

KÖPEAVTAL

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

Köpare Castellum Ö GAT 4 AB, org. nr. 559201-6918, Box 3158, 200 22 Malmö, nedan kallat "**Bolaget**"

Fastighet Malmö Bolaget 1

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

Detta köpeavtal benämns nedan som "**Avtalet**" eller "**detta Avtal**".

1. Bakgrund

- 1.1 Kommunen äger fastigheten Malmö Bolaget 1. Fastigheten berörs av detaljplan, Dp 5466, Detaljplan för område sydväst om Lockarps trafikplats i Lockarp i Malmö ("**Detaljplanen**"). Detaljplanen vann laga kraft 2018-07-09. Detaljplanen medger industriverksamhet, kontor, bilservice och nätstation. Syftet med Detaljplanen är att etablera ett verksamhetsområde i anslutning till redan existerande område vid Lockarps bageri, söder om Yttre Ringvägen. Planläggningen motiverades av ett uttalat behov av större industritomter i Malmö.
- 1.2 Bolaget ingår i Castellumkoncernen som investerar i och utvecklar kommersiella lokaler. Bolaget avser att bygga och förvalta en industri- och kontorsbyggnad för

uthyrning till företaget Budbee. Budbee är ett techbolag som arbetar med logistiklösningar för främst hemleverans av e-handel. Fastigheten motsvarar de önskemål Bolaget och Budbee har gällande ytor, utformning och lokalisering. Etableringen innebär ca 500 arbetstillfällen för terminalanställda och chaufförer på sikt.

- 1.3 Detta köpeavtal har föregåtts av en markreservation som antogs av Kommunen 2020-11-24. Vid tidpunkten för markreservationen utgjorde fastigheten Malmö Bolaget 1 del av fastigheterna Malmö Lockarp 8:2 och Malmö Lockarp 24:1.
- 1.4 Kommunen har inlett arbete med grovterrassering av ett område som bl.a. innefattar Fastigheten. Arbetets slutdatum är satt till 2021-11-20. Kommunen har framfört önskemål till entreprenören om att arbetet ska prioriteras så att grovterrasseringen av Fastigheten ska vara färdigställd senast juni 2021.

2. Överlåtelse

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

3. Tillträdesdag och äganderättens övergång

- 3.1 Bolaget ska tillträda Fastigheten 2021-07-01 eller den senare dag då Kommunen anger att grovterrassering av Fastigheten är slutbesiktigad och färdigställd ("**Tillträdesdagen**").
- 3.2 Äganderätten till Fastigheten övergår till Bolaget på Tillträdesdagen under förutsättning att köpeskilling enligt punkten 4.1 erlagts.

4. Köpeskilling

- 4.1 Köpeskillingen för Fastigheten utgör tjugofemmiljonerettundraåttioåttatusen (25 188 000) kronor. Köpeskillingen har bestämts med utgångspunkt i Fastighetens areal som är ca 16 792 m². Köpeskillingen ska betalas till Kommunen på Tillträdesdagen.

4.2 Kommunen äger rätt att häva Avtalet om Bolaget inte inom föreskriven tid fullgjort sin betalningsskyldighet enligt punkt 4.1.

4.3 Dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) ska erläggas på belopp som förfallit till betalning.

5. Byggnadsskyldighet

5.1 Det åligger Bolaget att senast två år från Tillträdesdagen ha uppfört grundläggning, tak och ytterväggar på Fastigheten till ett produktionsvärde, inklusive kostnaden för markförvärv, om sammanlagt minst 50 000 000 kronor. Skulle föreskriven byggnation inte vara genomförd inom angiven tid utgår ett vite om 2 500 000 kronor.

5.2 Skulle byggnationen enligt punkten 5.1 inte vara genomförd inom angiven tid utgår därutöver ytterligare vite om 125 000 kronor för varje påbörjad månad räknat från och med två år från Tillträdesdagen till dess att byggnationen enligt samma punkt blivit genomförd.

5.3 Viten enligt denna punkt 5 förfaller till betalning vid anfordran efter det att dröjsmål föreligger. Det sammanlagda vitet enligt denna punkt 5 kan högst uppgå till 8 800 000 kronor.

5.4 Om Bolaget hindras att genomföra byggnationen enligt punkten 5.1 på grund av hinder utanför Bolagets kontroll, kan Bolaget få rätt till förlängning av tidsfrister i detta Avtal. Exempel på sådana situationer är försenad detaljplan, försening som berör annat kommunalt beslut eller 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 Avtalet 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 50 000 kronor så länge byggnadsskyldigheten enligt detta Avtal inte är uppfylld. Beloppet förfaller till

betalning vid anfordran. Under förlängningsperioden och därefter gäller Avtalet 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 punkterna 6.2 eller 6.3 ska Kommunen snarast åtgärda bristen samt därutöver stå för Bolagets skäliga 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 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 två år från Tillträdesdagen. 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 de grundförbättringsåtgärder till exempel förstärkningsåtgärder, som kan visa sig erforderliga för genomförande av planerad bebyggelse på Fastigheten. Kostnader för sådana åtgärder ska Bolaget svara för.
- 7.2 Skulle hinder påträffas i marken bestående av till exempel 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 dock skyldigt att på egen bekostnad hantera överskottsmassor inklusive matjordlager som uppstår i tiden efter Tillträdesdagen. Bolagets ansvar för överskottsmassor m.m. innefattar bland annat att Bolaget ska svara för kostnader för tillkommande provtagning, för klassificering av massor, för återanvändning av massor samt för externt omhändertagande av massor på mottagningsanläggning. Bolaget ska även svara för kostnader som kan uppstå för provtagning och åtgärder avseende länsvatten.
- 7.4 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 Miljöbyggnadsprogram Silver 3.0.
- 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 i bygglovsprocessen, 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 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, tunnlar och bergtrum 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, Globalconnect AB och Malmö kommun genom dess servicenämnd ("SEF ITS"). Dessa ledningar ska regleras med nyttjanderätt i enlighet med punkt 13 nedan. Till säkerhet för beståndet av dessa nyttjanderätter ska inskrivning ske i Fastigheten. Kommunen ansöker om inskrivning och Bolaget medger detta.

13. Nyttjanderätt teleledningar

- 13.1 Tele 2 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 omläggnings- och reparationsarbeten på ledning eller tillhörande anordningar, ska ledningsägaren, på egen bekostnad återställa markplanet.

13.3 Globalconnect 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 omläggnings- 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 omläggnings- och reparationsarbeten på ledning eller tillhörande anordningar, ska ledningsägaren, på egen bekostnad återställa markplanet.

14. **Gemensamhetsanläggning**

14.1 Fastigheten är ansluten till två gemensamhetsanläggningar, dels Bolaget ga:1 som avser vatten- och spillvattenledningar med tillbehör, dels Bolaget ga:2 som avser väg med vändplan, gång- och cykelbana, dagvattenledningar med brunnar och övriga tillbehör och belysningsarmatur med tillhörande ledningar, akt nr 1280K-2020/27.

- 14.2 Kommunen kommer att på egen bekostnad utföra de i punkt 14.1 angivna gemensamhetsanläggningarna.
- 14.3 Till Fastigheten hör även andel i den samfällda fastigheten Malmö Bolaget s:1.
- 14.4 Bolaget förbinder sig att ansöka om och/eller medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen (1973:1149) för de anläggningar som kan finnas nödvändiga för Fastigheten och anslutande fastigheter.

15 Kvartersmark och allmän plats

- 15.1 Bolaget ansvarar för och bekostar samtliga arbeten, förutom Kommunens arbete med grovterrasering som omnämnts i punkt 1.4, inom Fastighetens kvartersmark.
- 15.2 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.
- 15.3 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).
- 15.4 Det åligger Bolaget att ombesörja uppsättning av adressnummerskylt samt i förekommande fall gatunamnskylt på uppförda byggnader. Adressnummerskylt ska uppsättas på väl synlig plats vid huvudingången till byggnaden. Vad gäller gatunamnskylt gör Kommunen (trafikregleringsenheten) bedömningen var det finns behov av sådan samt tillhandahåller denna. Bolaget ger sitt medgivande till att Kommunen vid behov byter ut uppsatt gatunamnskylt.

16. Tekniska anläggningar

- 16.1 Bolaget förbinder sig att inom Fastigheten följa föreskrifter i Detaljplanen och VA SYDs anvisningar avseende dagvattenhanteringen, om inget annat sägs i detta Avtal.

- 16.2 Det åligger Bolaget att självt överenskomma med respektive ledningsägare om servispunkternas placering. Bolaget ska betala sedvanliga anslutningsavgifter till ledningsägaren.
- 16.3 Brandvattenförsörjning ska anordnas för Fastigheten i samråd med VA SYD och redovisas i samband med tekniskt samråd i bygglovsprocessen.

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 Bolaget ska betala avgifter, kostnader och fastighetsskatt/avgift för Fastigheten avseende tiden från och med Tillträdesdagen.
- 18.2 Bolaget ska betala anslutningsavgifter för Fastigheten till VA SYDs allmänna vatten- och avloppsanläggning.
- 18.3 Bolaget ska betala lagfarts-, intecknings- och andra inskrivningskostnader med anledning av detta Avtal.

19. Jordabalken

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

20. Ändringar och tillägg

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

21. Villkor

- 21.1 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.

22. Behandling av personuppgifter

- 22.1 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 dataskyddsbud

August Palms plats 1

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**

Andréas Schönström

August Borssén

Kommunens underskrift bevittnas:

Malmö 2021-

Castellum Ö GAT 4 AB

Ola Orsmark

Fredrik Berglund

Köparens underskrift bevittnas:
