

Köpekontrakt

- Säljare:** Lunds kommun, genom dess kommunstyrelse, org. nr 212000-1132, Box 41, 221 00 Lund, nedan kallad "**Kommunen**"
- Köpare:** OBOS Mark AB, org.nr. 556070-7464, Box 444, 201 24 Malmö, nedan kallad "**Bolaget**"
- Fastighet:** **Grågåsen 1** och **Gulsparven 1** i Lunds kommun

1. Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 2019-04-03 §100, att godkänna en markanvisning till Bolaget för kvarteren Grågåsen och Gulsparven i Stångby.

Utbyggnad av infrastruktur med bygg-gator och ledningar pågår och beräknas bli klara i början av 2021 varför byggnation av bostäder kan påbörjas. Bolaget har ansökt om bygglov för bostäder inom båda fastigheterna.

2. Detaljplan

Som grund för detta Avtal gäller detaljplan för del av Stångby 5:28 m.fl. i Stångby, Lunds kommun, (Stångby Väster II) PÅ 21/2011, laga kraft 2017-06-22, nedan kallad "**Detaljplanen**".

3. Överlåtelseförklaring

Kommunen överlåter till Bolaget fastigheterna Lund **Grågåsen 1** och Lund **Gulsparven 1**, nedan kallad "**Fastigheterna**".

4. Köpeskilling och betalning

Köpeskillingen för Lund **Grågåsen 1** uppgår till:
SEXMILJONERETTHUNDRASEXTIOFEMTUSEN (6 165 000) KRONOR
(2466 kvm BTA * 2500 kr)

Köpeskillingen för Lund **Gulsparven 1** uppgår till:
SJUMILJONERNITTIOTVÅTUSENFEMHUNDRA (7 092 500) KRONOR
(2837 kvm BTA * 2500 kr)

Köpeskillingarna ska erläggas mot faktura till Kommunen när villkoret i §2 i Arrendeavtalet är uppfyllt.

Utkast till arrendeavtal bifogas enligt Bilaga 1.

5. Tilläggsköpeskilling

Om den slutliga byggnationen, enligt erhållet bygglov, överstiger 2466 m² BTA för Grågåsen 1 eller 2837 m² BTA för Gulsparven 1, ska Bolaget till Kommunen erlægga en tilläggsköpeskilling med 2588 kr/m² BTA för varje överskjutande m² BTA. Denna skyldighet upphör att gälla efter femton (15) år räknat från och med tillträdesdagen.

Köpeskillingen kan aldrig bli lägre än angiven köpeskilling för respektive fastighet enligt punkt 4 ovan.

Betalning av tilläggsköpeskilling ska ske senast 4 månader efter att startbesked för byggnationen har erhållits för respektive fastighet. Bolaget är skyldigt att meddela kommunens mark- och exploateringsavdelning underlag för bedömning om tilläggsköpeskilling senast 1 månad efter erhållet startbesked.

Tilläggsköpeskillingen ska räknas upp med 3,5% årligen med start 1 januari 2022 tills det år tilläggsköpeskillingen erläggs.

6. Tillträdesdag

Tillträdesdagen inträffar när köpeskillingen enligt punkt 4 ovan har erlagts.

7. Köpebrev

När tillträdesdagen inträffar och köpeskillingen betalats enligt punkt 4 ovan, överlämnar Kommunen ett köpebrev för varje fastighet alternativt ett köpebrev för båda fastigheterna där köpeskillingen framgår för respektive fastighet.

8. Lagfarts och inskrivningskostnader

Lagfart sökes av Bolaget. Med överlåtelsen förenade lagfarts- och inskrivningskostnader ska betalas av Bolaget.

9. Garantier

Kommunen garanterar att Fastigheterna på Tillträdesdagen inte besväras av några penninginteckningar. Kommunen garanterar även att Fastigheterna på Tillträdesdagen inte besväras av inskrivet eller oinskrivet servitut, nyttjanderätt eller annan begränsad sakrätt utöver vad som framgår av lantmäteriets fastighetsutdrag, Bilaga 2.

10. Mark- och grundläggningsåtgärder

Kommunen lämnar inte några garantier för att Fastigheterna kan bebyggas utan ytterligare markåtgärder. Bolaget ansvarar själv för nödvändiga grundundersökningar och för vidtagande av de grundförbättringsåtgärder t.ex. pålning eller annan förstärkningsåtgärd, som kan visa sig erforderlig för genomförande av planerad bebyggelse inom Fastigheterna. Tillkommande kostnader för dessa åtgärder ska Bolaget svara för.

11. Fastighetsbildning

Ett genomförande av Detaljplanen erfordrar ingen fastighetsbildning i sig.

I det fall Bolaget avser att avstycka Fastigheterna ska Bolaget ansöka om och bekosta erforderlig fastighetsbildning eller annan erforderlig lantmäteriförrättning för eventuella gemensamhetsanläggningar.

12. Fastighetens skick och beskaffenhet

Fastigheterna överläts i befintligt skick och med de begränsningar och villkor som följer av detta avtal, Detaljplanen och myndigheters anvisningar och föreskrifter.

Bolaget informeras om sin plikt att undersöka Fastigheterna. Bolaget har före köpet, beretts tillfälle att med sakkunnig hjälp noggrant besiktiga Fastigheterna.

Bolaget är skyldigt att på egen bekostnad borttransportera schaktmassor inklusive matjordslagret från Fastigheterna.

12.1. Geotekniska undersökningar

Kommunen har låtit utföra översiktlig geo- och markteknisk undersökning inom Detaljplanen, utförd av Ramböll 2015-03-27 reviderad 2018-04-04.

Det ankommer på Bolaget att genomföra och bekosta ytterligare geotekniska undersökningar som bedöms erforderliga för Fastigheternas genomförande.

Bolaget är ensamt ansvarig för sådana kostnader som i anledning av rådande grundförhållanden kan uppkomma i samband med byggnationen.

12.2. Föroreningskada

Om en föroreningskada skulle påträffas och avhjälpandeåtgärder blir nödvändiga för fortsatt genomförande av Detaljplanen, ska Bolaget genomföra avhjälpandeåtgärder i den omfattning som tillsynsmyndigheten bestämmer. Bolaget ansvarar för upprättandet och inlämnandet av anmälan om avhjälpandeåtgärder till tillsynsmyndigheten, samt att nödvändiga lov och tillstånd innehas innan avhjälpandet påbörjas.

12.3. Arkeologi

Riksantikvarieämbetet UV Syd har genomfört en arkeologisk undersökning inom planområdet. Länsstyrelsen har, mot bakgrund av ovan, beslutat 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. Kommunen ansvarar för kostnader som uppstår på grund av fornlämningar som påträffas inom Fastigheterna.

12.4. Ansvar

Kommunen ansvarar för direkta kostnader som uppstår till följd av krav om ytterligare arkeologiska undersökningar och krav om avhjälpandeåtgärder till följd av föroreningskador som uppstått innan Köparen tagit Fastigheterna i anspråk för påbörjande av byggnation. Kommunens sammanlagda ansvar för kostnader enligt punkterna 12.2 och 12.3 ovan kan dock aldrig bli högre än köpeskillingen för de aktuella Fastigheterna som berörs av åtgärderna.

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

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

13. Byggtrafik m.m.

Bolaget ansvarar för att byggtrafiken till och från Fastigheterna sker enligt de anvisningar Kommunen (gatukontoret) lämnar. Bolaget ska på egen bekostnad kontinuerligt informera allmänheten med skyltar inom Fastigheterna om pågående projekterings- och byggnadsarbeten.

Bolaget är skyldigt att om det krävs tillhandahålla trafikanordningsplan som ska godkännas av Kommunen (gatukontoret).

14. Etableringsytor

Planering för etablering av exploateringsarbetena inom Fastigheterna ska ske i enlighet med upprättade tidplaner efter samråd med Kommunen.

Avtal om tillfälliga etableringsytor utanför Fastigheterna för manskaps-, arbets-, och redskapsbodar, parkering, men även för annat behov i samband med byggnationen inom Fastigheterna, ska träffas särskilt med Kommunen (gatukontoret). Etableringsytor inom allmän plats upplåts enligt vid var tid gällande taxa.

Bolaget är skyldigt att från och med arbetenas påbörjande och fram till byggnationen är färdigställd, bekosta och uppföra provisorisk inhägnad eller dylikt av Fastigheternas och etableringsytor.

15. Allmänna anläggningar och ledningar

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

15.1. Allmänna vatten- och avloppsanläggningar

Fastigheterna ska anslutas till allmänna vatten- och avloppsanläggning.

VA-Syd anvisar förbindelsepunkter. Skulle Bolaget i ett senare skede vilja förändra läget på förbindelsepunkterna ska Bolaget stå för de merkostnader detta innebär för Kommunen och VA-Syd.

Anläggningsavgift för vatten och avlopp utgår enligt gällande taxa för VA Syd:s allmänna vatten- och avloppsanläggning.

15.2. Övriga ledningar och anslutningsavgifter

Bolaget bekostar anslutningsavgifter för el, uppvärmningssystem, fiber, telefoni med mera enligt gällande taxor hos respektive ledningsdragande verk.

16. Bebyggelse och kvartersmark

Inom Fastigheterna ska Bolaget svara för och bekosta samtliga mark- och byggnadsarbeten och övriga arbeten som behövs för Detaljplanens genomförande.

16.1. Bostäder

Bolaget har för avsikt att utveckla Fastigheterna genom att uppföra 16 radhus inom Grågåsen 1 och 9 radhus, 2 parhus och 12 lägenheter inom Gulsparven 1.

Upplåtelseformen är bostadsrätt. Illustrationer på bebyggelsen framgår av Bilaga 3.

16.2. Gestaltningsprogram

Utbyggnaden ska ske i överensstämmelse med Detaljplanen. Bolaget åtar sig att projektera och bygga i enlighet med det gestaltningsprogram som gäller för Fastigheterna, Gestaltningsprogram, riktlinjer för Stångby 5:28 Väster II, daterat 2016-09-23.

Gestaltningsprogrammet anger bland annat förslag på utformning av gräns mellan allmän platsmark och kvartersmark samt färgsättning och utformning.

Kravet med att följa gestaltningsprogrammet riktlinjer är att gemensamt uppnå målsättningen och kvaliteterna för Stångbys utveckling.

16.3. Dagvatten

Bolaget bör, där så är möjligt, ordna fördröjning av dagvatten inom kvartersmark innan dagvattnet släpps till Kommunens nät för att eftersträva en hållbar dagvattenhantering. Detta kan ske genom till exempel genomsläpplig markbeläggning och/eller gröna tak. Andra goda exempel på åtgärder för att ta hand om dagvattnet inom sin fastighet kan erhållas från VA-syd.

16.4. Skyfall

För Detaljplanen har en skyfallsanalys utförts av Tyréns, daterad 2018-04-04. Skyfallsanalysen visar var översvämningar kan inträffa vid extrema skyfall och hur vattnet strömmar inom Detaljplanen vid stora regn som överstiger dagvattennätets kapacitet.

Vid Grågåsvägen finns översvämningrisk där skyfallsanalysen visar ett översvämningdjup som bitvis överstiger 0,1 meter.

Kommunen har utformat Grågåsvägen som en så kallad skyfallsgata för att kunna omhänderta dagvatten från den planerade bebyggelsen inom området. Dock rekommenderas Bolaget ändå att följa rapportens rekommendationer och utforma byggnadernas entréer med en lägsta golvhöjd mellan 8 och 14 centimeter över nybyggnadshöjd för att inte riskera eventuella framtida problem med vattenskador vid skyfall. Dock ska Bolaget inte göra avkall på tillgängligheten och de regler som gäller vid rådande tidpunkt.

16.5. Utrymningsvägar

Stegutrymning är inte planerad inom Detaljplanen. Bolaget behöver ta fram en annan utrymningsstrategi. Räddningstjänstens råd och anvisningar om framkomlighet finns på deras hemsida.

16.6. Gatunamnsskyltar

Kommunen ska ges möjlighet att sätta upp gatunamnsskyltar på huvudbyggnader inom Detaljplanen.

16.7. Angränsande fastigheter

Ytor på angränsande 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 (tekniska förvaltningen).

17. Hållbarhet

Kommunen uppmanar till hållbart byggande både ur socialt och miljövänligt perspektiv. Bolaget har idag certifikat för miljöledningssystem ISO 14001 men har lämnat in en ansökan för Svanenlicens i produktgruppen 089 Småhus, flerbostadshus m.m. (Ärendenummer: 17123). Bolaget har en ambition att certifiera byggnaderna enligt Svanenlicens.

18. Avgifter och kostnader

Kostnader och intäkter som belöper på Fastigheterna före Tillträdesdagen belastar Kommunen och efter Tillträdesdagen Bolaget med undantag för de kostnader som regleras enligt särskilt upprättat arrendeavtal med Bolaget.

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

19. Giltighet

Detta avtal förutsätter för sin giltighet att kommunstyrelsen i Lunds kommun godkänner avtalet genom beslut som senare vinner laga kraft.

För det fallet att detta avtal inte skulle bli bindande är det till alla delar förfallet, utan rätt till ersättnings- och skadeståndsanspråk för någondera parten.

20. Vidareöverlåtelse

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

Denna bestämmelse ska tillämpas på samtliga överlåtelser som leder till att fastighet byter lagfaren ägare, direkt eller indirekt, exempelvis via överlåtelser av bolag eller andelar i bolag, fusionering etc.

Förfrågan om godkännande ska skriftligen skickas till mark- och exploateringsavdelningen.

21. Tvist

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

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar av vilka parterna erhållit var sitt.

Lund /

Lund /

Lunds kommun genom dess
Kommunstyrelse

OBOS Mark AB

.....

.....

.....

.....

Säljarens namnteckning bevittnas

.....

.....

Bilagor:

1. Arrendavtal
2. Fastighetsutdrag
3. Illustration bebyggelse



AVTAL OM LÄGENHETSARRENDE

Upplåtare: Lunds kommun, genom dess tekniska nämnd,
org. nr 212000-1132
Box 41
221 00 Lund

Arrendator: OBOS Mark AB, org.nr. 556070-7464
Box 444
201 24 Malmö

Arrendeställe: Grågåsen 1 och Gulsparven 1 i Lunds kommun

- Ändamål § 1
Arrendatorn har rätt att på de villkor som anges i detta avtal, nyttja Arrendestället för nödvändiga förberedelser och påbörjande av byggnation.
- Viljeförklaring § 2
Arrendatorn äger rätt att förvärva arrendestället om följande villkor uppfyllts:
- projekt som genomförs följer intentionerna i gällande detaljplan och gestaltningsprogram för arrendområdet
- Byggnadsarbetena har påbörjats och grundläggning av underjordiskt garage eller bottenplatta påbörjats inom någon av fastigheterna eller att arrendatorn på annat sätt kan påvisa att byggnation har påbörjats inom arrendestället.
- Arrendetid § 3
Arrendestället upplåts för perioden 2021-01-01 till och med 2021-04-30. Om särskilda skäl föreligger kan arrendetiden förlängas med fyra månader i taget, dock längst till och med 2021-12-31. Kommunen har tolkningsföreträde av särskilda skäl.

Om Arrendatorn inte förvärvat Arrendestället inom den tid som gäller för upplåtelsen enligt ovan, står det Kommunen fritt att anvisa marken till annan utan att Arrendatorn har rätt till ersättning.
- Arrendeavgift § 4
Arrendeavgiften för arrendeperioden (4 månader) utgör 66 288 kr (för ett års arrendetid beräknas avgiften enligt Sveriges kommuner och regioners internränta med 1,5% * köpeskillingen). Arrendatorn debiteras för hela arrendetiden i förskott och Kommunen fakturerar Arrendatorn efter detta avtals undertecknande.

Arrendeavgiften debiteras för hela arrendetiden även om arrendet skulle upphöra i förtid.



Upplåtelse m.m. i andra hand	§ 5 Utan upplåtarens skriftliga medgivande får arrendatorn inte upplåta nyttjanderätten till arrendestället eller del av detta. Arrendatorn får inte överlåta eller på annat sätt överföra rättigheterna enligt detta avtal på annan.
Arrendeställets skick m.m.	§ 6 Arrendestället utarrenderas i det skick det befinnes på tillträdesdagen såvida inte annat framgår av detta avtal. Arrendatorn är skyldig att alltid hålla Arrendestället i vårdat skick bl.a. genom att tillse att dagvatten inte rinner från arrendestället vidare till annan fastighet. Arrendatorn ska, om upplåtaren anser det erforderligt, ombesörja och bekosta inhägnad av arrendestället. Arrendatorn ska inhämta byggnadsnämndens godkännande, om sådant erfordras. Upphör detta avtal att gälla av annan anledning än att arrendatorn förvärvar arrendestället, åligger det arrendatorn att innan avtalet löper ut återställa arrendestället i det skick det hade vid arrendeperiodens början.
Grundförhållande	§ 7 Arrendatorn är ensamt ansvarig för sådana kostnader som i anledning av rådande grundförhållanden kan uppkomma i samband med bebyggande. Det ankommer på Arrendatorn att bekosta sådana ytterligare geotekniska och övriga undersökningar som bedöms nödvändiga.
Schaktmassor	§ 8. Arrendatorn ansvarar gentemot upplåtaren för att schaktmassor som härrör arrendatorns arbeten på arrendestället tas om hand alternativt transporteras bort.
Miljöfarlig verksamhet	§ 9. Arrendatorn svarar för de kostnader och åtgärder som för verksamhet bedriven under arrendetiden av myndigheter påfordras enligt gällande miljölagstiftning.
Gaturenhållning	§ 10. Om renhållningsskyldighet beträffande Arrendestället angränsande gångbana belastar Upplåtaren ska skyldighet fullgöras av Arrendatorn.



Fastighetsskatt och övriga kostnader	§ 11 Arrendatorn ska erlägga fastighetsskatt som belöper på Arrendestället. Arrendatorn ska svara för avgifter och andra kostnader som uppkommer genom arrendeområdets utnyttjande.
Anslutningsavgifter	§ 12 Arrendatorn ska betala anslutnings- och myndighetsavgifter enligt gällande taxor.
Skadestånd	§ 13 Arrendatorn ska ersätta all skada på person eller egendom, som genom arrendeställets användning orsakas upplåtaren eller tredje man.
Avträdesersättning	§ 14 Arrendatorn har inte rätt till avträdesersättning när arrendet upphör. Bestämmelserna i 11 kap 5-6a §§ Jordabalken är inte tillämpliga på detta avtal.
Inskrivningsförbud	§ 15 Detta avtal får inte inskrivas.
Hänvisning till jordabalken	§ 16 I övrigt gäller vad i 7 och 8 kap jordabalken stadgas om lägenhetsarrende.

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar av vilka parterna erhållit var sitt.

Lund 2020 - -
Lunds kommun
genom dess tekniska nämnd

Lund 2020 - -
OBOS Mark AB

.....

.....

.....

.....

Fastighet

Beteckning	Senaste ändringen i	Senaste ändringen i	Aktualitetsdatum i
Lund Grågåsen 1	allmänna delen	inskrivningsdelen	inskrivningsdelen
Nyckel: 121105215	2019-11-28	2019-11-29 13:32	2020-09-01
Socken: Stångby			

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	3671 kvm	3671 kvm	

Läge, karta

Område	N, E (SWEREF 99 TM)		N, E (SWEREF 99 13 30)		Registerkarta
1	6180362.8	386875.2	6181405.6	131001.8	KARTA

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-1132	1/1	1958-09-10	58/693
Lunds Kommun			
Box 41			
221 00 Lund			
Gåva: 1958-08-30			
Akt: 66/1380			
Lagfartsanmärkning: Anmärkning , 81/1548			

Tidigare lagfarna ägare

Några tidigare lagfarna ägare är ej registrerade i fastighetsregistret.

Inteckningar, Avtalsrättigheter och Anteckningar

Fastigheten är gravationsfri.

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Detaljplan för del av stångby 5:28 m fl	2015-12-17	1281K-P149
	Laga kraft: 2017-06-22	
	Genomf. start: 2017-06-23	
	Genomf. slut: 2027-06-22	
	Senast ajourföring: 2019-11-20	
	Registrerad: 2017-07-25	

Berörda registerenheter

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet
Hyreshusenhet, tomtmark (310)
Ej taxerad, preliminär klassificering

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder
Avstyckning

Datum
2019-11-20

Akt
1281K-21873

Ursprung

Lund Stångby 5:28

Myndighetsadresser

Fastighetsbildning
www.lantmateriet.se/hittakontor
Fastighetsinskrivningskontor
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning
761 80 Norrtälje

Telefon
0771-63 63 63



Fastighet

Beteckning	Senaste ändringen i	Senaste ändringen i	Aktualitetsdatum i
Lund Gulsparven 1	allmänna delen	inskrivningsdelen	inskrivningsdelen
Nyckel: 121105216	2019-11-28	2019-11-29 13:32	2020-09-01
Socken: Stångby			

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	3696 kvm	3696 kvm	

Läge, karta

Område	N, E (SWEREF 99 TM)		N, E (SWEREF 99 13 30)		Registerkarta
1	6180334.5	386941.5	6181378.7	131068.7	KARTA

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-1132	1/1	1958-09-10	58/693
Lunds Kommun			
Box 41			
221 00 Lund			
Gåva: 1958-08-30			
Akt: 66/1380			
Lagfartsanmärkning: Anmärkning , 81/1548			

Tidigare lagfarna ägare

Några tidigare lagfarna ägare är ej registrerade i fastighetsregistret.

Inteckningar, Avtalsrättigheter och Anteckningar

Fastigheten är gravationsfri.

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Detaljplan för del av stångby 5:28 m fl	2015-12-17	1281K-P149
	Laga kraft: 2017-06-22	
	Genomf. start: 2017-06-23	
	Genomf. slut: 2027-06-22	
	Senast ajourföring: 2019-11-20	
	Registrerad: 2017-07-25	

Berörda registerenheter

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet
Hyreshusenhet, tomtmark (310)
Ej taxerad, preliminär klassificering

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder
Avstyckning

Datum
2019-11-20

Akt
1281K-21873

Ursprung

Lund Stångby 5:28

Myndighetsadresser

Fastighetsbildning
www.lantmateriet.se/hittakontor
Fastighetsinskrivningskontor
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning
761 80 Norrtälje

Telefon
0771-63 63 63

Bilaga 3
till köpekontrakt Gulsparven 1 m fl
Illustrationer

