



KÖPEAVTAL

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

Köpare WeSend AB, org. nr 559399–1192, Stekelgatan 6, 212 23 Malmö, nedan kallat "**Bolaget**"

Fastighet Malmö Guldstekeln 6, nedan kallad "**Fastigheten**"

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 Guldstekeln 6. Bolaget har ansökt om att förvärva fastigheten för uppförande av kontorslokal. Bolagets koncern är verksam inom postorderhandel och detaljhandel på internet. På fastigheten ska ett kontor byggas för egen verksamhet inom bolagets koncern och ev. uthyrning till andra verksamheter som är leverantörer till koncernen.

1.2 Malmö Guldstekeln 6 berörs av detaljplan, Dp 4373, Detaljplan för Östra Valdemarsro i Kirseberg i Malmö ("**Detaljplanen**") omfattande plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning och tillhörande planhandlingar. Detaljplanen vann laga kraft 2006-04-12. Fastigheten är i Detaljplanen planlagd som kvartersområde för småindustri, kontor (ej hotell) och lager.

2. Överlåtelse

2.1 Kommunen överlåter härmed till Bolaget fastigheten Malmö Guldstekeln 6.

3. Tillträdesdag och äganderättens övergång

3.1 Bolaget ska tillträda Fastigheten 2024-02-01, nedan kallad "**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 tremiljoneretthundrasextioentusen (3 161 000) kronor. Köpeskillingen har bestämts med utgångspunkt i Fastighetens areal som är 2 180 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 punkten 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 2026-01-31, ha uppfört grundläggning, tak och ytterväggar på Fastigheten till ett produktionsvärde, inklusive kostnaden för markförvärv, om sammanlagt minst 6 322 000 kronor. Skulle föreskriven byggnation inte vara genomförd inom angiven tid utgår ett vite om 316 000 kronor.

5.2 Skulle byggnationen enligt punkten 5.1 inte vara genomförd inom angiven tid utgår därutöver ytterligare vite om 15 800 kronor för varje påbörjad månad räknat från och med 2026-02-01 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 1 106 000 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 försening som berör 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 6 300 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. 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 Bolaget är dock skyldigt att på egen bekostnad hantera överskottsmassor inklusive matjordlager. Bolagets ansvar för överskottsmassor m.m. 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 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 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. 2026-01-31. 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 grundförbättringsåtgärderna 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 betong(- och kaj)konstruktioner 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 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 Fastigheten, 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.

- 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 trafikplan 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 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, 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 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. Gemensamhetsanläggning

- 13.1 Bolaget är medvetet om att Fastigheten 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 Fastigheten och anslutande fastigheter.

14. Kvartersmark och allmän plats

- 14.1 Bolaget ansvarar för och bekostar samtliga arbeten inom Fastighetens kvartersmark.
- 14.2 Kommunen ansvarar för och bekostar utbyggnaden av allmän plats enligt Detaljplanen om inget annat avtalats. Utbyggnaden av allmän plats är klar.
- 14.3 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. Tekniska anläggningar

- 15.1 Bolaget förbinder sig att inom Fastigheten 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 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. Avgifter och kostnader

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

17.2 Bolaget ska betala anslutningsavgifter för Fastigheten till VA SYD:s 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 Bolaget.

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.

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

Malmö 2023- -

Malmö 2023- -

**Malmö kommun,
dess tekniska nämnd**

WeSend AB

Andréas Schönström

Namnförtydligande:

Angelica Friberg

Namnförtydligande:

Kommunens underskrift bevittnas:

Köparens underskrift bevittnas:

Namnförtydligande:

Namnförtydligande:

Namnförtydligande:

Namnförtydligande:

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