

KÖPEAVTAL

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

Köpare: Veidekke Villatomter AB, org. nr 556633-0592, Box 3024, 169 03 Solna, nedan kallat "**Bolaget**"

Fastighet: Malmö Höbalen 2

Kommunen och Bolaget benämns nedan var för sig som "**Part**" och gemensamt som "**Parterna**".

1. Bakgrund

- 1.1 I området Elinelund, längs med kalkbrottet i Limhamn i Malmö växer ett nytt område med blandad bebyggelse fram. Området berörs av Dp 4959 – *Detaljplan för fastigheten Limhamn 155:504 m.fl. Elinelunds gård i Limhamn i Malmö* ("**Detaljplanen**"). Detaljplanen vann laga kraft 2014-01-30 och omfattar plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning och tillhörande planhandlingar. Inom området för Detaljplanen finns Kommunens fastighet Malmö Höbalen 2 ("**Fastigheten**").
- 1.2 Kommunen har i september år 2019 bjudit in aktörer att lämna in intresseanmälningar för bostadsbyggande i Elinelund, däribland på den aktuella Fastigheten. Fastigheten är en av de två sista obebyggda tomterna inom området för Detaljplanen. Inbjudan annonserades via flertalet kanaler, inklusive Malmö stads hemsida och var öppen för alla. Inkomna intresseanmälningar har utvärderats

genom en samlad bedömning av aktörernas lämnade pris på byggrätterna och dessas projektidéer. På grundval av nämnda utvärdering har Bolaget blivit tilldelad och erhållit en markreservation av Fastigheten för uppförande av ca 20 bostadsradhus och ca 18 lägenheter i flerbostadshus. Markreservationsbeslutet antogs av Kommunen 2020-01-28.

- 1.3 Bolaget är ett helägt bolag inom fastighetsutvecklingskoncernen Nordr. Bolagets verksamhet består i huvudsak av att bedriva projektering och fastighetsutveckling av villatomter och andra fastigheter.

2. Överlåtelseobjekt

- 2.1 Kommunen överlåter till Bolaget fastigheten Malmö Höbalen 2.

3. Tillträdesdag

- 3.1 Bolaget ska tillträda Fastigheten 2021-02-01 ("**Tillträdesdagen**").
- 3.2 Äganderätten till Fastigheten övergår till Bolaget på Tillträdesdagen under förutsättning att köpeskillingen erlagts.

4. Köpeskillingen

- 4.1 Köpeskillingen för Fastigheten utgör tjugosexmiljonertrehundraentusen (26 301 000) kronor. 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 30 månader från Tillträdesdagen ha uppfört tak och ytterväggar inom Fastigheten motsvarande en byggrätt om 4000 m² BTA. Skulle föreskriven byggnation inte vara genomförd inom angiven tid utgår vite om 2 630 000 kronor.
- 5.2 Skulle byggnation enligt punkt 5.1 inte vara genomförd inom ovan angiven tid utgår därutöver ytterligare vite om 130 000 kronor för varje påbörjad månad räknat från den dag byggnationen enligt punkt 5.1 skulle ha varit färdigställd och till dess att byggnationen enligt punkt 5.1 blivit genomförd enligt vad som anges ovan och enligt detta avtal.
- 5.3 Viten, enligt denna punkt 5 förfaller till betalning vid anfordran efter att dröjsmål föreligger. Det sammanlagda vitet kan högst uppgå till 9 300 000 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 avtal. 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 ovan ska något vite under förlängningsperioden inte utgå. Under förlängningsperioden och därefter gäller detta avtal oförändrat med undantag av vad som anges i denna punkt 5.5.
- 5.6 Om Bolaget medges förlängning av andra orsaker ska Bolaget varje månad betala ett vite om 52 000 kronor så länge byggnadsskyldigheten enligt vad som sägs i detta avtal inte är uppfyllt. Beloppet förfaller till betalning vid anfordran. Under förlängningsperioden och därefter gäller detta avtal oförändrat med undantag av vad som här anges.

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 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.
- 6.6 Kommunens ansvar enligt denna punkt 6 gäller längst till och med 2023-08-01. Därefter har Bolaget skyldighet att hålla Kommunen skadelös om föroreningar eller arkeologiska förhållanden skulle upptäckas och avhjälpandeåtgärder behöver vidtagas.

7. Mark- och grundläggningsåtgärder

- 7.1 Kommunen lämnar inte några garantier för att Fastigheten kan bebyggas utan ytterligare markåtgärder. Bolaget har att självt, innan byggnad uppförs på Fastigheten svara för nödvändig geoteknisk undersökning och för vidtagande av de grundförbättringsåtgärder, t.ex. förstärkningsåtgärder, som kan visa sig erforderliga

för genomförande av planerad bebyggelse på Fastigheten. Tillkommande kostnader för vad som anges i denna punkt 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.
- 7.3 Bolaget är skyldigt att på egen bekostnad borttransportera eventuella schaktmassor, inberäknat matjordslagret.
- 7.4 Bolaget är medvetet om att det finns ledningar på Fastigheten. Samtliga ledningsomläggningar ska betalas 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 lämpligt miljöcertifieringssystem eller miljöbyggprogram.
- 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/byggnationen genomföra ett aktivt arbete inom social hållbarhet. Arbetet ska leda fram till konkreta och uppföljningsbara åtgärder. Det kan t.ex. handla om arbetsmarknadsinsatser, utökad

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. Panträtter, nyttjanderätter, servitut m.m.

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

- 10.2 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, 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.

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 om pågående projekterings- och byggnadsarbeten inom området för Fastigheten.

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

12. Etableringsytor

- 12.1 Avtal om tillfälliga etableringsytor utanför Fastigheten för manskaps-, arbets-, och redskapsbodas, parkering samt 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.
- 12.2 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. Kvartersmark och allmän plats

- 13.1 Bolaget ansvarar för och bekostar samtliga arbeten inom Fastighetens kvartersmark.
- 13.2 Kommunen ansvarar för och bekostar utbyggnaden av allmän plats enligt Detaljplanen. Utbyggnaden av allmän plats ska i huvudsak ske i den takt kvartersmarken iordningställs.
- 13.3 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).

14. Tekniska anläggningar

- 14.1 Bolaget förbinder sig att inom Fastigheten följa föreskrifter i Detaljplanen och VA SYD:s anvisningar avseende kraven på dagvattenhanteringen.
- 14.2 Det åligger Bolaget att självt överenskomma med respektive ledningsägare om servispunkternas placering. Bolaget ska betala sedvanliga anslutningsavgifter till ledningsägaren.
- 14.3 Brandvattenförsörjning ska anordnas för Fastigheten i samråd med VA SYD och redovisas i samband med tekniskt samråd i bygglovsprocessen.

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. Parkeringsbehovet

- 16.1 Enligt plan- och bygglagen är det fastighetsägarens ansvar att anordna parkering för sin fastighets behov. Kommunen har ingen skyldighet att ordna parkering.
- 16.2 Parkeringsfrågan löses i det enskilda fallet i Kommunens (stadsbyggnadsnämndens) beslut om bygglov i enlighet med Detaljplanen samt gällande Parkeringspolicy och Parkeringsnorm.

17. BoPlats Syd

- 17.1 Bolaget har för den händelse att bostadslägenheter med upplåtelseformen hyresrätt uppförs på Fastigheten, skyldighet att anmäla samtliga de hyreslägenheter som uppförs enligt detta avtal, efter reduktion av de lägenheter som lämnas för socialt boende, till Malmös bostadsförmedling BoPlats Syd.

18. Andrahandsupplåtelse

- 18.1 Bolaget ska för den händelse att bostadslägenheter med upplåtelseformen hyresrätt uppförs på Fastigheten, tillhandahålla Kommunen för vidareupplåtelse i andra hand, minst 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 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.

19. Avgifter och kostnader

- 19.1 Avgifter, kostnader och fastighetsskatt/avgift för Fastigheten avseende tiden från och med Tillträdesdagen ska betalas av Bolaget.
- 19.2 Bolaget ska betala anslutningsavgifter för Fastigheten till Kommunens/VA SYD:s allmänna vatten- och avloppsanläggning.
- 19.3 Lagfarts-, intecknings- och andra inskrivningskostnader ska betalas av Bolaget.
- 19.4 Samtliga förrätningskostnader 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 Ändringar och tillägg till detta avtal ska för att vara gällande upprättas skriftligen och vara undertecknade av Parterna.

22. Villkor

- 22.1 För det fall att detta avtal inte skulle bli bindande är det till alla delar förfallet, utan rätt till ersättnings- och skadeståndsanspråk för någondera Part. Detta gäller inte då Bolaget brustit i sin skyldighet att betala köpeskilling.

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 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

(underskriftssida följer)

Av detta avtal är två likalydande exemplar upprättade och utväxlade.

Malmö 2020-

**Malmö kommun,
dess tekniska nämnd**

Andreas Schönström

Susanna Sellberg

Kommunens underskrift bevittnas:

Malmö 2020-

Veidekke Villatomter AB

Tony Petäjä (enligt fullmakt)

Pernilla Bloom (enligt fullmakt)

Bolagets underskrift bevittnas:
