

KÖPEKONTRAKT

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

Köpare: OBOS Mark AB (556070-7464), Box 444 201 24 Malmö, nedan kallad **"OBOS"**.

1 BAKGRUND

Detaljpanelläggning samt en föregående markanvisningstävling har genomförts för fastigheterna Pilgrimen 2 och del av Stora Råby 36:22. OBOS 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"**. OBOS har dessutom varit delaktiga i detaljpanelläggningen.

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

OBOS planerar för en bebyggelse med 29 radhus innehållande cirka 50 bostadsrätter samt tillhörande komplementbyggnader. Utöver husbyggnationen ska OBOS finansiera och bygga ut angöringsgata till radhusen inom kvartersmark.

Kommunen har initierat fastighetsbildning för uppdelning av kvartersmarken inom aktuellt planområde. Detta avtal avser delområdet som enligt Tävlingsbidraget ska bebyggas av OBOS.

I förutsättningarna för markanvisningstävling gjorde kommunen gällande att den vinnande aktören skulle teckna arrendekontrakt med Kommunen för påbörjande av byggnation innan marköverlåtelsen slutligen sker. Ett avtal om lägenhetsarrende har därför träffats mellan Kommunen och OBOS för tiden från beslut om försäljning till dess att detta köpekontrakt undertecknas.

2 KÖPEOBJEKT

Den blivande fastigheten utgör del av fastigheten Pilgrimen 1 och 2 samt del av Stora Råby 36:22 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 OBOS.

4 KÖPESKILLING OCH BETALNING

Köpeskillingen har beräknats med utgångspunkt i en byggnation om 5 000 m² BTA ovan mark och ersättningen 3 100 kr/kvm BTA.

Köpeskillingen för Fastigheten uppgår till
FEMTONMILJONERFEMHUNDRATUSEN(15 500 000) KRONOR.

Köpeskillingen ska betalas mot faktura när §5 i avtal om lägenhetsarrende för Fastigheten är uppfylld.

Eftersom Detaljplanen teoretiskt ger möjlighet till större byggrätt ska OBOS om den slutliga byggnationen enligt framtida beviljat bygglov överstiger 5 000 kvm BTA ovan mark erlægga en tilläggsköpeskillning om 3 100 kr/kvm BTA för varje överskjutande kvm BTA.

OBOS har skyldighet att för Kommunen (Mark- och exploateringsavdelningen) redovisa nytillkommen bruttoarea för Fastigheten i samband med framtida beviljat bygglov. OBOS 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

OBOS tillträder Fastigheten då köpeskillning erlagts enligt punkt 4.

6 FASTIGHETSILDNING

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

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

7 LAGFARTS- OCH INSKRIVNINGSKOSTNADER

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

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-21667.1	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 OBOS.

Föroreningsskada

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

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

OBOS ansvarar för upprättandet och inlämnandet av anmälan om avhjälpandeåtgärder till tillsynsmyndigheten, samt att nödvändiga lov och tillstånd innehålls 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 OBOS 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, bostadsrättsköpare eller andra liknande kostnader för försenad byggnation/inflyttning. Kommunens ansvar enligt denna punkt gäller längst till det att OBOS erhållit slutbesked för byggnationen, dock inte längre än fyra år från köpekontraktets undertecknande.

Ledningsomläggningar

Skulle utfästelsen, sista stycket punkt 8 inte infrias så att byggnationen, trots att den följer detaljplanen inte kan genomföras utan att ledning flyttas, ansvarar kommunen för kostnaden förknippad med ledningsflytten. Stödmurar och andra anläggningar som enligt detaljplanen får finnas inom u-områden, ska av OBOS placeras på ett sådant sätt att det minimerar risken för att ledningen måste flyttas.

Nätstation

Detaljplanen säkerställer byggrätt för två nätstationer. Inom Detaljplanen finns en befintlig nätstation som måste flyttas söderut enligt Bilaga 2. Kommunen ansöker till Kraftringen avseende flytt av befintlig nätstation. Kostnader för flytt av den befintliga nätstationen ingår inte i Kraftringens taxa och kommer därför faktureras särskilt. Kostnader för flytt av befintlig nätstation som faktureras av Kraftringen, bekostas av Kommunen. Kostnader för ny nätstation i planområdets nordvästra del ingår i den taxa som Kraftringen tillämpar.

10 UTBYGGNAD PÅ KVARTERSMARK

För byggnation inom Fastigheten svarar OBOS. I detta ingår att OBOS ansvarar för projektering, utbyggnad och finansiering av gator inklusive belysning och parkeringsplatser m.m. inom Fastigheten. OBOS ska ansöka till Kraftringen om belysningsserviser till Fastigheten.

11 BEBYGGELSE

Av illustrationen till Detaljplanen framgår en radhusbebyggelse med 29 hus inom Fastigheten. Antal bostäder har i Tävlingsbidraget bedömts till cirka 50. Bostäderna kommer att upplåtas med bostadsrätt.

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

12 HÅLLBARHET

12.1 Hållbara transporter

OBOS avser med avseende på hållbara transporter genomföra projektet i enlighet med intentionerna i Tävlingsbidraget.

12.2 Hållbart byggande

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

13 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 OBOS byggnation, ska av OBOS återställas i det skick de befann sig innan skadan. Återställandet ska ske i samråd med Kommunen (Mark-och exploateringsavdelningen).

14 KOSTNADER

Har OBOS till alla delar uppfyllt sina förpliktelser enligt detta köpekontrakt, ska OBOS 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 OBOS om inte annat framgår av detta avtal. I egenskap av arrendator betalar OBOS den del av fastighetsavgiften som härrör till arrendetiden.

Anslutningsavgifter ledningsägare

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

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

15 ÖVERLÅTELSE

I det fall OBOS överlåter hela eller delar av Fastigheten till annan än Kommunen svarar OBOS 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

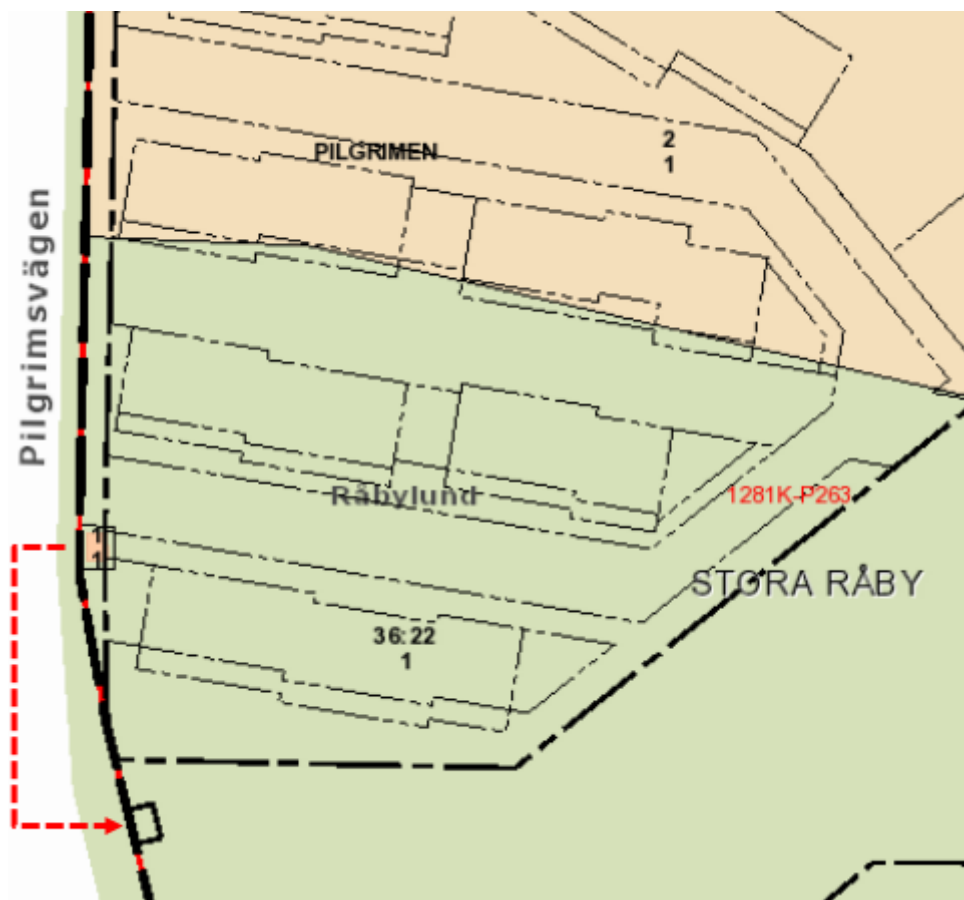
OBOS Mark AB

Bevittnas

BILAGA 1

Fastigheten i röd figur med streckmarkerad begränsningslinje.

BILAGA 2



Flytt av befintlig nätstation till nytt läge söder om byggrätterna.