

Köpekontrakt

För del av Kugghjulet 1 i Lunds kommun

Köpare:

Lunds kommun, genom dess kommunstyrelse, org. nr 212000-1132, Box 41, 221 00 Lund, nedan kallad "Kommunen".

Säljare:

JM AB, org.nr 556045-2103, 169 82 Stockholm
Åbruset Utveckling AB, org.nr 556831-0295, Box 8310, 104 20 Stockholm,
båda tillsammans kallad "Säljaren" nedan.

1. Bakgrund

I den nya detaljplanen för Kugghjulet 1 och 5 har det planlagts mark för en ny kommunal förskola. Säljaren och Kommunen har kommit överens om överlåtelse av marken till kommunen genom detta avtal. Kommunen har bedömt att uppförande av förskola på marken inte kommer att ske före år 2030. Det är samtidigt sannolikt att Säljaren behöver använda ytan för bygglogistik vid utbyggnad av omkringliggande bostadskvarter. Säljaren och Kommunen har därför kommit överens om att tillträde ska ske år 2030.

2. Detaljplan

Till grund för köpet gäller förslag till ny detaljplan benämnd *Detaljplan för Kugghjulet 1 och 5 m.fl. i Lund, Lunds kommun, PÅ 12/2017* nedan kallad Detaljplanen.

3. Giltighet

Detta avtal är till alla delar förfallet, utan rätt till ersättning för endera parten, såvida inte samtliga förutsättningar nedan är uppfyllda:

- att kommunstyrelsen i Lunds kommun beslutar att godkänna detta avtal och att beslutet senare vinner laga kraft
- att erforderlig fastighetsbildning genomförs med beslut som vinner laga kraft.

4. Köpeobjekt och överlåtelseförklaring

Säljaren överlåter till Kommunen del av fastigheten Lund Kugghjulet 1, nedan kallad *Fastigheten*.

Fastigheten framgår av de två bilderna bifogade nedan. Fastigheten avgränsas i sidled av röd markering i bild 1. En mindre del av Fastigheten, blå markering, avgränsas även tredimensionellt på sätt som redovisas i bild 2.

Fastighetens avgränsning i sid- och höjddled följer planbestämmelsegränserna för ändamålet förskola (S₁) i Detaljplanen.

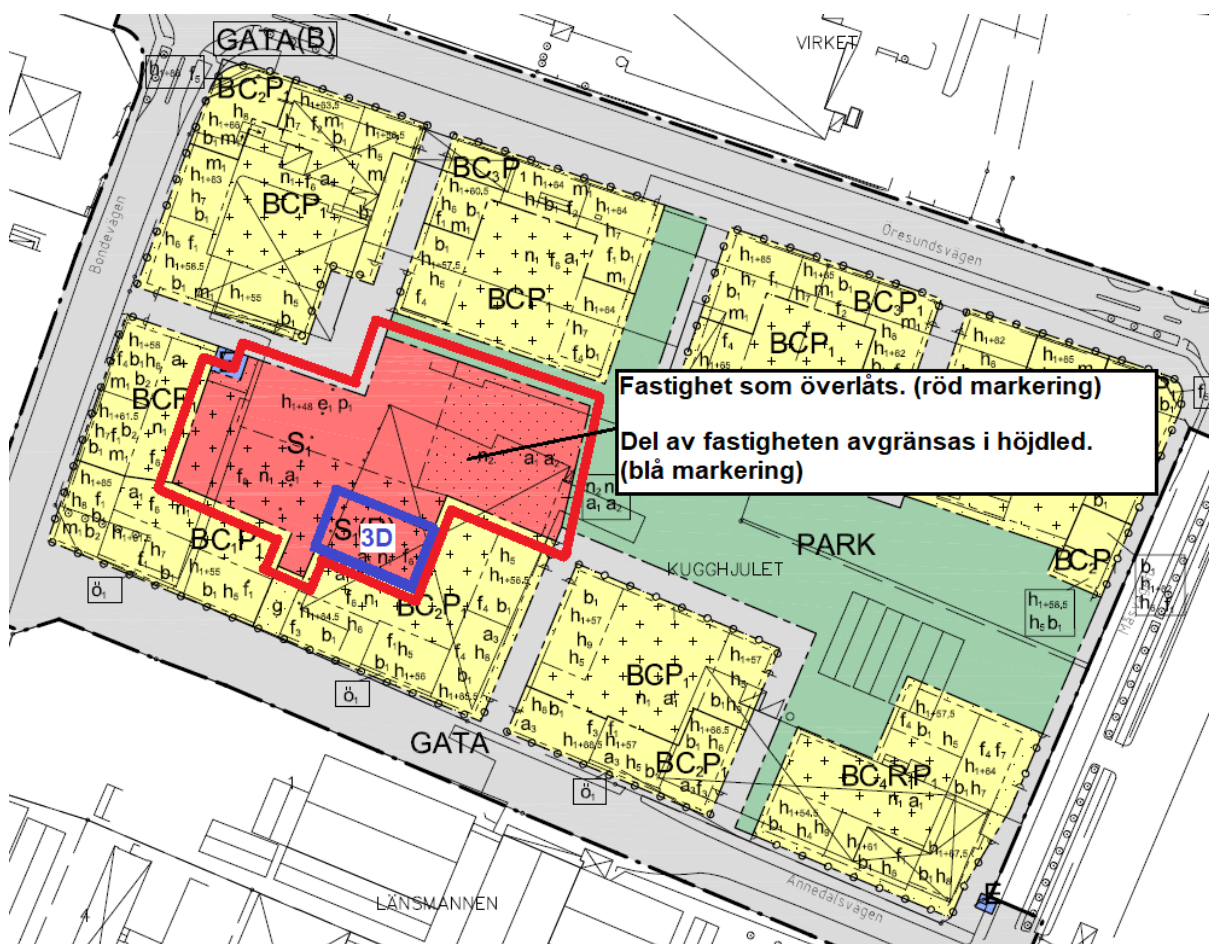


Bild 1. Köpeobjektet

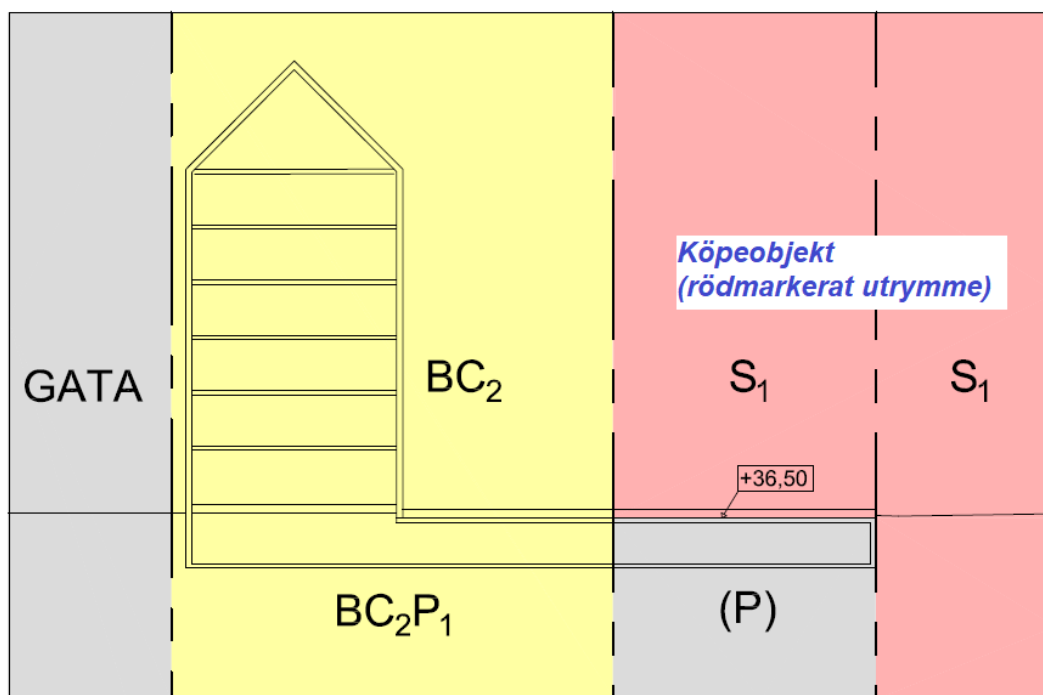


Bild 2. Illustration över köpeobjektets avgränsning i höjdded.

5. Köpeskilling

Köpeskillingen för Fastigheten är 6 130 400 kr.

Köpeskillingen ska indexregleras med den procentuella förändring i KPI (konsumentprisindex med 1980 som basår) som skett från april 2024 till tillträdesdagen.

Köpeskillingen är beräknad med 1 200 kr/m² för 4 695 m² (rödmarkerat område exklusive blått område) och 900 kr/m² för 496 m² (blått område), samt med ett fast tillägg för förräntningskostnader om 50 000 kr.

6. Köpeskillingens erläggande och köpebrev

Köpeskillingen ska betalas mot faktura på tillträdesdagen. Sedan köpeskillingen betalats ska Säljaren utfärda köpebrev.

7. Tillträde

Kommunen tillträder Fastigheten den 15 januari 2030. Datumet benämns Tillträdesdagen. Äganderätten till Fastigheten övergår till Kommunen på Tillträdesdagen.

Parterna kan vid behov ändra tidpunkten för tillträde genom skriftlig överenskommelse.

8. Inteckningar och andra inskrivningar

Säljaren garanterar att Fastigheten på Tillträdesdagen inte besväras av servitut, ledningsrätt, arrende eller andra nyttjanderätter eller några andra belastningar, utöver vad som framgår av detta avtal eller av fastighetsregistret.

9. Lagfarts- och inskrivningskostnader

Lagfart för fastigheten söks av Kommunen. Samtliga med överlåtelsen förenade lagfarts- och inskrivningskostnader ska betalas av Kommunen.

10. Fördelning av kostnader och intäkter

Kostnader och intäkter som belöper på fastigheten före tillträdesdagen belastar Säljaren och efter tillträdesdagen Kommunen.

11. Fastighetsbildning

Säljaren ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning för att bilda fastigheten.

Kommunen ersätter Säljaren för förrättningskostnader med ett engångsbelopp om 50 000 kr som har lagts till den angivna köpeskillingen.

12. Markens beskaffenhet

Arkeologi

Samtliga kostnader för eventuella arkeologiska utredningar eller åtgärder till följd av att fornlämningar påträffas som krävs för att fastigheten ska kunna bebyggas för sitt ändamål ska bekostas av Säljaren

Byggnader och övriga hinder

Fastigheten ska överlämnas fri från byggnader och andra hinder.

Föroreningar

Säljaren ska på tillträdesdagen överlämna Fastigheten avhjälp från eventuella föroreningar till sådana nivåer som vid tillträdesdagen krävs av myndighet för att bedriva förskoleverksamhet. Vid brister i detta åtagande får Kommunen avhjälpa bristerna på Säljarens bekostnad.

Terrassering

Säljaren ska vid tillträdet överlämna Fastigheten grovterrasserad till en höjdnivå som inte överstiger marknivån vid detta avtals upprättande. Det innebär det höjdplan som kan interpoleras fram med hjälp av de i nedan bild angivna höjdnivåerna (meter över havet).



Om befintliga massor har schaktats ur av Säljaren, till exempel på grund av sanering, ska de ersättas med byggbara massor.

Andra förutsättningar, mm

Säljaren och Kommunen kan vid behov träffa skriftlig överenskommelse om andra förutsättningar för markens överlämnande än vad som har angetts i detta avtal.

13. Underjordiskt garage

Under den blåmarkerade delen av Fastigheten som är tredimensionellt avgränsad ska Säljaren uppföra ett underjordiskt garage. Kommunen planerar att anlägga förskolegård ovanpå detta.

Undertecknade parter är medvetna om att tidplan för byggnation av det underjordiska garaget respektive förskolan ännu inte är bestämd. I det fall Kommunen anlägger förskolan före Säljaren bygger underjordiskt garage ska Kommunen avvakta att genomföra omfattande anläggningsåtgärder på den del av Fastigheten som ska vara underbyggd. Kommunen ska inte kunna begära ersättning av Säljaren för trädgårdsanläggningar och liknande som har tillförts Fastigheten på denna del och som behöver tas bort vid byggnation av det underjordiska garaget. Detta åtagande förutsätter att Säljaren påbörjar sina anläggningsarbeten senast inom 5 år från att Kommunen har tillträtt Fastigheten. Efter det har Kommunen rätt att uppföra de anläggningar som finnes nödvändiga för sin verksamhet och Säljaren ska ersätta Kommunen för all påverkan och kostnad som ett anläggningsarbete som påbörjas efter denna tid kan medföra.

Säljaren ansvarar för att genomföra de tekniska åtgärder på det underjordiska garaget som är nödvändiga för dess långsiktiga beständighet och funktion innan Kommunen påbörjar arbeten med att anlägga förskolegård på ytan.

Fastighetsägaren till den fastighet som det underjordiska garaget tillhör ska vid eventuella framtida underhållsarbeten som innebär ianspråktagande eller påverkan på utrymme på

Fastigheten ansvarar för och ersätta alla skador och övrig påverkan som uppkommer för Kommunen som ägare till Fastigheten.

14. Skyddsrum

Vid planeringen för förskolan ska Kommunen och Säljaren ha en dialog om det finns förutsättningar att lösa viss andel av bostädernas skyddsrumskrav i förskolan.

15. Upplåtelse till Säljaren efter tillträdesdagen

I det fall Kommunen inte kommer att påbörja byggnation av förskola i nära anslutning till Tillträdesdagen och Säljaren har behov att nyttja Fastigheten för till exempel bygglogistik ska parterna upprätta ett nyttjanderättsavtal som reglerar tid och övriga villkor för det.

16. Återförsäljning

Om det efter Kommunens förvärv av Fastigheten skulle visa sig inte längre föreligga behov att bebygga den för förskola eller annan kommunal verksamhet ska Säljaren erbjudas att återköpa den. Det finns inte någon tidsgräns för när en sådan bedömning måste göras.

17. Tvist

Tvist rörande tolkning eller tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän domstol med Lunds tingsrätt som första instans.

Detta avtal har upprättats i tre likalydande exemplar, ett exemplar för vardera parten.

Säljare

JM AB (publ) (556045-2103)

Åbruset Utveckling AB (556831-0295)

Köpare

Lunds kommun
genom dess kommunstyrelse
