning med därtill hörande anordningar kan skadas därav eller att tillträde till det servitutsbelagda området försvåras.
- 14.5 Efter nedläggandet av ledning, efter slutförandet av omlägnings- och reparationsarbeten på ledning eller tillhörande anordningar, ska ägare av härskande fastighet på egen bekostnad återställa markplanet.

## **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 (1973:1149) 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 Fastigheten.
- 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 föreskrifter i Detaljplanen och VA SYD:s anvisningar avseende kraven på dagvattenhanteringen, om inget annat sägs i detta avtal.
- 17.2 Det åligger Bolaget att självt överenskomma med respektive ledningsägare om servispunkternas placering. Bolaget ska betala sedvanliga anslutningsavgifter till ledningsägaren.
- 17.3 Brandvattenförsörjning ska anordnas för Fastigheten i samråd med VA SYD och redovisas i samband med tekniskt samråd i bygglovsprocessen.

## **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. Avgifter och kostnader**

- 19.1 Bolaget ska betala avgifter, kostnader och fastighetsskatt/avgift för Fastigheten avseende tiden från och med Tillträdesdagen.
- 19.2 Bolaget ska betala anslutningsavgifter för Fastigheten till Kommunens/VA SYD:s allmänna vatten- och avloppsanläggning.

- 19.3 Bolaget ska betala lagfarts-, intecknings- och andra inskrivningskostnader med anledning av detta köpeavtal.

## **20. Fastighetsbildning**

- 20.1 Samtliga förrättningskostnader ska betalas av Bolaget.

## **21. Jordabalken**

- 21.1 För detta avtal gäller i övrigt vad i 4 kap. jordabalken (1970:994) 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 Parterna.

## **23. Villkor**

- 23.1 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 betala 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**

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 2020-**

**Malmö kommun,**

**dess tekniska nämnd**

Andréas Schönström

Barbro Yngveson

**Malmö 2020-**

**AB Grundstenen 166609**

Kommunens underskrift bevittnas:

\_\_\_\_\_  
  
\_\_\_\_\_

Bolagets underskrift bevittnas:

\_\_\_\_\_  
  
\_\_\_\_\_