

KÖPEAVTAL

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

Köpare: JM AB (publ), org nr 556045-2103, 169 82 Stockholm Malmö, nedan kallat "**Bolaget**"

Fastighet: Malmö Badskon 1

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

1. Bakgrund

- 1.1 Kommunen äger fastigheten Malmö Badskon 1, vilken tidigare utgjordes av del av fastigheten Malmö Hyllie 155:91 och del av fastigheten Malmö Hyllie 165:61.
- 1.2 Inom detaljplan för *Söder om kvarteret Badhuset i Hyllie i Malmö, Dp 5533* ("**Detaljplanen**"), möjliggörs ca 350-400 bostäder genom uppförande av bebyggelse avseende flerbostads-, par- och radhus samt butikslokaler, förskola, kontor och parkeringshus.
- 1.3 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. Ifrågavarande detaljplan ska bidra till att Hyllie knyts närmare centrala Malmö och Hyllies närområden i norr. Därutöver möjliggörs att öka bredden på Hyllie Boulevard så att den kan utformas till ett mer attraktivt

gaturum med träd och högkvalitativ kollektivtrafik. Även Hyllievångsvägen breddas för att ge plats för träd.

- 1.4 Detta köpeavtal har föregåtts av en markreservation 2018-01-23.
- 1.5 Syftet med förvärvet är att Bolaget ämnar uppföra byggnation i enlighet med Detaljplanen, omfattande plankarta med bestämmelser, illustrationsplan, genomförandebeskrivning och planbeskrivning beträffande ca 56 bostäder och lokal i bottenplan.

2. Överlåtelseobjekt

- 2.1 Kommunen överlåter till Bolaget fastigheten Malmö Badskon 1 ("**Fastigheten**"),

3. Tillträdesdag

- 3.1 Bolaget ska tillträda Fastigheten 2021-07-01, ("**Tillträdesdagen**").
- 3.2 Äganderätten till Fastigheten övergår till Bolaget på Tillträdesdagen under förutsättning att köpeskillingen har erlagts.

4. Köpeskillingen

- 4.1 Köpeskillingen för Fastigheten utgör sextonmiljonersexhundrafemtusen (16 605 000) kronor, vilket motsvarar betalning för byggrätter om ca 3 800 m² bruttoarea ("**BTA**") enligt Detaljplanen. Av köpeskillingen avser 16 280 000 kronor ersättning för bostadsdelen och 325 000 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.
- 4.4 Om den slutliga byggnationen enligt erhållet bygglov överstiger en bruttoarea om 3 800 m² BTA ska Bolaget erlägga en tilläggsköpeskillning om 4 400 kronor för varje överskjutande m² BTA för aktuell bebyggelse och räknas upp med index.

Tilläggsköpeskillingen ska efter 2021-11-30 räknas om med hänsyn till förändringen i entreprenadindex, undergrupperna 211, 231, 241 och 251 från december 2021 till förfallodagen. Tilläggsköpeskillingen per m² BTA ska dock aldrig sättas lägre än det ovan angivna. Tilläggsköpeskillning förfaller till betalning när bygglov föreligger. Kommunens rätt till tilläggsköpeskillning bortfaller 15 år efter Tillträdesdagen.

5. Byggnadsskyldighet

- 5.1 Det åligger Bolaget att senast 2023-06-30 ha uppfört tak och ytterväggar inom Fastigheten för bebyggelse om sammanlagt ca 3 800 BTA. Skulle föreskriven bebyggelse inte vara genomförd inom angiven tid utgår en tilläggsköpeskillning om 1 660 000 kronor.
- 5.2 Skulle byggnation enligt punkt 5.1 inte vara genomförd inom ovan angiven tid utgår därutöver ytterligare tilläggsköpeskillning om 83 000 kronor för varje påbörjad månad räknat från och med 2023-07-01 och till dess att byggnationen enligt ovan blivit genomförd.
- 5.3 Tilläggsköpeskillningarna, enligt vad som sägs ovan, förfaller till betalning vid anfordran efter att dröjsmål föreligger. Den sammanlagda tilläggsköpeskillningen enligt denna punkt 5 kan högst uppgå till 5 812 000 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 tilläggsköpeskillning 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 33 000 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 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 skäligena 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. 2023-06-30. Därefter har Bolaget skyldighet att hålla Kommunen skadelös om föroreningar eller arkeologiska förhållanden skulle upptäckas och avhjälpande åtgärder måste vidtas.
- 6.8 Överskottsmassor som uppkommer i samband med arbetena inom Fastigheten är Kommunens egendom om Kommunen påkallar det. Det åligger Bolaget att senast två månader före Bolagets byggstart efterhöra med Kommunen (fastighets- och gatukontoret) om Kommunen har behov av massorna. Det åligger Kommunen att senast inom tio arbetsdagar svara Bolaget om behov av massorna föreligger. 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. 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.

8. Ekologi och miljöhänsyn

- 8.1 Bolaget ska följa Miljöprogram Hyllie i dialog med Kommunen. Miljöprogrammet finns i sin helhet på www.hyllie.com.
- 8.2 Hyllies utvecklingsområde ska i möjligaste mån ta hänsyn till resurseffektiva strukturer för transporter, energi och mark. Klimatkontraktet, som är ett

samarbetsavtal mellan VA SYD, E.ON och Kommunen, för Hyllie är ett led i utvecklingen med energilösningar som stöds av kretslopp, hög självförsörjandegrad och en positiv energibalans (energiproduktionen överstiger energianvändningen). Målet för Hyllie är att energiförsörjningen i Hyllie ska bestå till etthundra procent av förnybar eller återvunnen energi, att utveckla smart integrerade infrastruktursystem för el, gas, värme och kyla med fokus på ett samspel mellan central och lokal produktion, att bygga effektivt och energisnålt för att utnyttja de övergripande smarta systemens möjligheter, att försörja energibehovet genom lokalt producerad förnybar energi, t.ex. sol- och vindenergi, att skapa goda förutsättningar för kollektivt resande och etablera smarta lösningar för gas- och elfordon och att stimulera en klimatsmart livsstil. Klimatkontraktet finns tillgängligt på www.malmo.se. Bolaget förbinder sig att i sitt projekt verka för att klimatkontraktets ambitionsnivå uppnås.

- 8.3 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.
- 8.4 Bolaget åtar sig att efter slutbesked har meddelats besvara miljöbyggstrategins enkät 2.

9. Social hållbarhet

- 9.1 Bolaget arbetar aktivt i projektet med sociala hållbarhetsfrågor.

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 trafikanordningsplan 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 redskapsbodas, 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.
- 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 och tunnlar samt belysningsanordningar, allt med därtill hörande anordningar samt infästningar på byggnad. Ledningars och anordningars placering ska alltid ske i samråd med Bolaget.
- 12.2 Bolaget förbinder sig att teckna servitutsavtal för att säkra ledningsägares rätt enligt ovan samt medge inskrivning av rättigheter.
- 12.3 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.
- 12.4 Till förmån för Kommunens fastighet Malmö Hyllie 4:2 (härskande fastighet) läggs på Malmö Badskon 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.

13. Gemensamhetsanläggning m. m.

13.1 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 befinnas nödvändiga för Fastigheten och anslutande fastigheter.

14. Kvartersmark och allmän plats

14.1 Bolaget ansvarar för och bekostar samtliga arbeten inom Fastighetens kvartersmark.

14.2 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.

14.3 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).

15. Tekniska anläggningar

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

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

16. Parkeringsbehovet

- 16.1 Enligt plan- och bygglagen (2010:900) är det fastighetsägarens ansvar att anordna parkering för sin fastighets behov. Kommunen har ingen skyldighet att ordna parkering.
- 16.2 Parkeringsfrågan löses i det enskilda fallet i Kommunens (stadsbyggnadsnämndens) beslut om bygglov i enlighet med Detaljplanen samt gällande Parkeringspolicy och Parkeringsnorm.

17. Avgifter och kostnader

- 17.1 Kommunen ska svara för förrättningskostnaderna med anledning av bildandet av ifrågavarande Fastighet. Bolaget ska svara för eventuella övriga kostnader med anledning av detta köpeavtal såsom t. ex. ytterligare fastighetsbildnings- och förrättningskostnader och kostnader med anledning av åtgärder beträffande gemensamhetsanläggningar och samfälligheter.
- 17.2 Avgifter, kostnader och fastighetsskatt/avgift för Fastigheten avseende tiden från och med Tillträdesdagen ska betalas av Bolaget.
- 17.3 Bolaget ska betala anslutningsavgifter för Fastigheten till Kommunens/VA SYD:s allmänna vatten- och avloppsanläggning.
- 17.4 Kommunen ska svara för kostnaderna för utarbetandet av Detaljplanen.
- 17.5 Lagfarts-, intecknings- och andra inskrivningskostnader ska betalas av Bolaget.

18. Jordabalken

- 18.1 För detta avtal gäller i övrigt vad i 4 kap jordabalken eller annars i lag stadgas om köp av fast egendom.

19. Ändringar och tillägg

- 19.1 Ändring och tillägg till detta avtal ska för att vara gällande upprättas skriftligen och vara undertecknade av Parterna.

20. Villkor

20.1 För det fall 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 Bolaget brustit i sin skyldighet att erlægga Köpeskillingen.

21. Behandling av personuppgifter

21.1 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 Integritetskyddsmyndigheten.

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 2021- -
Malmö kommun,
dess tekniska nämnd

Malmö 2021- -
JM AB (publ)

Andréas Schönström

Göran Dahlander

Kommunens underskrift bevittnas:

Bolagets underskrift bevittnas:

.....

.....

.....

.....