



KÖPEKONTRAKT

Säljare: Lunds kommun (212000-1132) genom dess kommunstyrelse, nedan kallad "**Kommunen**".

Köpare: Lunds Kommuns Fastighets AB (556050-4341), Box 1675, 221 01 Lund, nedan kallad "**LKF**".

1 BAKGRUND

Detaljplaneläggning samt en föregående markanvisningstävling har genomförts för fastigheterna Pilgrimen 2 och del av Stora Råby 36:22. LKF är ett av två bolag som erhållit en markanvisning efter inlämnande av det vinnande bidraget *Pilgrimen 2 Lundaportens trädgårdsstad* daterat 2017-11-10, nedan kallat "**Tävlingsbidraget**". LKF har dessutom varit delaktiga i detaljplaneläggningen.

Detaljplaneläggningen förutsätter att ny allmän park samt åtgärder i befintlig allmän gata genomförs och finansieras av kommunen.

Kvartersmark kommer efter avstyckning och påbörjande av byggnation att säljas som två blivande exploateringsfastigheter. Detta avtal avser den blivande exploateringsfastigheten som ska bebyggas av LKF.

LKF planerar för en flerbostadsbebyggelse med sex husvolymer innehållande cirka 100 lägenheter. Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt.

2 KÖPEOBJEKT

Den blivande fastigheten utgör del av fastigheten Pilgrimen 2 i Lunds kommun, med ungefärlig omfattning enligt bilaga 1, nedan kallad "**Fastigheten**". För Fastigheten gäller detaljplan för Pilgrimen 2 samt del av Stora Råby 36:22 i Lund, Lunds kommun, laga kraft 2019-10-16 nedan kallad "**Detaljplanen**".

Parterna förklarar sig tåla de mindre jämkningar beträffande Fastighetens gränser, areal eller annat som kan komma att bestämmas vid lantmäteriförrättning. Parterna är införstådda med att exakt areal fastställs vid lantmäteriförrättning.

3 ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING

Kommunen överlåter Fastigheten till LKF.

4 KÖPESKILLING OCH BETALNING

Köpeskillingen för Fastigheten uppgår till FJORTONMILJONERFYRAHUNDRATUSEN (14 400 000) kr

Köpeskillingen har beräknats med utgångspunkt i en byggnation om 7 200 kvm BTA ovan mark och ersättningen 2 000 kr/kvm BTA.

Eftersom detaljplanen teoretiskt ger möjlighet till större byggrätt ska LKF om den slutliga byggnationen enligt framtida beviljat bygglov överstiger 7 200 kvm BTA ovan mark erlægga en tilläggsköpeskilling om 2 000 kr/kvm BTA för varje överskjutande kvm BTA.

LKF har skyldighet att för Kommunen (Mark- och exploateringsavdelningen) redovisa nytillkommen bruttoarea för Fastigheten i samband med framtida beviljat bygglov. LKF ska senast 30 dagar efter att beslut om bygglov för åtgärd har lämnats, skriftligen meddela Kommunen om detta.

Sedan köpeskillingen betalats ska Kommunen utfärda köpebrev.

5 TILLTRÄDE

LKF tillträder Fastigheten då köpeskilling erlagts enligt punkt 4 ovan.

6 FASTIGHETSILDNING

Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning för att bilda Fastigheten enligt bilaga 1. Förrättningskostnaderna betalas av Kommunen.

Kommunen och LKF accepterar mindre jämkningar beträffande Fastighetens gränser, areal eller annat som kan komma att bestämmas vid lantmäteriförrättning.

7 LAGFARTS- OCH INSKRIVNINGSKOSTNADER

Lagfart för Fastigheten söks av LKF. Samtliga med överlåtelsen förenade lagfarts- och inskrivningskostnader ska betalas av LKF.

8 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 vad som framgår av fastighetsregistret och som listas nedan:

1281K-21667	Ledningsrätt	Elektronisk Kommunikation
1281K-20733.1	Ledningsrätt	Vatten och avlopp
1281K-20939:C3599.1	Ledningsrätt	Vatten
1281K-21667.2	Ledningsrätt	Fjärrvärme
1281K-8651:C2809.1	Ledningsrätt	Avloppsledning

Detaljplanen med dess tillkommande byggrätter har anpassats för att ovanstående rättigheter ska kunna gälla oförändrat vid genomförandet av detaljplanen.

9 MARKENS BESKAFFENHET

Geotekniska undersökningar

Kommunen har utfört översiktliga geotekniska undersökningar av Fastigheten i samband med detaljplaneprocessen. Rapporten (Geoexperten i Skåne AB, 2018-11-15) har överlämnats till LKF.

Föroreningsskada

Kommunen har utfört översiktlig miljöteknisk markundersökning av Fastigheten i samband med detaljplaneprocessen. Rapporten (Miljöfirman konsult Sverige AB, 2018-11-25) har överlämnats till LKF.

Om en föroreningsskada skulle påträffas och avhjälpandeåtgärder blir nödvändiga för fortsatt genomförande av detaljplanen, ska LKF genomföra avhjälpandeåtgärder i den omfattning som tillsynsmyndigheten bestämmer.

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

Arkeologi

Riksantikvarieämbetet UV Syd har genomfört en arkeologisk utredning och förundersökning av området under detaljplaneprocessen. Länsstyrelsen har mot bakgrund av ingiven undersökning, beslutat 2007-10-05 att ytterligare arkeologiska utgrävningar inte krävs. Skulle fornlämningar ändå påträffas i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

Ansvar

Kommunen ansvarar för direkta kostnader som uppstår till följd av krav om ytterligare arkeologiska undersökningar och krav om avhjälpandeåtgärder till följd av föroreningsskador som uppstått innan LKF tagit Fastigheten i anspråk för påbörjande av byggnation. Kommunens sammanlagda ansvar för kostnader enligt ovan kan dock aldrig bli högre än köpeskillingen för Fastigheten.

Kommunen ersätter inga kostnader hänförliga till eventuella stillestånd och inte heller ersättning till exempelvis blivande kunder, underentreprenörer, hyresgäster eller andra liknande kostnader för försenad byggnation/inflyttning. Kommunens ansvar enligt denna punkt gäller längst till det att LKF erhållit slutbesked för byggnationen, dock inte längre än fyra år från köpekontraktets undertecknande.

Flytt och ledningsomläggningar

Ledningsomläggningar, som trots vad som sägs i punkten 8, ändå krävs inom Fastigheten på grund av LKFs projekt och som inte bekostas av ledningshavaren, ska bekostas av LKF.

10 BEBYGGELSE

LKF förbinder sig att genomföra byggnation i huvudsak enligt intentionerna i Tävlingsbidraget.

I tävlingen föreslagen arkitekt får inte, utan Lunds tekniska förvaltnings skriftliga medgivande, bytas ut mot annan innan bygglov beviljats.

11 HÅLLBARHET

11.1 Social Hållbarhet

Kommunen ska erbjudas att hyra motsvarande 30 % av lägenheterna som uppförs inom Fastigheten. Hyresrätterna kan ingå i det aktuella projektet eller i annan del av LKFs bestånd. Lägenheterna ska användas för att tillgodose särskilda bostadsbehov. Kommunen avgör målgruppen för hyresgästerna till dessa lägenheter.

Hyresrätterna ska erbjudas Kommunen på samma villkor som gäller på den övriga marknaden. Erbjudandet ska mailas till Serviceförvaltningen, serviceforvaltningen@lund.se, innan lägenheterna bjuds ut. Erbjudanden kopplade till detta avtal ska märkas

”Bytesmodellen för Pilgrimen”. Oavsett om erbjudandet sker i det aktuella projektet eller i annat bestånd ska samtliga hyresrätter erbjudas senast 6 månader från att byggnationen färdigställts inom Fastigheten. Serviceförvaltningen ska inom fyra veckor återkomma med besked i frågan. Därefter står det LKF fritt att erbjuda även de bostäder som Kommunen inte önskar hyra på den övriga marknaden.

11.2 Hållbara transporter

LKF ska med avseende på hållbara transporter genomföra projektet i enlighet med intentionerna i Tävlingsbidraget.

11.3 Hållbart byggande

LKF ska med avseende på hållbart byggande genomföra projektet i enlighet med intentionerna i Tävlingsbidraget.

12 ETABLERINGSYTOR

Avtal om tillfälliga etableringsytor utanför Fastigheten, för upplag, arbets- och redskapsbodar och för annat behov i samband med byggnationen inom Fastigheten, skall träffas särskilt.

Ytor på kringliggande Fastigheter, på såväl kvartersmark som allmän platsmark, som skadas i samband med LKFs byggnation, ska av LKF återställas i det skick de befann sig innan skadan. Återställandet ska ske i samråd med Kommunen (Mark-och exploateringsavdelningen).

13 KOSTNADER

Har LKF betalat köpeskilling enligt detta köpekontrakt, ska LKF och framtida ägare till Fastigheten anses ha erlagt på Fastigheten belöpande ersättning för gatukostnad för i detaljplanen enligt punkt 2 redovisad allmän plats.

Kostnader och intäkter som belöper på Fastigheten före tillträdesdagen belastar Kommunen och efter tillträdesdagen belastar de LKF om inte annat framgår av detta avtal.

Anslutningsavgifter ledningsägare

Anläggningsavgifter för vatten och avlopp utgår enligt VA Syds gällande taxa och bekostas av LKF. VA Syd anvisar förbindelsepunkter. Skulle LKF i ett senare skede vilja förändra läget på förbindelsepunkter står LKF för de merkostnader som detta innebär för Kommunen och VA Syd. LKF erlägger anslutningsavgifter till övriga ledningsägare.

LKF ska stå för Fastighetens kostnadsandel av planavgiften. Kostnader för detta tas ut i enlighet med gällande plan- och bygglovstaxa i samband med bygganmälan.

14 ÅTERKÖP

Om LKF inte påbörjar byggnation inom två år från kommunstyrelsens beslut om försäljning ska kommunen och LKF diskutera återköp av marken med utgångspunkt från att marken ska kunna återköpas till ett värde av 90 % av köpeskillingen.

15 VIDAREÖVERLÅTELSE

I det fall LKF överlåter hela eller delar av Fastigheten till annan än Kommunen svarar LKF fortsatt för samtliga rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal, såvida inte Kommunen, genom dess kommunstyrelse, godkänner att de överlåts på förvärvaren.

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

Lund /

Lunds kommun
genom dess kommunstyrelse

Bevittnas

Lund /

Lunds kommuns fastighets AB

BILAGA 1



Fastigheten i röd figur med streckmarkerad begränsningslinje.