



KÖPEAVTAL

- Säljare:** Malmö kommun, genom dess tekniska nämnd, org. nr 212000-1124, 205 80 Malmö, nedan kallad "**Kommunen**"
- Köpare:** MKB Fastighets AB, org. nr 556049-1432, Box 50405, 202 14 Malmö, nedan kallad "**Bolaget**"
- Fastighet:** Malmö Badskon 2

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

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

1. Bakgrund

- 1.1 Kommunen äger fastigheten Malmö Badskon 2, vilken tidigare utgjordes av del av fastigheten Malmö Hyllie 155:91.
- 1.2 Inom detaljplan för *Söder om kvarteret Badhuset i Hyllie i Malmö, Dp 5533* ("**Detaljplanen**"), möjliggörs ca 500 bostäder genom uppförande av bebyggelse avseende flerbostads-, par- och radhus samt butikslokaler, förskola, kontor och parkerings- och mobilitetsanläggning.
- 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 2021-03-23.
- 1.5 Syftet med förvärvet är att Bolaget ämnar uppföra byggnation i enlighet med Detaljplanen, omfattande plankarta med bestämmelser, illustrationsplan, genomförandebeskrivning och planbeskrivning beträffande bostäder avseende 40 lägenheter att upplåtas med hyresrätt.

2. Överlåtelseobjekt

- 2.1 Kommunen överlåter till Bolaget fastigheten Malmö Badskon 2 ("**Fastigheten**").

3. Tillträdesdag

- 3.1 Bolaget ska tillträda Fastigheten 2023-02-01 ("**Tillträdesdagen**").
- 3.2 Äganderätten till Fastigheten övergår till Bolaget på Tillträdesdagen under förutsättning att köpeskillingen enligt punkten 4.1 nedan erlagts.

4. Köpeskillingen

- 4.1 Köpeskillingen för Fastigheten utgör femtonmiljoneråttiotretusen (15 083 000) kronor, vilket motsvarar betalning för byggrätter om ca 3 331 m² bruttoarea ("**BTA**") avseende bostadsbebyggelse enligt Detaljplanen. 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 punkt 4.1.
- 4.3 Dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) ska betalas enligt lag på belopp som förfallit till betalning.
- 4.4 Om den slutliga byggnationen enligt erhållet bygglov överstiger en bruttoarea om 3 331 m² BTA ska Bolaget erlägga en tilläggsköpeskillning om 4 528 kronor för varje överskjutande m² BTA och räknas upp med index.

- 4.5 Tilläggsköpeskillingen, som förfaller till betalning inom tjugo dagar efter att beslut om bygglov föreligger, ska efter 2022-02-28 räknas om med hänsyn till förändringen i entreprenadindex, undergrupperna 211, 231, 241 och 251 från mars 2022 till förfallodagen. Tilläggsköpeskillingen per m² BTA ska dock aldrig sättas lägre än det ovan angivna. Kommunens rätt till tilläggsköpeskillning bortfaller 15 år efter Tillträdesdagen.

5. Byggnadsskyldighet

- 5.1 Det åligger Bolaget att senast 2025-01-31 ha uppfört tak och ytterväggar inom Fastigheten för bebyggelse om sammanlagt ca 3 331 m² BTA. Skulle föreskriven bebyggelse inte vara genomförd inom angiven tid utgår ett vite om 1 508 000 kronor.
- 5.2 Skulle byggnation enligt punkt 5.1 inte vara genomförd inom ovan angiven tid utgår därutöver ytterligare vite om 75 000 kronor för varje påbörjad månad räknat från och med 2025-02-01 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 5 279 000 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, arkeologiska fynd och föroreningar i mark enligt punkt 6 nedan, hinder i mark som Kommunen svarar för enligt punkt 7.2 nedan, 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 varje månad betala en avgift om 30 200 kronor så länge byggnadsskyldigheten enligt vad som sägs i detta avtal inte är uppfyllt. Under sådan förlängning enligt denna punkt 5.6 ska något vite enligt punkt 5.1 eller 5.2 ovan inte utgå. 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, nyttjanderätts- och servitutsavtal, 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 Bolaget är dock skyldigt att på egen bekostnad hantera överskottsmassor inklusive matjordslager. Bolagets ansvar för överskottsmassor m.m. innefattar att Bolaget ska svara för kostnader för tillkommande provtagning, 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.
- 6.4 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.
- 6.5 Vid brist i någon av garantierna i punkt 6.2 eller 6.4 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.

- 6.6 Kommer det till Bolagets kännedom att det föreligger brist i någon av garantierna i punkt 6.2 eller 6.4 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.
- 6.7 Vid schaktningsarbeten ska Bolaget vara observant på eventuella fynd av fornlämningar. Vid misstänkta fynd råder anmälningsplikt enligt lag (1988:950) om kulturminnen m. m.
- 6.8 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 och avhjälpande åtgärder måste vidtas.
- 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.

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 (till exempel hinder i mark som inte med enkelhet kan tas bort med maskiner som används vid

sedvanliga schaktarbeten), 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. Sådan överenskommelse ska träffas inom tio dagar från det att Bolaget kontaktat behörig företrädare på Kommunen (fastighets- och gatukontoret). Om överenskommelse inte träffats inom tio dagar har Bolaget rätt att vidta erforderliga och skäliga åtgärder för borttagandet av sammanhängande betongkonstruktioner på Kommunens bekostnad.

- 7.3 Bolaget är skyldigt att på egen bekostnad borttransportera eventuella schaktmassor, inberäknat matjordslagret.
- 7.4 Samtliga ledningsomläggningar ska betalas 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. 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. 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). 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 (fastighets- och gatukontoret).
- 11.2 Avtal om tillfälliga etableringsytor utanför Fastigheten för manskaps-, arbets-, och redskapsbodar, 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, 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, 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 avseende belysningsanordningar 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 Badskon 2 (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 framgår av detta avtal.

- 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 kvartermarken iordningställs.
- 14.3 Bolaget förbinder sig att svara för eventuella skador på grannfastigheter eller på Kommunens mark förorsakade av Bolaget, eller av Bolaget anlita/utsedd byggaktör eller entreprenör, leverantör, företag eller privatperson. Återställandet ska ske i samråd med Kommunen (fastighets- och gatukontoret) och återställandet ska ske till det skick grannfastigheterna och Kommunens mark hade före skadan.
- 14.4 Det åligger Bolaget att ombesörja uppsättning av adressnummerskylt samt i förekommande fall gatunamnskylt på uppförda byggnader. Adressnummerskylt ska sättas upp på väl synlig plats vid huvudingången till byggnaden. Vad gäller gatunamnskylt gör Kommunen (trafikregleringsenheten) bedömningen var det finns behov samt tillhandahåller denna. Bolaget ger sitt medgivande till att Kommunen vid behov byter ut uppsatt gatunamnskylt.

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.
- 15.3 Brandvattenförsörjning ska anordnas för Fastigheten i samråd med VA SYD och redovisas i samband med tekniskt samråd i bygglovsprocessen.

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. Bostadssocial verksamhet

- 17.1 Bolaget ska, om lägenheterna upplåts med hyresrätt, efter avrop från Kommunens sida, tillhandahålla Kommunen tio (10) procent av det totala antal hyresrätter inom Fastigheten eller motsvarande antal inom Bolagets hyresbestånd i Malmö, för vidareupplåtelse i andra hand inom ramen för kommunens bostadssociala verksamhet. Kommunen äger rätt till avrop under en period om tio år räknat från dagen då upplåtelse av lägenheter på Fastigheten sker för första gången.

18. Lägenhetsförmedling

- 18.1 Tio (10) procent av det totala antal hyresrätter inom Fastigheten ska, via bostadsförmedlingen Boplats Syd, tillgängliggöras för malmöbor som uppstår ekonomiskt bistånd.
- 18.2 Ytterligare minst femtio (50) procent av det totala antal hyresrätter inom Fastigheten, ska förmedlas via Boplats Syd eller annat transparent kösystem som är öppet för alla och fritt från diskriminering.

19. Avgifter och kostnader

- 19.1 Kommunen ska svara för förrättningskostnaderna med anledning av bildandet av ifrågavarande Fastighet. Bolaget ska svara för eventuella övriga kostnader med anledning av detta Avtal såsom t. ex. ytterligare fastighetsbildnings- och förrättningskostnader och kostnader med anledning av åtgärder beträffande gemensamhetsanläggningar och samfälligheter.
- 19.2 Avgifter, kostnader och fastighetsskatt/avgift för Fastigheten avseende tiden från och med Tillträdesdagen ska betalas av Bolaget.
- 19.3 Bolaget ska betala anslutningsavgifter för Fastigheten till Kommunens/VA SYD:s allmänna vatten- och avloppsanläggning.

- 19.4 Kommunen ska svara för kostnaderna för utarbetandet av Detaljplanen.
- 19.5 Lagfarts-, in-tecknings- och andra inskrivningskostnader med anledning av detta Avtal samt Bolagets förvärv av Fastigheten 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 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.

(underskriftssida följer)

Av detta Avtal är två likalydande exemplar upprättade och utväxlade.

Malmö 2022- -

Malmö 2022- -

**Malmö kommun,
dess tekniska nämnd**

MKB Fastighets AB

Andréas Schönström

Angelica Friberg

Kommunens underskrift bevittnas:

Bolagets underskrift bevittnas:

.....

.....

.....

.....

Behandling av personuppgifter

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.

Tekniska nämnden

August Palms plats 1
205 80 Malmö
tekniskanamnden@malmo.se

Malmö stads dataskyddsbud

August Palms plats 1
205 80 Malmö
dataskyddsbud@malmo.se