

KÖPEAVTAL

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

Köpare: Fler Bostäders Hybrid i Hyllie AB, org. nr 559255-1310, Södra Bulltoftavägen 46, 212 22 Malmö, nedan kallat "**Bolaget**".

Fastighet: Malmö Rätan 1

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

1. Bakgrund

1.1 Kommunen (stadsbyggnadskontoret) har tagit fram en detaljplan, *Dp 5467*, som vann laga kraft 2017-04-28 - *Detaljplan för del av fastigheten Hyllie 7:5 m.fl. i Hyllie i Malmö* ("**Detaljplanen**"). Syftet med Detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av fem kvarter med bostäder, kontor, centrumverksamheter, lokaler för vård och en mindre park. Planområdet omfattar en central del av Hyllie där nya kvarter med en blandad bebyggelse med en internationell prägel ska uppföras. Kvarteren ska ha en skala och utformning som ger en stadsmässig upplevelse och som är trivsamt att vistas och röra sig i. Inom området ska Bolaget uppföra bostäder och kontor.

1.2 Kommunen anvisade genom beslut i tekniska nämnden 2018-12-12 fastigheten Malmö Rätan 1 ("**Fastigheten**"), som ingår i Detaljplanen, till bolaget Fler Bostäder i Sverige AB, som ingår i samma koncern som Bolaget.

- 1.3 Kommunen och Bolaget har höga ambitioner för Fastigheten med en högklassig arkitektur och hållbart stadsbyggande och har därför hittills, och kommer även fortsättningsvis, att föra regelbundna samtal och Bolaget kommer att aktivt delta och ingå i en samarbetsorganisation med Kommunen och andra byggaktörer inom projektet Hyllie. Syftet med samarbetsorganisationen är att gemensamt skapa en attraktiv, trivsamt och hållbar stadsdel med blandade boendeformer och verksamheter med en internationell prägel.
- 1.4 Bolaget ska utveckla ett hybridkoncept för byggnationen på Fastigheten. Bolaget avser uppföra byggnader som över tid kan användas endera för bostadsändamål eller som kontorslokaler. Omställningen mellan olika upplåtelseformer och användningsområden ska ske så enkelt som möjligt för att skapa största möjliga flexibilitet. Projektidén är att byggnaderna genom sin flexibilitet för olika användningsområden, lättare kan möta olika framtida behov vilket medför en långsiktig hållbarhet.

2. Överlåtelseobjekt

- 2.1 Kommunen överlåter till Bolaget fastigheten Malmö Råtan 1 på de villkor som framgår av detta avtal.

3. Tillträdesdag

- 3.1 Bolaget ska tillträda Fastigheten 2020-12-01 ("**Tillträdesdagen**").
- 3.2 Äganderätten till Fastigheten övergår till Bolaget på Tillträdesdagen under förutsättning att köpeskillingen erlagts.

4. Köpeskillingen

- 4.1 Köpeskillingen för Området utgör tjugosjumiljonertrehundrafyrtioåttatusensjuhundrafemtio (27 348 750) kronor, vilket motsvarar betalning för byggrätter om totalt 5 500 m² bruttoarea (BTA), varav 2 750 m² BTA avser bostäder och 2 750 m² BTA avser kontorslokaler. Köpeskillingen ska erläggas till Kommunen senast på Tillträdesdagen.

- 4.2 Kommunen äger rätt att häva detta avtal om Bolaget inte inom föreskriven tid fullgjort sin betalningsskyldighet enligt denna punkt.
- 4.3 Dröjsmålsränta enligt lag ska erläggas på belopp som förfallit till betalning.
- 4.4 Om den slutliga byggnationen enligt erhållet bygglov överstiger en bruttoarea (BTA) om 5 500 m² ovan mark ska Bolaget erlægga en tilläggsköpeskilling om 4 900 kronor för varje överskjutande m² BTA. Tilläggsköpeskillingen, som förfaller till betalning inom 20 dagar efter att beslut om bygglov föreligger, ska indexuppräknas med en faktor som motsvarar medelindex av Entreprenadindex för husbyggnad och anläggning, grupperna 211, 231, 241 och 251 för tidsperioden mellan 2018-12-31 och förfallodagen. Kommunens rätt till tilläggsköpeskilling bortfaller 15 år efter Tillträdesdagen. Tilläggsköpeskillingen per m² BTA kan aldrig bli lägre än ovan angivet belopp.

5. Byggnadsskyldighet

- 5.1 Det åligger Bolaget att senast 36 månader från Tillträdesdagen ha uppfört tak och ytterväggar för en eller flera byggnader inom Området om sammanlagt 5 500 m² BTA. Skulle föreskriven bebyggelse inte vara genomförd inom angiven tid utgår ett vite om tvåmiljonersjuhundratrettiofyrtusen (2 734 000) kronor.
- 5.2 Skulle föreskriven bebyggelse inte vara genomförd inom ovan angiven tid utgår därutöver ytterligare vite om etthundratrettiosex tusen (136 000) kronor för varje påbörjad månad räknat från och med 36 månader från Tillträdesdagen och till dess att byggnationen blivit genomförd enligt vad som sägs ovan och i övrigt enligt detta köpeavtal.
- 5.3 Viten, enligt vad som sägs ovan, förfaller till betalning vid anfordran efter att dröjsmål föreligger. Det sammanlagda vitet kan högst uppgå till niomiljonerfemhundra sjuttio två tusen (9 572 000) 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 försenad detaljplan eller försening som berör annat 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 i punkten 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 femtiofyratusen (54 000) kronor så länge byggnadsskyldigheten enligt vad som sägs i detta avtal inte är uppfylld. 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, servitutsavtal, nyttjanderättsavtal, Detaljplanen och myndigheters anvisningar och föreskrifter.

6.2 Kommunen garanterar att Fastigheten på Tillträdesdagen inte är förorenat i sådan utsträckning att det, enligt vid var tid gällande bestämmelser, uppstår kostnader eller skyldighet för Bolaget att utföra avhjälpande åtgärder eller att det inskränker Bolagets möjligheter att bebygga Fastigheten i enlighet med Detaljplanen.

6.3 Vid brist i denna garanti ska Kommunen snarast åtgärda bristen samt därutöver stå för Bolagets samtliga skäliga kostnader i 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 saneringsåtgärder än vad berörd myndighet anger som sitt krav.

6.4 Kommunens ansvar enligt denna punkt 6 gäller längst t.o.m. det att tidsfristen för byggnadsskyldigheten enligt punkt 5 ovan, löper ut.

6.5 Överskottsmassor som uppkommer i samband med arbetena inom Fastigheten är Kommunens egendom om Kommunen påkallar det i god tid före starten av arbetena inom Fastigheten. 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. pålning eller annan förstärkningsåtgärd, som kan visa sig erforderliga för genomförande av planerad bebyggelse inom 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 överenskommelse träffats bekostas av Bolaget.

8. Arkeologi

8.1 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.

- 8.2 Vid brist i denna garanti ska Kommunen snarast åtgärda bristen samt därutöver stå för Bolagets samtliga skäligena kostnader i 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 myndighet anger som sitt krav.
- 8.3 Kommunens ansvar enligt denna punkt 8 gäller längst t.o.m. det att tidsfristen för byggnadsskyldigheten enligt punkt 5 ovan, löper ut.
- 8.4 Vid schaktningsarbeten ska Bolaget ändå vara observant på eventuella fynd av fornlämningar. Vid misstänkta fynd ska Bolaget iaktta den anmälningsplikt som råder för fornlämningar enligt lag (1988:950) om kulturminnen m.m.

9. Miljöhänsyn

- 9.1 Bolaget ska följa Miljöprogram Hyllie i dialog med Kommunen. Miljöprogrammet finns i sin helhet på www.hyllie.com.
- 9.2 Malmö stad 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 byggherrar att besvara två enkäter om pågående byggprojekt. Enkäterna kommer att användas för generell statistik men goda exempel kan komma att lyftas fram. Bolaget åtar sig att besvara för det aktuella byggprojektet relevanta enkäter.

10. Social hållbarhet

- 10.1 Bolaget har under markanvisningstiden genomfört ett aktivt arbete med sociala hållbarhetsfrågor.

11. Byggtrafik m.m.

- 11.1 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.
- 11.2 Bolaget är skyldigt att om det krävs tillhandahålla trafikanordningsplan som ska godkännas av Kommunen (fastighets- och gatukontoret).

12. Etableringsytor

- 12.1 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 Fastigheten. 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).
- 12.2 Avtal om tillfälliga etableringsytor utanför Fastigheten för manskaps-, arbets-, och redskapsbodnar, parkering, men även för annat behov i samband med byggnationen inom Fastigheten, ska träffas särskilt med Kommunen (fastighets- och gatukontoret). Avtalet ska reglera etableringsytornas storlek, tidsomfattning och avgift. Etableringsytor inom allmän plats upplåts enligt vid var tid gällande taxa.
- 12.3 Bolaget är skyldigt att från och med arbetenas påbörjande och fram till byggnationen är färdigställd, bekosta och uppföra provisorisk inhägnad, täckt staket eller dylikt av Fastigheten och etableringsytor.

13. Nyttjanderätter, servitut m.m.

- 13.1 Bolaget medger Kommunen eller annan, som därtill har Kommunens tillstånd, att, där sådant kan ske utan avsevärd olägenhet för Bolaget och utan att medföra merkostnader vid byggnationen 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.
- 13.2 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.
- 13.3 Till förmån för Kommunens fastighet Malmö Hyllie 4:2 (härskande fastighet) läggs på fastigheten Malmö Rätan 1 (tjänande fastighet) följande servitut. Ägare av härskande fastighet berättigas – utan att ersättning härför ska utgå – att inom tjänande fastighet utnyttja grundvattnet för ny 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.

14. Gemensamhetsanläggning m.m.

- 14.1 Bolaget förbinder sig att ansöka om och medverka till genomförandet av nödvändiga förrättningar enligt anläggningslagen för inrättandet av eventuell gemensamhetsanläggning inom Fastigheten samt i förekommande fall även träffa överenskommelse med fastighetsägare till de övriga fastigheter som ska anslutas till gemensamhetsanläggningen. Detta innebär bland annat att Bolaget blir skyldigt att bekosta sin andel av utförandet av anläggning, drift och underhåll.

Överenskommelsen ska reglera anläggningens läge och utformning, utrymmen som behövs tas i anspråk, ersättningar som ska utges samt formen för förvaltningen. Bolaget har drift- och underhållsansvaret intill dess att gemensamhetsanläggning övertagits av ordnad förvaltning.

15. Kvartersmark och allmän plats

- 15.1 Bolaget ansvarar för och bekostar samtliga arbeten inom Fastighetens kvartersmark.
- 15.2 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).
- 15.3 Kommunen ska svara för och bekosta utbyggnaden av allmän platsmark enligt Detaljplanen. Utbyggnaden av allmän platsmark ska i huvudsak ske i den takt kvartersmarken för Fastigheten iordningställs.

16. Tekniska anläggningar

- 16.1 Bolaget förbinder sig att inom Fastigheten följa föreskrifter i Detaljplanen och VA SYDs anvisningar avseende kraven på dagvatten- och avfallshanteringen, om inget annat sägs i detta avtal.
- 16.2 Det åligger Bolaget att självt överenskomma med respektive ledningsägare om servispunkternas placering. Bolaget ska erlägga sedvanliga anslutningsavgifter till ledningsägaren.
- 16.3 Brandvattenförsörjning ska anordnas för Fastigheten i samråd med VA SYD.

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. Andrahandsupplåtelse

18.1 Bolaget ska, för den händelse att bostadslägenheter med upplåtelseformen hyresrätt uppförs på Fastigheten, tillhandahålla Kommunen för vidareupplåtelse i andra hand, minst femton (15) procent av hyresrätterna för bostäder inom Fastigheten eller motsvarande antal inom Bolagets övriga hyresbestånd i Malmö. Kommunen äger rätt till avrop under en period om tio (10) år räknat från dagen då upplåtelse sker första gången i bostäder inom Fastigheten. Varje avrop ska avräknas det antal lägenheter som Bolaget efter överenskommelse med Kommunen är skyldigt att tillhandahålla Kommunen, men dock alltid minst femton procent enligt vad som ovan nämns. Det åligger Kommunen (fastighets- och gatukontoret) att efter första upplåtelse tillfället begära avrop vid varje tillfälle för resterande kvot av lägenheter.

19. Boplats Syd

19.1 Bolaget har, för den händelse att bostadslägenheter med upplåtelseformen hyresrätt uppförs på Fastigheten, skyldighet att anmäla 60 procent av de hyreslägenheter som uppförs enligt detta Avtal, efter reduktion för de lägenheter som lämnas för socialt boende enligt punkt 18 ovan, till Malmös bostadsförmedling Boplats Syd.

20. Avgifter och kostnader

- 20.1 Avgifter, kostnader och fastighetsskatt/-avgift för Fastigheten avseende tiden från och med Tillträdesdagen ska betalas av Bolaget.
- 20.2 Bolaget ska betala anslutningsavgifter för Fastigheten till Kommunens/VA SYD:s allmänna vatten- och avloppsanläggning.
- 20.3 Lagfarts-, intecknings- och andra inskrivningskostnader ska betalas av Bolaget.

21. Jordabalken

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

22. Ändringar och tillägg

- 22.1 Ändringar och tillägg till detta avtal ska för att vara gällande upprättas skriftligen och vara undertecknade av parterna.

23. Villkor

- 23.1 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 erlægga köpeskilling.

24. Behandling av personuppgifter

- 24.1 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 Datainspektionen.

Kontaktuppgifter:

Tekniska nämnden

205 80 Malmö

e-post: tekniskanamnden@malmo.se

Malmö stads dataskyddsbud

205 80 Malmö

e-post: dataskyddsbud@malmo.se

Av detta avtal är två likalydande exemplar upprättade och utväxlade.

Malmö 2020-

Malmö 2020-

**Malmö kommun,
dess tekniska nämnd**

Fler Bostäders Hybrid i Hyllie AB

Andreas Schönström

.....

.....

Namnförtydligande

Barbro Yngveson

.....

.....

Namnförtydligande

Kommunens underskrift bevittnas:

Köparens underskrift bevittnas:

.....

.....

.....

.....