

# KÖPEAVTAL

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

**Köpare:** Peab FU Lager 2 AB, org. nr 559076-5508, Box 808, 169 28 Solna, nedan kallat "**Bolaget**"

**Fastighet:** Malmö Hemvistet 2

## 1. Bakgrund

- 1.1 Stadsbyggnadskontoret har tagit fram en detaljplan (Dp 5361) för del av fastigheten Hyllie 4:2 i Malmö, "**Detaljplanen**" som vann laga kraft 2016-09-29. Syftet med planen är att möjliggöra uppförande av kontor, bostäder och centrumverksamheter i tre kvarter i en tät och blandad stadsmiljö i Hyllie. Bebyggelsen ska vara en fortsättning av den planerade täta kvartersstrukturen kring Hyllie allé och knyta samman denna med Hyllie boulevard. Inom Fastigheten ska Bolaget uppföra kontorshus samt parkering under mark.
- 1.2 Detta köpeavtal har föregåtts av ett markanvisningsavtal som tecknades 2015-05-20 mellan Kommunen och ett bolag inom den koncern vari Bolaget ingår.
- 1.3 Bolaget och Kommunen har höga ambitioner för Fastigheten med en högklassig arkitektur och hållbart stadsbyggande och 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 projektet 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 Hemvistet 2, nedan kallad **"Fastigheten"**.

### **3. Tillträdesdag**

- 3.1 Bolaget ska tillträda Fastigheten 2017-12-01 under förutsättning att villkoren i punkt 22.1 nedan är uppfyllda (**"Tillträdesdagen"**).
- 3.2 Om i punkt 22.1 angivna villkor inte infriats senast 2017-12-01, ska Tillträdesdagen framflyttas till att infalla 20 dagar efter det att nämnda villkor infriats, förutsatt att så sker inom den period under vilken villkoren i fråga ska ha infriats för att avtalet ska vara giltigt.
- 3.3 Äganderätten till Fastigheten övergår till Bolaget på Tillträdesdagen under förutsättning att köpeskillingen erlagts.

### **4. Köpeskillingen**

- 4.1 Köpeskillingen för Fastigheten utgör trettiotremiljonersextiofyrtusen (33 064 000) kronor. Köpeskillingen ska erläggas kontant till Kommunen senast på Tillträdesdagen.
- 4.2 Kommunen äger rätt att häva detta avtal om Bolaget inte inom föreskriven tid fullgjort sin betalningsskyldighet enligt detta moment.
- 4.3 Dröjsmålsränta enligt lag ska erläggas på belopp som förfallit till betalning.
- 4.4 Köpeskillingen har beräknats med utgångspunkt i byggrätter om 8 000 m<sup>2</sup> bruttoarea (BTA) avseende kontor samt lokaler för centrumfunktion. Om den slutliga byggnationen enligt erhållet bygglov överstiger ovannämnda bruttoarea (BTA) ska Bolaget erlagga en tilläggsköpeskillning med 4 133 kr för varje överskjutande m<sup>2</sup> bruttoarea (BTA) för ovan angiven bebyggelse. 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 2017-04-01 och förfallodagen.

Kommunens rätt till tilläggsköpeskillning bortfaller 15 år efter Tillträdesdagen. Tilläggsköpeskillningen kan aldrig bli lägre än ovan angivet belopp.

## **5. Byggnadsskyldighet**

- 5.1 Det åligger Bolaget att senast 30 månader efter Tillträdesdagen ha uppfört tak och ytterväggar inom Fastigheten om sammanlagt 8 000 m<sup>2</sup> BTA. Skulle föreskriven bebyggelse inte vara genomförd inom angiven tid utgår en tilläggsköpeskillning om tremiljonertrehundrasextusen (3 306 000) kronor.
- 5.2 Skulle föreskriven bebyggelse inte vara genomförd inom ovan angiven tid utgår därutöver ytterligare tilläggsköpeskillning om etthundrasextiofemtusen (165 000) kronor för varje påbörjad månad räknat från och med 30 månader från Tillträdesdagen och till dess att byggnationen blivit genomförd enligt vad som sägs ovan och 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 elvamiljonerfemhundrasjuttioåtta tusen (11 572 000) 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 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 sextiosex tusen (66 000) 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 köpeavtalet oförändrat med undantag av vad som här sägs.

## **6. Fastighetens skick**

- 6.1 Fastigheten överläts i befintligt skick och med de begränsningar och villkor som följer av detta avtal, servitutsavtal, nyttjanderättsavtal, Detaljplanen, planhandling, planbeskrivning 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 6 gäller längst t.o.m. det att tidsfristen för byggnadsskyldigheten går 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 erforderlig 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 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 åtgärder än vad berörd myndighet anger som sitt krav.

8.3 Kommunens ansvar enligt denna punkt 8 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, **bilaga 9.1.** i dialog med Kommunen. Miljöprogrammet finns i sin helhet på [www.hyllie.com](http://www.hyllie.com).

## **10. Arbetsmiljö**

- 10.1 Bolaget har från och med Tillträdesdagen inom kvartersmark och för upplåtna etableringsområden allt ansvar för arbetsmiljön enligt 3 kap. arbetsmiljölagen (1977:1160) för samordning av åtgärder till skydd mot ohälsa och olycksfall inom arbetsstället för byggnadsverksamheten.

## **11. Byggtrafik m.m.**

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

## **12. Etableringsytor**

- 12.1 Planering för etablering av exploateringsarbetena inom Fastigheten ska ske i enlighet med upprättade tidplaner efter samråd med Kommunen (fastighetskontoret och gatukontoret). Bolaget svarar för byggsamordning med

övriga byggherrar och Kommunen i området. 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 (gatukontoret).

12.2 Avtal om tillfälliga etableringsytor utanför Fastigheten för manskaps-, arbets-, och redskapsbodar, parkering, men även för annat behov i samband med byggnationen inom Fastigheten, ska träffas särskilt med Kommunen (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 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, 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 Hyllie 4:2 i Malmö (härskande fastighet) läggs på Fastigheten (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**

- 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 (fastighetskontoret och gatukontoret).

#### **16. Tekniska anläggningar**

- 16.1 Bolaget förbinder sig att inom Fastigheten följa föreskrifter i Detaljplanen och VA SYDs anvisningar avseende kraven på dagvattenhanteringen, om inget annat sägs i detta avtal.
- 16.2 Det åligger Bolaget att självt överenskomma med respektive ledningsägare om servispunkternas placering.
- 16.3 Brandvattenförsörjning ska anordnas för Fastigheten i samråd med VA SYD och redovisas i samband med bygganmälan.

## **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 I enlighet med markanvisningsavtal mellan parterna ska Bolaget betala markanvisningsavgift fram till Tillträdesdagen.
- 18.2 Avgifter, kostnader och fastighetsskatt/-avgift för Fastigheten avseende tiden från och med Tillträdesdagen ska betalas av Bolaget.
- 18.3 Bolaget ska betala anslutningsavgifter för Fastigheten till Kommunens/VA SYDs allmänna vatten- och avloppsanläggning.
- 18.4 Bolaget ska svara för sin del av kostnaderna för utarbetandet av Detaljplanen. Kostnaderna regleras genom stadsbyggnadsnämndens taxa.
- 18.5 Lagfarts-, intecknings- och andra inskrivningskostnader ska betalas av Bolaget.

## **19. Fastighetsbildning**

19.1 Samtliga förrättningskostnader 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, 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 erlagga köpeskillning.

Av detta avtal är två likalydande exemplar upprättade och utväxlade.

**Malmö 2017-**

**Malmö kommun,  
dess tekniska nämnd**

**Malmö 2017-**

**Peab FU Lager 2 AB**

Andreas Schönström

.....

.....

Namnförtydligande

Linda Sagerstedt

.....

.....

Namnförtydligande

Kommunens underskrift bevittnas:

Köparens underskrift bevittnas:

.....

.....

.....

.....