



KÖPEAVTAL

Säljare Malmö kommun, genom dess tekniska nämnd, org.nr. 2120000–1124, 205 80 Malmö, nedan kallad "**Kommunen**"

Köpare Sagax Cirkel AB, 559276–9755, c/o AB Sagax, Engelbrektsplan 1, 114 34 Stockholm, nedan kallat "**Bolaget**"

Fastighet Del av Malmö Nosgrimman 4, nedan kallad "**Området**"

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 Bolaget har ansökt om att förvärva del av fastigheten Malmö Nosgrimman 4, beläget i Elisedal, för uppförande av kontor och tillhörande tillverkning. På Området ska uppföras byggnad för uthyrning till företag med verksamhet inom innovation, tillverkning av produkter för rening av vatten.

1.2 Området berörs av detaljplan för del av fastigheten Rosengård 173:3 m.fl. i Rosengård i Malmö, Dp 5550 ("**Detaljplanen**"), omfattande plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning och tillhörande planhandlingar. Detaljplanen vann laga kraft 2019-02-28. Området är i Detaljplanen planlagt som kvartersmark för industri (inte störande), kontor (endast i kombination med industri, max 75 procent av total BTA) samt veterinärklinik.

2. Överlåtelse

2.1 Kommunen överlåter till Bolaget del av fastigheten Malmö Nosgrimman 4, omfattande ett markområde om ca 5 880 m², nedan kallat "**Området**". Området har markerats med blå färg på bifogad karta, **bilaga 2.1**.

2.2 Områdets angivna storlek är preliminär. De slutliga fastighetsgränserna bestäms vid fastighetsbildning och lantmäteriförrättning. För området ska bildas en egen fastighet. Kommunen ska ansöka om fastighetsbildning och Bolaget biträder genom detta avtal ansökan.

3. Tillträdesdag och äganderättens övergång

3.1 Bolaget ska tillträda Området 2023-05-01, nedan kallad "**Tillträdesdagen**".

3.2 Äganderätten till Området övergår till Bolaget på Tillträdesdagen under förutsättning att köpeskilling enligt punkten 4.1 erlagts.

4. Köpeskilling

4.1 Köpeskillingen för Området utgör niomiljonerfyrahundraåttatusen (9 408 000) kronor. Köpeskillingen har bestämts med utgångspunkt i Områdets areal som är ca 5 880 m². Köpeskillingen ska betalas till Kommunen på Tillträdesdagen.

4.2 Tilläggsköpeskilling ska utgå för tillkommande markareal för Området med ettusen sexhundra kronor (1 600 kronor) per m² tomtyta, om Områdets tomtyta efter fastighetsbildningen har en areal som avviker med mer än +25 m². Hela ytan som överstiger 5 880 m² ska i sådant fall tas med vid beräkning av tilläggsköpeskillingen. Tilläggsköpeskillingen ska betalas till Kommunen senast tjugo (20) dagar efter att fastighetsbildningen enligt punkt 2.2 i detta Avtal har vunnit laga kraft. Köpeskillingen kan aldrig bli lägre än vad som anges i punkt 4.1.

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

4.4 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 Området till ett produktionsvärde inklusive kostnaden för markförvärv, om sammanlagt minst 18 816 000 kronor. Skulle

föreskriven byggnation inte vara genomförd inom angiven tid utgår ett vite om 941 000 kronor.

- 5.2 Skulle byggnationen enligt punkten 5.1 inte vara genomförd inom angiven tid utgår därutöver ytterligare vite om 47 000 kronor för varje påbörjad månad räknat från och med 2025-05-01 och till dess att byggnationen enligt ovan 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 3 293 000 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 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 19 000 kronor så länge byggnadsskyldigheten enligt detta Avtal inte är uppfyllt. 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. Områdets skick

- 6.1 Området 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 Området på Tillträdesdagen inte är förorenat 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 Området i enlighet med Detaljplanen.

- 6.3 Bolaget är dock skyldigt att på egen bekostnad hantera överskottsmassor inklusive matjordlager. Bolagets ansvar för överskottsmassor med mera innefattar 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.
- 6.4 Kommunen garanterar att det på Området 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 punkterna 6.2 eller 6.4 ska Kommunen snarast åtgärda bristen samt därutöver stå för 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 Vid schaktningsarbeten ska Bolaget vara observant på eventuella fynd av fornlämningar. Vid misstänkta fynd råder anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen.
- 6.7 Kommunens ansvar enligt denna punkt gäller längst t.o.m. 2025-05-01. 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 Området kan bebyggas utan ytterligare markåtgärder. Bolaget har att självt svara för nödvändiga grundundersökningar och för vidtagande av de grundförbättringsåtgärderna till exempel förstärkningsåtgärder, som kan visa sig erforderliga för genomförande av planerad bebyggelse på Området. 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.

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 har som ambition att, vid nybyggnation inom Området, beakta ekologisk hållbarhet och iaktta miljöhänsyn genom att reducera energibehovet, källsortera byggavfall och tillämpa lämpligt miljöcertifieringssystem eller miljöbyggprogram.

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 Området sker enligt de anvisningar Kommunen (fastighets- och gatukontoret) lämnar. Bolaget ska på egen bekostnad kontinuerligt informera allmänheten med skyltar inom Området 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 Området ska ske i enlighet med upprättade tidplaner efter samråd med Kommunen (fastighets- och gatukontoret).
- 11.2 Avtal om tillfälliga etableringsytor utanför Området för manskaps-, arbets-, och redskapsbodar, parkering, men även för annat behov i samband med byggnationen av Området, 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 Området 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 Området 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 Området 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. Gemensamhetsanläggning

- 13.1 Bolaget är medvetet om att Området kan komma att bli anslutet 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 Området och anslutande fastigheter.

14. Kvartersmark och allmän plats

- 14.1 Bolaget ansvarar för och bekostar samtliga arbeten inom Området quartersmark.
- 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 quartersmarken iordningställs.
- 14.3 Ytor på kringliggande fastigheter, på såväl quartersmark 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).
- 14.4 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.

15. Tekniska anläggningar

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

17.1 Bolaget ska betala avgifter, kostnader och fastighetsskatt/avgift för Området avseende tiden från och med Tillträdesdagen.

17.2 Bolaget ska betala anslutningsavgifter för Området till VA SYDs allmänna vatten- och avloppsanläggning.

17.3 Bolaget ska betala lagfarts-, intecknings- och andra inskrivningskostnader med anledning av detta Avtal.

18. Fastighetsbildning

18.1 Samtliga förrättningskostnader ska betalas av Kommunen.

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 lantmäteriförrättning enligt punkt 2.2 inte skulle vinna laga kraft ska parternas respektive prestationer i detta Avtal gå åter utan rätt till ersättnings- och skadeståndsanspråk för någondera Parten.


21.2 För det fall lantmäteriförrättning enligt 2.2. inte skulle vinna laga kraft är parterna överens om att verka för utredning om möjlighet för parterna att ingå ett nytt Avtal med erforderliga förändringar för ett genomförande av en fastighetsbildning.

Bilagor**Bilaga 2.1 Karta över området**

Detta Avtal har upprättats i två exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Malmö 2023-**Malmö 2023- 03-08****Malmö kommun,
dess tekniska nämnd****Sagax Cirkel AB**

Andreas Schönström

Namnförtydligande: **Agneta Segerhammar**


Anneli Hogart Palm

Namnförtydligande:

Kommunens underskrift bevittnas:

Köparens underskrift bevittnas:

Namnförtydligande:

Namnförtydligande: **ANNELI CILIC**

Namnförtydligande:

Namnförtydligande: **Michael Valbenström****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



I anslutning till det mellan Malmö kommun, genom dess tekniska nämnd, org. nr 212000–1124, nedan kallad "**Kommunen**" och Sagax Cirkel AB, 559276-9755, nedan kallat "**Bolaget**", upprättade köpeavtalet avseende del av fastigheten Malmö Nosgrimman 4, nedan kallad "**Området**", har träffats följande

ÖVERENSKOMMELSE OM SOCIAL HÅLLBARHET

1. Bakgrund

Bolaget har tillsammans med Kommunen (fastighets- och gatukontoret) arbetat aktivt med social hållbarhet i projektet.

Bolaget har tillsammans med Kommunen (fastighets- och gatukontoret) arbetat med att ta fram en social handlingsplan för projektet.

2. Sociala åtagande

Som ett led i Bolagets förvärv av Fastigheten åtar sig Bolaget de sociala åtaganden som framgår av *Handlingsplan social hållbarhet, bilaga 1*.

3. Giltighet

Denna överenskommelse gäller endast under förutsättning av att köpet av Området kommer till stånd.

Denna överenskommelse har upprättats i två exemplar, varav Kommunen och Bolaget tagit var sitt.

Malmö 2023-

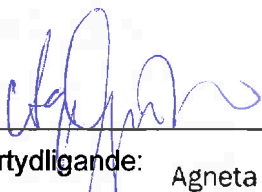
Malmö 2023- 03 -08

Malmö kommun,
dess tekniska nämnd

Sagax Cirkel AB

Andreas Schönström


Anneli Hogart Palm



Namnförtydligande: Agneta Segerhammar

Namnförtydligande:

Kommunens underskrift bevittnas:

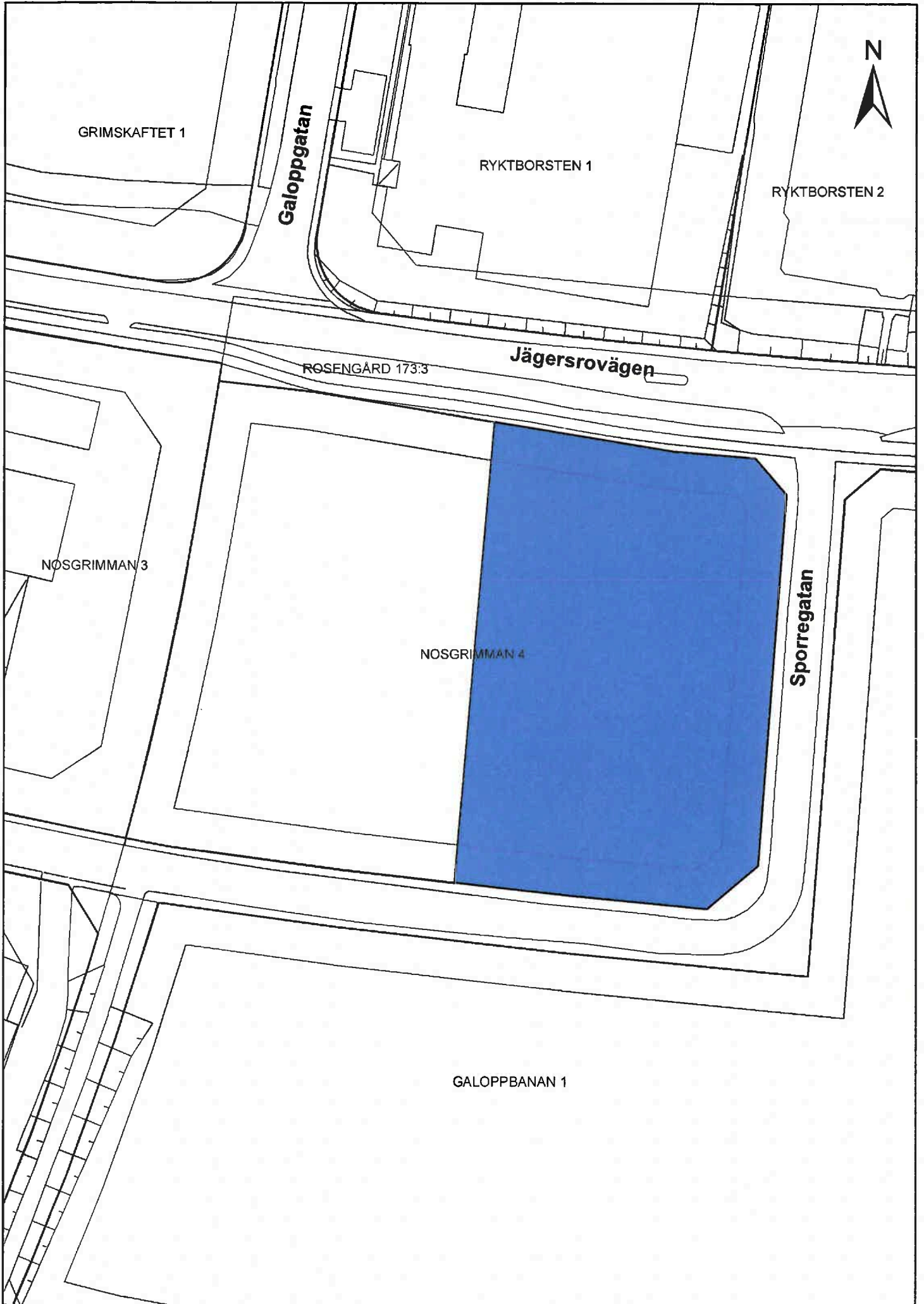
Köparens underskrift bevittnas:

Namnförtydligande:


Namnförtydligande: ANNELI CILIC

Namnförtydligande:


Namnförtydligande: Michael Valdenborzen



GRIMSKAFTET 1

Galoppgatan

RYKTBORSTEN 1

RYKTBORSTEN 2



ROSENGÅRD 173:3

Jägersrovägen

NOSGRIMMAN 3

NOSGRIMMAN 4

Sporregatan

GALOPPBANAN 1

Skala 1:1 000

