

# KÖPEKONTRAKT

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

Köpare: K2A Hyresbostäder i Lund AB 559171-8654, Karlavägen 58, 114 49 Stockholm, nedan kallat "**K2A**"

---

## 1 BAKGRUND

K2A har sedan tidigare tilldelats en markanvisning för fastigheten Näcken 1. Markanvisningen lämnades till K2A i samband med att K2A erbjudit Kommunen hyreslägenheter i sitt lägenhetsbestånd i Brunnsnäs. För att ge K2A möjlighet att påbörja byggnation har parterna träffat ett avtal om lägenhetsarrende "**Arrendeavtalet**". Då syftet med Arrendeavtalet har uppfyllts av K2A kan en efterföljande försäljning ske. Detta avtal avser försäljning av det markanvisade området.

## 2 KÖPEOBJEKT

Detta avtal avser fastigheten Näcken 1 i Lunds kommun, nedan kallad "**Fastigheten**", bilaga 1. För Fastigheten gäller detaljplan för del av Stora Råby 33:15 m.fl. i Lund, Lunds kommun, laga kraft, 2013-07-19, nedan kallad "**Detaljplanen**".

## 3 ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING

Kommunen överlåter Fastigheten till K2A.

## 4 KÖPESKILLING OCH BETALNING

Köpeskillingen för Fastigheten uppgår till  
**TIOMILJONERÅTTAHUNDRAFEMTIO TUSEN (10 850 000) KRONOR**

*Köpeskillingens beräkning:*

Köpeskillingen har beräknats med utgångspunkt i en planerad byggnation om 5 048 kvm BTA samt ett byggrättspris om 2 150 kr/kvm BTA.

*Köpeskillingens erläggande:*

Köpeskillingen ska betalas mot faktura efter undertecknande av detta köpekontrakt.

Sedan köpeskillingen betalats ska Kommunen utfärda köpebrev.

*Tilläggsköpeskilling:*

Då detaljplanen teoretiskt ger möjlighet till större byggrätt ska K2A om den slutliga byggnationen enligt framtida beviljade bygglov överstiger 5 048 kvm BTA ovan mark erlägga en tilläggsköpeskilling om 2 150 kr/kvm BTA för varje överskjutande kvm BTA.

Tilläggsköpeskilling justeras årsvis efter förändringar i konsumentprisindex med år 2020 som basår. Rätten till tilläggsersättning bortfaller femton (15) år efter tillträdesdagen.

K2A har skyldighet att för Kommunen redovisa nytillkommen bruttoarea för Fastigheten i samband med framtida beviljade bygglov. Eventuell tilläggsköpeskilling ska erläggas i enlighet med denna punkt.

Under en tioårsperiod från detta avtals undertecknande ska därtill en tilläggsköpeskilling betalas om upplåtelseformen ändras till bostadsrätt eller ägarlägenhet. Tilläggsköpeskillingen ska beräknas som 2 000 kr/kvm BTA multiplicerat med antalet m<sup>2</sup> BTA som upplåts med bostadsrätt eller ägarlägenhet. Tilläggsköpeskillingen ska betalas senast 2 månader efter att den bildade bostadsrättsföreningen har beviljats lagfart för Fastigheten eller ägarlägenheter har bildats genom lantmäteribeslut som fått laga kraft.

## **5 TILLTRÄDE**

K2A tillträder Fastigheten då köpeskilling erlagts enligt punkt 4 ovan.

## **6 LAGFARTS- OCH INSKRIVNINGSKOSTNADER**

Samtliga med överlåtelsen förenade lagfarts- och inskrivningskostnader ska betalas av K2A.

## **7 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.

## **8 MARKENS BESKAFFENHET**

### *Geotekniska undersökningar*

Kommunen har utfört översiktliga geotekniska undersökningar av Fastigheten i samband med detaljplaneprocessen. Rapporterna (Geoexperten RS AB, 2010 och WSP, 2013) har överlämnats till K2A.

### *Föroreningsskada*

Om en föroreningsskada skulle påträffas och avhjälpandeåtgärder blir nödvändiga för fortsatt genomförande av detaljplanen, ska K2A genomföra avhjälpandeåtgärder i den omfattning som tillsynsmyndigheten bestämmer.

K2A 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 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.

### *Kostnadsansvar*

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 K2A genom Arrendeaftalet 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 K2A erhållit slutbesked för byggnationen av bostäder, dock inte längre än fyra år från köpekontraktets undertecknande.

## **9 HÅLLBARHET**

### *Social hållbarhet*

K2A ska erbjuda kommunen att hyra upp till 30 % av bostäderna som uppförs inom Fastigheten. Bostäderna ska användas för att tillgodose särskilda bostadsbehov. 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. Serviceförvaltningen ska inom fyra veckor återkomma med besked i frågan. Därefter står det K2A fritt att erbjuda även de bostäder som kommunen inte önskar hyra på den övriga marknaden.

### *Hållbart byggande*

K2A kommer att certifiera flerbostadshusen med Svanen eller motsvarande certifiering.

### *Hållbara transporter*

K2As ambition är att ansluta bostäderna till bilpool för att minska parkeringsbehovet. K2A har också ambitionen att erbjuda de boende en "mobilitetspool" där de boende erbjuds bland annat el- och/eller lådcyklar.

## **10 BEBYGGELSE**

K2A planerar en byggnation av tre flerbostadshus med totalt ca 100 lägenheter i hyresrättsform. Parkering planeras i källarplan.

## **11 ETABLERINGSYTOR**

Etablering under byggnationstiden ska i första hand ske inom Fastigheten. Avtal om tillfälliga etableringsytor inom mark som ägs av Kommunen, för upplag, arbets- och redskapsbodar och för annat behov i samband med byggnationen inom Fastigheten, ska träffas särskilt. I det fallet att etableringsytan avser offentlig plats gäller istället att K2A ska söka polistillstånd för markupplåtelsen.

Ytor på kringliggande Fastigheter som ägs av Kommunen, på såväl kvartersmark som allmän platsmark, som skadas i samband med K2As byggnation, ska av K2A återställas i det skick de befann sig innan skadan. Återställandet ska ske i samråd med Kommunen (Mark-och exploateringsavdelningen).

## **12 KOSTNADER**

### *12.1 Generellt om kostnader*

Kostnader och intäkter (inklusive förskottsbetalad fastighetsskatt) som faller på Fastigheten före tillträdesdagen belastar Kommunen och efter tillträdesdagen belastar de K2A om inte annat framgår av detta avtal eller Arrendeaftalet.

### *12.2 Anslutningsavgifter till ledningsägare*

Anläggningsavgifter för vatten och avlopp utgår enligt VA Syds gällande taxa och bekostas av K2A. VA Syd anvisar förbindelsepunkter. Skulle K2A i ett senare skede vilja förändra läget på förbindelsepunkter står K2A för de merkostnader som detta innebär för Kommunen och VA Syd.

K2A erlägger anslutningsavgifter till övriga ledningsägare.

### 12.3 Detaljplaneavgift

K2A ska stå för Fastighetens kostnadsandel av planavgiften. Kostnader för detta tas ut i enlighet med gällande plan- och bygglovstaxa i samband med bygganmälan.

### 12.4 Gatukostnader

Har K2A betalat köpeskilling enligt detta köpekontrakt, ska K2A och framtida ägare till Fastigheten anses ha erlagt på Fastigheten belöpande ersättning för gatukostnad för i Detaljplanen redovisad allmän plats.

## 13 ÖVERLÅTELSE

Vid framtid överlåtelse av Fastigheten åtar sig K2A att säkerställa att samtliga skyldigheter och rättigheter enligt detta avtal övergår på förvärvaren. Om detta inte sker kvarstår K2As skyldigheter gentemot kommunen till dess att de har fullgjorts.

\_\_\_\_\_

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

Lund /

/

Lunds kommun  
genom dess kommunstyrelse

K2A Hyresbostäder i Lund AB

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Bevittnas

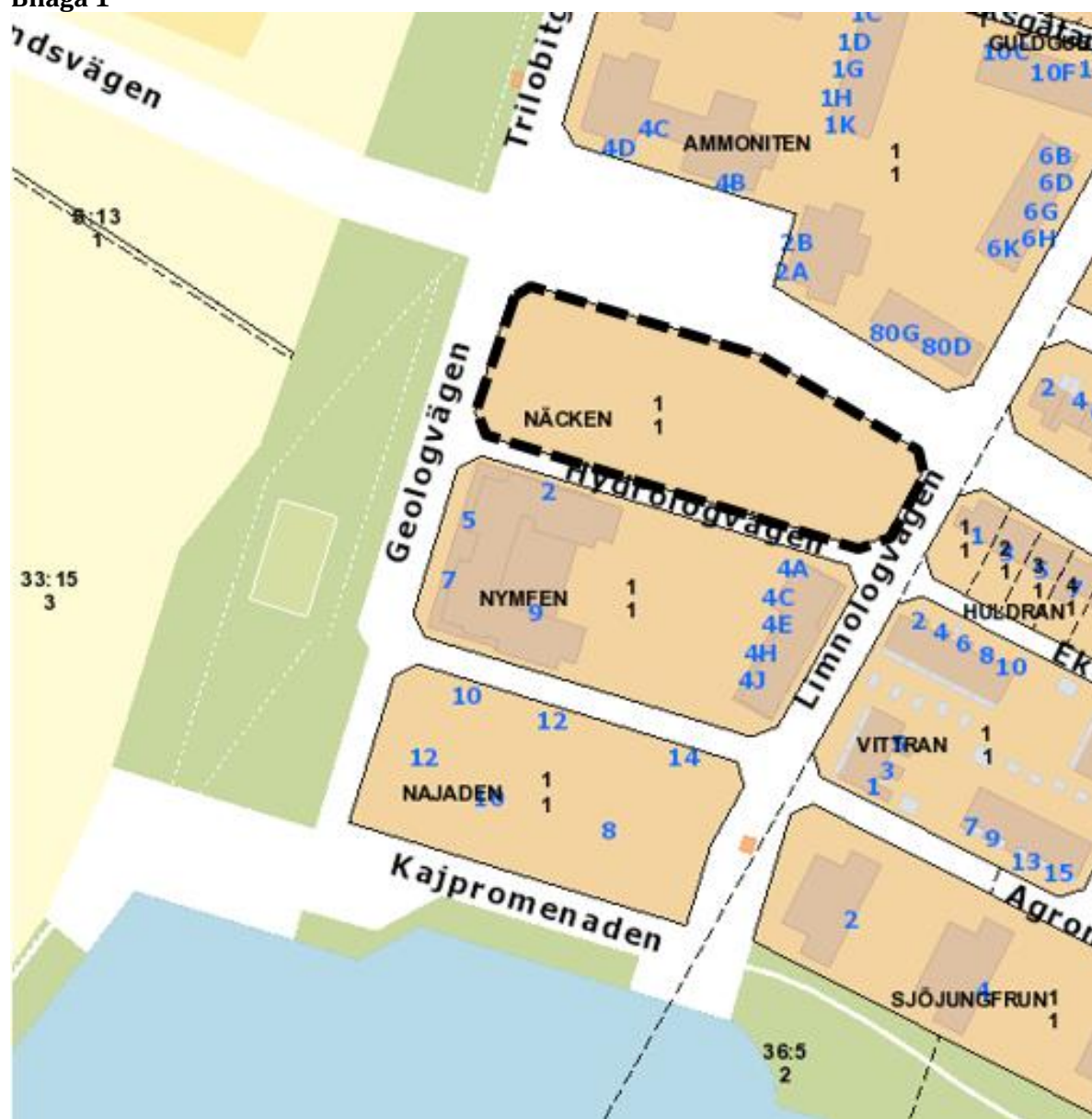
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## Bilaga 1



Fastigheten Näcken 1 streckmarkerad