

## KÖPEAVTAL

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

**Köpare:** NCC Property Development AB, 556080-5631, Vallgatan 3, 170 80 Solna, nedan kallat ”**Bolaget**”

**Fastighet:** Malmö Cyklopet 1

---

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

### 1. Bakgrund

- 1.1 Kommunen äger fastigheten Malmö Cyklopet 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 markanvisning 2019-04-24 jämte ett senare tillägg.

1.5 Syftet med förvärvet är att Bolaget ämnar uppföra byggnation i enlighet med Detaljplanen, omfattande plankarta med bestämmelser, illustrationsplan, genomförandebeskrivning och planbeskrivning beträffande kontor och handel.

## **2. Överlåtelseobjekt**

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

## **3. Tillträdesdag**

3.1 Bolaget ska tillträda Fastigheten 2022-08-10, eller om kommunfullmäktiges lagakraftvunna godkännande då inte föreligger, tjugo dagar efter kommunfullmäktiges godkännande skett enligt punkt 20.1 ("**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 sextiomiljonersekhundratiotusen (60 610 000) kronor, vilket motsvarar betalning för byggrätter om ca 12 230 m<sup>2</sup> bruttoarea ("**BTA**") avseende kontor och handel enligt Detaljplanen. Vid beräkning av köpeskillingen har hänsyn tagits till anpassningsåtgärder på grund av stödmur enligt punkt 6.8 nedan. 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 avseende kontor och handel om 12 230 m<sup>2</sup> BTA ska Bolaget erlægga en tilläggsköpeskillning om 5 000 kronor för varje överskjutande m<sup>2</sup> BTA för kontor och handel inom aktuell bebyggelse och räknas upp med index. Tilläggsköpeskillningen ska efter 2021-11-30 räknas om med hänsyn till förändringen i entreprenadindex, undergrupperna 211, 231, 241 och 251 från december 2021 till förfalldagen. Tilläggsköpeskillningen per m<sup>2</sup> BTA ska dock aldrig sättas lägre än det ovan angivna. Tilläggsköpeskillning förfaller till betalning när lagakraftvunnet bygglov föreligger. Kommunens rätt till tilläggsköpeskillning bortfaller 15 år efter Tillträdesdagen.

## 5. Byggnadsskyldighet

- 5.1 Det åligger Bolaget att senast 36 månader efter Tillträdesdagen ha uppfört tak och ytterväggar inom Fastigheten för bebyggelse om sammanlagt ca 12 230 m<sup>2</sup> BTA. Skulle föreskriven bebyggelse inte vara genomförd inom angiven tid utgår ett vite om 6 061 000 kronor.
- 5.2 Skulle byggnation enligt punkt 5.1 inte vara genomförd inom ovan angiven tid utgår därutöver ytterligare vite om 303 000 kronor för varje påbörjad månad räknat från och med 36 månader efter Tillträdesdagen och till dess att byggnationen enligt ovan blivit genomförd.
- 5.3 Viten, enligt denna punkt 5, förfaller till betalning vid anfordran efter att dröjsmål föreligger. Det sammanlagda vitet enligt denna punkt 5 kan högst uppgå till 15 000 000 kronor.
- 5.4 Om Bolaget hindras att färdigställa byggnationen i enlighet med punkt 5.1 ovan 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 något vite 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 under förlängningsperioden varje månad betala en avgift om 121 000 kronor så länge byggnadsskyldigheten enligt vad som sägs i punkt 5.1 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, 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 hantering av bristen diskuterats, 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. den dag då tidsfristen för byggnadsskyldigheten löper ut. Därefter har Bolaget skyldighet att hålla Kommunen skadelös om föroreningar eller arkeologiska förhållanden skulle upptäckas inom Fastigheten och avhjälpande åtgärder måste vidtas.
- 6.8 Med anledning av befintlig stödmur intill Fastigheten kommer Bolaget i samband med byggnationen ha merkostnader för fördyrad grundläggning om 540 000 kronor. Köpeskillingen är med hänsyn härtill bestämd till 60 610 000 kronor.
- 6.9 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 hantering av bristen diskuterats, bekostas av Bolaget.

- 7.3 Samtliga ledningsomläggningar avseende ledningar inom Fastigheten i bruk före överlåtelsen ska betalas av Kommunen.

## **8. Ekologi och miljöhänsyn**

- 8.1 Bolaget ska följa Miljöprogram Hyllie i dialog med Kommunen. Miljöprogrammet finns i sin helhet på [www.hyllie.com](http://www.hyllie.com). Bolaget har ett högt miljömedvetande och högt ställda krav på miljömässig hållbarhet och ska verka för att byggnationen sker på sådant sätt.

- 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. För projekt Hyllie finns en egen ingång på hemsidan, Miljöbyggprogram Hyllie, med specifikt framtagna enkäter för Hyllie. Enkäterna kommer att användas för generell statistik men goda exempel kan komma att lyftas fram.

- 8.3 Bolaget åtar sig att besvara aktuella enkäter i samband med byggnationen.

## **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 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 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 olägenhet för Bolaget inom obebyggt markområde inom Fastigheten anlägga, bibehålla, underhålla, nyttja och borttaga för allmänt och gemensamt ändamål avsedda ledningar och rör, samt på byggnaders fasad installera kommunala belysningsanordningar, allt med därtill hörande anordningar samt infästningar på byggnad. Ledningars och anordningars placering ska alltid ske i samråd med Bolaget.
- 12.2 Inom Fastigheten får inte vidtas åtgärd som kan förhindra eller försvåra anläggande, nyttjande eller inspektion av ovan angivna anordningar.
- 12.3 Bolaget förbinder sig att teckna servitutsavtal för att säkra ledningsägares rätt enligt ovan samt medge inskrivning av rättigheter.
- 12.4 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.

- 12.5 Till förmån för Kommunens fastighet Malmö Hyllie 4:2 (härskande fastighet) läggs på Malmö Cyklopet 1 (tjänande fastighet) följande servitut. Ägare av härskande fastighet berättigas – utan att ersättning härför ska utgå – att inom tjänande fastighet utnyttja grundvattnet för 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 finnas nödvändiga för Fastigheten och anslutande fastigheter.

### **14. Kvartersmark och allmän plats**

- 14.1 Bolaget ansvarar för och bekostar samtliga arbeten inom Fastighetens kvartersmark med undantag av vad som följer av punkt 7 ovan.
- 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 till följd av 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 förrätningskostnaderna 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 förrätningskostnader 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 Detta avtal förutsätter för sin giltighet godkännande av kommunfullmäktige i Malmö genom beslut som vunnit laga kraft.

20.2 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](mailto:tekniskanamnden@malmo.se)

**Malmö stads dataskyddsbud**

205 80 Malmö

e-post: [dataskyddsbud@malmo.se](mailto:dataskyddsbud@malmo.se)

Av detta avtal är två likalydande exemplar upprättade och utväxlade.

**Malmö 2022-**

**Malmö kommun,  
dess tekniska nämnd**

**Malmö 2022-**

**NCC Property Development AB**

Andréas Schönström

Göran Dahlander

Kommunens underskrift bevittnas:

Bolagets underskrift bevittnas:

.....

.....

.....

.....