

Köpekontrakt

- Säljare:** Lunds kommun, genom dess kommunstyrelse, org. nr 212000-1132, Box 41, 221 00 Lund, nedan kallad "**Kommunen**"
- Köpare:** Lunds kommuns fastighets AB, org.nr. 556050-4341, Box 1675, 221 01 Lund, nedan kallad "**Bolaget**"
- Fastigheten:** **Idalaskolan 1** i Lunds kommun

1. Bakgrund

Tekniska nämnden beslutade 2018-08-22 att godkänna en markreservation till Bolaget för Idalaskolan 1. Detaljplanen är nu antagen och har vunnit laga kraft.

2. Detaljplan

Som grund för detta köpekontrakt, nedan kallat Avtalet, gäller detaljplan för Idalaskolan 1 och del av Veberöd 17:2 (Ettapp 2) i Veberöd, Lunds kommun, laga kraft 2020-03-30, nedan kallad "**Detaljplanen**".

3. Överlåtelseförklaring

Kommunen överlåter till Bolaget fastigheten Lund **Idalaskolan 1**, nedan kallad "**Fastigheten**" vilken framgår av Bilaga 1.

4. Köpeskilling och betalning

Köpeskillingen för Lund **Idalaskolan 1** uppgår till:
ELVAMILJONERFYRAHUNDRATUSEN (11 400 000) KRONOR (7600 m² BTA * 1500 kr)

Köpeskillingen ska erläggas kontant till Kommunen senast på Tillträdesdagen.

5. Tilläggsköpeskilling

Om den slutliga byggnationen, enligt erhållet bygglov, överstiger 7600 m² BTA för Idalaskolan 1, ska Bolaget till Kommunen erlägga en tilläggsköpeskilling med 1500 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 Fastigheten enligt punkt 4 ovan.

Betalning av tilläggsköpeskilling ska ske efter att startbesked för byggnationen har erhållits för Fastigheten. Bolaget är skyldigt att meddela kommunens mark- och

exploateringsavdelning underlag för bedömning om tilläggsköpeskillning senast 2 månad efter erhållet startbesked.

Tilläggsköpeskillningen ska räknas upp med KPI med basmånad mars 2021 tills tilläggsköpeskillningen erläggs.

6. Tillträdesdag

Tillträdesdagen inträffar när köpeskillningen erlagts enligt punkt 4 ovan. Tillträdesdagen beräknas bli så snart kommunstyrelsen tagit beslut om detta Avtal, dock tidigast 2021-09-01.

Bolaget har rätt att på egen risk disponera Fastigheten från och med 2021-06-01, fram till dess att tidpunkten för tillträdet infaller.

7. Köpebrev

Sedan köpeskillningen betalats enligt punk 4 ovan överlämnar Kommunen ett köpebrev.

8. Lagfarts och inskrivningskostnader

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

9. 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 punkt 12.2 nedan och av lantmäteriets fastighetsutdrag, [Bilaga 2](#).

10. Mark- och grundläggningsåtgärder

Kommunen lämnar inte några garantier för att Fastigheten 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 Fastigheten. Tillkommande kostnader för dessa åtgärder ska Bolaget svara för.

11. Fastighetsbildning

En ansökan om fastighetsreglering genomfördes av lantmäteriet och vann laga kraft under våren 2021, ärendenummer M207089. Syftet med förrättningen var att den del av Idalaskolan 1, som är utlagd som allmän platsmark enligt Detaljplanen, överfördes till Kommunens fastighet Veberöd 17:2. Kommunen har bekostat förrättningen. En konsekvens av denna förrättning är att befintlig byggnad som ska rivras enligt punkt 12.1 är belägen inom båda fastigheterna.

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

12. Fastighetens skick och beskaffenhet

Fastigheten 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 Fastigheten. Bolaget har före köpet beretts tillfälle att med sakkunnig hjälp noggrant besiktiga Fastigheten.

Bolaget är skyldigt att på egen bekostnad borttransportera schaktmassor inklusive matjordslagret från Fastigheten avseende massor som inte hör till rivningen enligt punkt 12.1.

12.1. Rivning av byggnader mm

Inom ursprungsfastigheten, så som den såg ut innan den genomgick fastighetsregleringen enligt punkt 11 ovan, finns en skolbyggnad med tillhörande komplementbyggnader som är avflyttade och måste rivas innan byggnation kan ske.

Bolaget genomför och Kommunen bekostar rivningen av samtliga byggnader med tillhörande anläggningar, såsom staket, plank mm som finns inom markerat området på Bilaga 3, med undantag av befintlig transformatorstation.

Bolaget fakturerar Kommunen när entreprenören färdigställt rivningen. Fakturan ska innehålla verifierade kostnader och fakturaunderlaget ska godkännas av projektledare på mark- och exploateringsavdelningen samt projektledare på serviceförvaltningen innan fakturering får ske.

Kommunen bekostar den verkliga kostnaden för rivningen. Bolaget har bedömt kostnaden för rivning till 2,6 miljoner kronor exklusive moms. Beloppet ska regleras mot verklig kostnad. Om beloppet överstiger 2,6 miljoner kronor exkl moms ska Bolaget så fort de får kännedom om ökad kostnad meddela detta till Kommunen.

Mark inom rödstreckat område som framgår på Bilaga 3 ska lämnas i sanerat och avrivet skick till den höjd som omgivande mark har.

Bolaget ska ha kontinuerliga avstämningar med Kommunen inför rivning, anläggande mm. Bolaget kallar Kommunen inför avstämningsmöten, besiktning och godkännande.

12.2. Befintliga VA-ledningar, spontning mm

Inom Fastigheten finns befintliga VA-ledningar vilka framgår av Bilaga 4. Ledningarna hindrar delvis planerad exploatering. Parterna är överens om att spontning ska ske öster om befintliga ledningar för att skydda dels ledningarna, dels kommande bebyggelse vid framtida ledningsarbeten.

Bolaget, Kommunen och VA-syd har kommit överens om att Bolaget, på VA-Syds och Kommunens bekostnad (50% vardera), sätter en spont, inklusive dragstag, så att befintliga ledningar kan vara kvar inom Fastigheten och att kommande bebyggelse inte ska hindra drift och underhåll av ledningarna.

Bolaget tar fram projekteringsunderlag för sponten. VA-syd och Kommunen ska godkänna handlingarna innan Bolaget får påbörja spontningen.

Bolaget ska ha kontinuerliga avstämningsmöten med VA-syd och Kommunen inför planerat spontningsarbete. Bolaget kallar Kommunen och VA-Syd inför avstämningsmöten, besiktning och godkännande.

Bolaget fakturera Kommunen när entreprenören färdigställt spontningsarbetena. Fakturan ska innehålla verifierade kostnader och fakturaunderlaget ska godkännas av projektledare på mark- och exploateringsavdelningen samt VA-syd innan fakturering får ske.

Kommunen och VA-Syd bekostar den verkliga kostnaden för spontning inklusive dragstag. Kommunen har bedömt kostnaden för spontning och dragstag till 600 000 kr exklusive moms. Beloppet ska regleras mot verklig kostnad. Om beloppet överstiger 600 000 kronor exkl moms ska Bolaget så fort de får kännedom om ökad kostnad meddela detta till Kommunen och VA-syd.

Befintliga VA-ledningar ska säkerställas med servitut. Bolaget medger att VA-syd erhåller avtals servitut för sina anläggningar. Bolaget ska medverka till att Kommunen och VA-syd kan teckna servitutsavtal för ledningarna. Ingen ersättning ska utgå för servitutsupplåtelsen.

Kommunen och VA-syd tecknar servitutsavtalet och skickar in servitutsavtalet för inskrivning i fastighetsregistret innan Bolaget ansöker om lagfart på Fastigheten.

12.3. Geotekniska undersökningar

Kommunen har låtit utföra en översiktlig geoteknisk undersökning inom Detaljplanen, dock finns inga undersökningspunkter inom Fastigheten. Undersökningen är utförd av GeoExperten RS AB, 2013-07-02.

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

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

12.4. 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.

Kommunen ansvarar för direkta kostnader som uppstår till följd av föroreningskador som uppstått innan Bolaget tagit Fastigheten i anspråk för påbörjande av byggnation.

Kommunens sammanlagda ansvar för kostnader enligt punkterna 12.4 och 12.5 kan dock aldrig bli högre än köpeskillingen för den aktuella Fastigheten som berörs av åtgärderna.

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.

12.5. Arkeologi

En arkeologisk utredning gjordes 2008-12-16 i samband med att östra delen av Idalafältet skulle planläggas. I utredningen bedömdes att det inte fanns förutsättningar för att fornlämningar skulle påträffas inom Detaljplanen.

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 direkta kostnader som uppstår till följd av krav om ytterligare arkeologiska undersökningar.

Kommunens sammanlagda ansvar för kostnader enligt punkterna 12.4 och 12.5 ovan kan dock aldrig bli högre än köpeskillingen för den aktuella Fastigheten som berörs av åtgärderna.

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.

13. Byggtrafik m.m.

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

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

14. Etableringsytor

Avtal om tillfälliga etableringsytor utanför Fastigheten för manskaps-, arbets-, och redskapsbodnar, parkering, men även för annat behov i samband med byggnationen inom Fastigheten, 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 Fastigheten 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

Fastigheten 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 Fastigheten 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 Fastigheten genom att uppföra cirka 100 lägenheter i form av hyresbostäder.

Illustrationer på bebyggelsen framgår av Bilaga 5.

16.2. 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.

16.3. Skyfall

För Detaljplanen har en skyfallsanalys utförts av Tyréns, daterad 2019-06-20. Skyfallsanalysen visar var översvämningar kan inträffa vid extrema skyfall och hur vattnet strömmar inom Detaljplanen vid stora regn som överstiger dagvattennätets kapacitet. Med hjälp av olika dagvattenlösningar såsom fördröjningsyta/damm och höjdsättning av planområdet, planeras också en nedsänkning av fotbollsplanen söder om Fastigheten för att minska risken för skador under ett skyfall.

16.4. 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. Social hållbarhet

Minst 10 % av de planerade hyresrätterna ska erbjudas Kommunen för att tillgodose särskilda bostadsbehov. Hyresrätterna kan ingå i det aktuella projektet eller i annan del av Bolagets bestånd. Hyresrätterna ska erbjudas Kommunen på samma villkor som gäller på den övriga marknaden.

Erbjudandet ska sändas till Serviceförvaltningen, serviceforvaltningen@lund.se, innan lägenheterna bjuds ut. Serviceförvaltningen ska inom fyra veckor återkomma med besked i frågan. Därefter står det Bolaget fritt att erbjuda även de bostäder som Kommunen inte önskar hyra på den övriga marknaden.

Om bolaget erhåller stöd enligt förordning "2016:881 om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande" ska Kommunen istället för ovan erbjudas att hyra eller förmedla minst 12,5 procent av lägenheterna i projektet enligt följande:

1. hyra i syfte att underlätta inträde på den ordinarie bostadsmarknaden för personer i en socialt utsatt situation som behöver en boendeinsats beslutad med stöd av 4 kap. 1 eller 2 § socialtjänstlagen (2001:453),

2. vid den initiala inflyttningen förmedla till personer under 31 år, eller
3. utnyttja genom en kombination av 1 och 2.

Kommunen ska ha rätt att hyra lägenheterna enligt punkt 1 som sociala kontrakt i fem år eller fram till dess att Kommunens hyresgäst dessförinnan har övertagit hyresrätten.

Erbjudandet får även avse motsvarande antal lägenheter i stödmottagarens befintliga bestånd inom samma kommun. Erbjudandet till Kommunen ska lämnas tillsammans med ansökan om stöd. Kommunen ska ha möjlighet att utnyttja erbjudandet fram till fem månader före planerat inflyttningsdatum.

18. Avgifter och kostnader

Kostnader och intäkter som belöper på Fastigheten före Tillträdesdagen belastar Kommunen och efter Tillträdesdagen Bolaget.

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

19. Villkor

Detta Avtal förutsätter för sin giltighet dels godkännande av kommunstyrelsen i Lund genom beslut som vunnit laga kraft, dels köpeskillingens rätta erläggande.

För det fall att detta Avtal inte skulle bli bindande är det till alla delar förfallet, utan rätt till ersättnings- och skadeståndsanspråk för någondera parten. Detta gäller inte i de fall då Bolaget brustit i sin skyldighet att erlagga köpeskilling.

20. Vidareöverlåtelse

I det fall Bolaget överlåter hela eller delar av Fastigheten 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 överläts 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

Lunds kommuns Fastighets AB

.....

.....

.....

.....

Säljarens namnteckning bevittnas

.....

.....

Bilagor:

1. Fastigheten Idalaskolan 1
2. Fastighetsutdrag
3. Område för rivning mm
4. Ledningskarta
5. Illustration bebyggelse