

Köpekontrakt

För Urvalet 1 i Lunds kommun

Säljare

Lunds kommun (212000-1132), nedan kallad "Kommunen"

Köpare

JM AB (556045-2103) 169 82 Stockholm, nedan kallad "Byggherren"

1. BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade 2017-12-06, § 382, om att ge markanvisning för bostadshus till JM AB inom del av fastigheten Östra Torn 27:2, numera Urvalet 1, som kompensation för att företaget möjliggjorde förhyrning av bostäder för sociala ändamål som Kommunen hade akut behov av. Enligt kommunstyrelsens beslut (2022-03-02, § 85) erhöll JM AB förnyad markanvisning.

2. KÖPEOBJEKT

Fastigheten Urvalet 1 i Lunds kommun, nedan kallad "Fastigheten". För Fastigheten gäller detaljplan för Östra Torn 27:2 (Portkvarteren Centrala Brunnsberg) i Lund, Lunds kommun PÅ 25/2017, nedan kallad Detaljplanen.

3. ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING

Kommunen överlåter till Byggherren Fastigheten Urvalet 1, se kartbilaga 1. På Fastigheten skall uppföras flerbostadshus.

4. KÖPESKILLING

Köpeskillingen är baserad på ett pris i prisläge augusti 2023 (Värdetidpunkten) och beräknad utifrån ett en byggnation om 6 197 kvm BTA ovan mark och ett pris om 6 500 kr/kvm BTA ovan mark.

Om Fastighetsprisindex Stor-Malmö (SCB FASTPI, 1981=100) ökar från Värdetidpunkten tills Tillträdesdagen, ska köpeskillingen justeras i motsvarande mån, dock kan priset aldrig bli lägre än 6 500 kr/kvm BTA ovan mark.

Köpeskillingen för Fastigheten har preliminärt beräknats till FYRTIOMILJONERTVÅHUNDRAÅTTIOTUSENFEMHUNDRA (40 280 500) kronor.

5. TILLÄGGSKÖPESKILLING

För det fall den slutliga byggnationen, enligt erhållet bygglov, överstiger 6197 kvadratmeter BTA ska Byggherren, mot faktura, till Kommunen erlægga tilläggsköpeskilling med 6 500 kronor per kvadratmeter BTA för varje överskjutande kvadratmeter BTA ovan mark.

Denna skyldighet upphör att gälla efter 10 år räknat från och med tillträdesdagen. Om Fastighetsprisindex Stor-Malmö (SCB FASTPI, 1981=100) ökar från Värdetidpunkten enligt punkt 4 ovan tills en eventuell Tilläggsköpeskilling ska betalas, ska Tilläggsköpeskillingen indexjusteras i motsvarande mån.

6. KÖPESKILLINGENS ERLÄGGANDE

Köpeskillingen betalas på tillträdesdagen.

Äganderätten till Fastigheten övergår till Byggherren när köpeskillingen i punkten 4 till fullo erlagts.

7. KÖPEBREV

Sedan köpeskillingen betalats enligt punkten 4 överlämnar Kommunen köpebrev.

8. TILLTRÄDE

Byggherren tillträder Fastigheten när köpeskilling erlagts enligt punkten 4 ovan.

9. VILLKOR

Köpet går åter utan någon rätt till skadestånd för endera parten såvida inte Lunds kommun senast 2025-12-31 beslutar att godkänna förslag på köpekontrakt samt arrendeavtal för Fastigheten och att beslutet därefter vinner laga kraft.

10. LAGFARTS- OCH INSKRIVNINGSKOSTNADER

Lagfart för Fastigheten sökes av Byggherren. Med överlåtelsen förenade lagfarts- och inskrivningskostnader ska betalas av Byggherren.

11. FÖRDELNING AV KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kostnader och intäkter som belöper på Fastigheten före tillträdesdagen belastar Kommunen och efter tillträdesdagen Byggherren.

Planavgift ingår inte i köpeskillingen utan tas ut i samband med bygglov och bekostas av Byggherren.

12. GARANTIER

Kommunen garanterar att Fastigheten på tillträdesdagen inte besväras av några penninginteckningar. Kommunen garanterar även att Fastigheten på tillträdesdagen inte besväras av inskrivet eller oinskrivet servitut, nyttjanderätt eller annan begränsad sakrätt,

utöver det servitut som upplåtits för parkeringsändamål och som belastar Urvalet 1.

13. MARKENS BESKAFFENHET

Kommunen har låtit utföra översiktlig geoteknisk utredning inom Fastigheten. Det ankommer på Byggherren att bekosta ytterligare geotekniska och övriga undersökningar som bedöms erforderliga.

Fastigheten har varit föremål för arkeologisk utredning. Länsstyrelsen har med utredningen som grund beslutat att inga ytterligare arkeologiska insatser är nödvändiga.

Om det uppdagas en föroreningsskada, som uppstått innan ett köpekontrakt för området undertecknats av båda parter och som inte orsakats av Byggherrens nyttjande av området för påbörjande av byggnation och avhjälpandeåtgärder blir nödvändiga för fortsatt genomförande av detaljplanen, ska Byggherren genomföra avhjälpandeåtgärder i den omfattning som tillsynsmyndigheten bestämmer.

Byggherren ansvarar för upprättandet och inlämnandet av anmälan om avhjälpandeåtgärder till tillsynsmyndigheten, samt att nödvändiga lov och tillstånd innehas innan avhjälpandet påbörjas.

Direkta kostnader för avhjälpandet av föroreningsskadan ersätts av kommunen, dock inte till högre sammantaget belopp än köpeskillingen för Fastigheten.

Kommunen ersätter inga kostnader hänförliga till eventuella stillestånd och inte heller ersättning till exempelvis blivande kunder, underentreprenörer, eller andra liknande kostnader för försenad byggnation/inflyttning.

Kommunens ansvar enligt denna punkt gäller längst till det att Byggherren erhållit slutbesked för byggnationen, dock inte längre än fyra år från köpekontraktets undertecknande.

14. GROVTERRASSERING

Kommunen jämnar ut och tar bort överskottsmassor. Grovplanering görs till nivåer i lokalgators projekterade färdiga gatunivå. Kommunen ska tillse att arbetet med grovplanering utförs enligt Anläggnings-AMA och de geotekniska rekommendationer som tas fram av kommunens konsult samt följs upp av sakkunnig geotekniker. Dokumentation över utfört arbete kan överlämnas till Köparen när arbetet är avslutat.

15. ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Kommunen och VA Syd anlägger och bekostar allmänna anläggningar om inte annat framgår av detta avtal.

Anläggningsavgifter för vatten och avlopp utgår enligt VA Syds gällande taxa och bekostas av Byggherren.

VA Syd anvisar förbindelsepunkter. Skulle Byggherren i ett senare skede vilja förändra läget på förbindelsepunkter står Byggherren för de merkostnader som detta innebär för kommunen och VA Syd.

Byggherren förbinder sig att ansluta till Kommunens (Renhållningsverket) system för sopsug och erlägga anslutningsavgift enligt gällande taxa. Renhållningsverket anvisar förbindelsepunkt. Skulle Byggherren i ett senare skede vilja förändra läget på förbindelsepunkter står Byggherren för de merkostnader som detta innebär för Renhållningsverket.

Byggherren skall erlägga sedvanliga anslutningsavgifter till respektive övriga ledningsägare.

16. BEBYGGELSE

Utbyggnaden ska ske i huvudsaklig överensstämmelse med Detaljplanen enligt punkt 2 ovan. Bostäder ska uppföras inom Fastigheten med upplåtelseform bostadsrätt eller äganderätt.

Byggherren åtar sig att projektera och bygga i enlighet med ifyllt Hållbarhets-PM, se bilaga 2, samt att delta i en dialog med Kommunen (Brunnshögsprojektet) kring övriga hållbarhetsåtgärder i Brunnshög.

17. PARKERING

Detaljplanen anvisar lägen för gemensamma parkeringsanläggningar och parkering i området sker genom kommunens system för parkeringsköp. Det innebär att parkeringsplats erbjuds i parkeringsanläggningar som i den sydöstra delen av planområdet.

Varken markparkeringar eller underjordiska garage kommer att kunna anordnas. Undantag görs för parkering för rörelsehindrade på kvartersmark.

18. ETABLERINGSYTOR

Planering för etablering av exploateringsarbetena inom Fastigheten skall ske i enlighet med upprättade tidplaner efter samråd med Kommunen (Mark- och Exploateringsavdelningen).

Byggherren medverkar i byggsamordning med övriga byggherrar i området som omfattas av Detaljplanen.

Avtal om tillfälliga etableringsytor utanför Fastigheten, för upplag, arbets- och redskapsbodan, men även för annat behov i samband med byggnationen av Fastigheten, skall träffas särskilt.

Ytor på kringliggande fastigheter, på såväl kvartersmark som allmän platsmark, som skadas i samband med Byggherrens byggnation, skall av Byggherren återställas i det skick de befann sig innan skadan. Återställandet ska ske i samförstånd med Kommunen (Mark-och exploateringsavdelningen).

19. GATUKOSTNAD

Har Byggherren till alla delar uppfyllt sina förpliktelser enligt köpekontrakt som bygger på detta avtal, ska Byggherren och framtida ägare till Fastigheten anses ha erlagt på Fastigheten belöpande ersättning för gatukostnad för i detaljplan enligt punkt 2 ovan redovisade gator och allmän plats.

20. VIDAREÖVERLÅTELSE

Om Byggherren överlåter hela eller delar av Fastigheten till annan än Kommunen svarar Byggherren fortsatt för samtliga förpliktelser enligt detta avtal såvida inte Kommunen, genom dess kommunstyrelse, godkänner att de överlåts på förvärvaren.

Detta gäller samtliga överlåtelser som leder till att Fastigheten eller någon del därav byter lagfaren ägare.

Av detta avtal är två likalydande exemplar upprättade och utväxlade

Lund den

Stockholm den

Lunds kommun

JM AB (publ)
