

DETTA OPTIONSAVTAL (detta "Avtal") är träffat den dag då båda nedanstående parter har undertecknat detta Avtal ("Avtalsdagen") mellan:

- (1) **Vellinge kommun**, org.nr 212000-1033, 235 81 Vellinge ("Kommunen"); och
- (2) **LightsOn AB**, org.nr 556723-1229, Terminalgatan 3, 235 39 Vellinge ("Bolaget").

Kommunen och Bolaget benämns fortsättningsvis var för sig för "**Part**" och tillsammans för "**Parterna**".

1 BAKGRUND

- 1.1 Kommunen äger fastigheten Vellinge Vellinge 68:14 ("**Fastigheten**"). Fastigheten är detaljplanlagd. Detaljplanen medger ny bebyggelse för bl.a. kontor, verksamheter, restaurang, drivmedelsförsäljning, teknisk anläggning och återvinningscentral.
- 1.2 Bolaget har anmält sitt intresse till Kommunen om att förvärva den del av fastigheten som har markerats med röd kantlinje och benämnts B07 på bifogad karta, Bilaga 1.2A, ("**Området**") för bebyggande. Den tänkta bebyggelsen avses utformas i enlighet med bifogat underlag, Bilaga 1.2B, ("**Intresseanmälan**").
- 1.3 Parterna har kommit överens om att Bolaget under vissa förutsättningar ska ha en exklusiv rätt, men inte skyldighet, att under en sammanhängande period och på de villkor som framgår av detta Avtal förvärva Området för bebyggande.
- 1.4 Mot bakgrund av ovanstående har Parterna ingått detta Avtal.

2 OPTION

- 2.1 Med beaktande av de förutsättningar och villkor som anges i detta Avtal (se bl.a. punkten 3.2) ger Kommunen härmed Bolaget en ensamrätt att, under en sammanhängande period från och med den 1 april 2023 och fram till och med den 30 juni 2023 ("**Exklusivitetsperioden**"), förvärva Området för bebyggande ("**Optionen**").
- 2.2 För den ensamrätt som tillkommer Bolaget genom Optionen ska Bolaget till Kommunen utge en ersättning om 147 250 kr, vilket motsvarar 5% av den kommande köpeskillingen ("**Ersättningen**"). Ersättningen ska betalas i enlighet med av Kommunens utsända faktura senast trettio (30) dagar från Avtalsdagen. Om Optionen leder fram till att Parterna ingår överlåtelseavtal varigenom Bolaget förvärvar Området från Kommunen ska Ersättningen återbetalas till Bolaget vid Bolagets tillträde till Området genom att upptas i likvidavräkning och avräknas från den köpeskillning som Bolaget då har att erlagga.
- 2.3 ~~Optionen upphör att gälla utan föregående uppsägning vid Exklusivitetsperiodens utgång. Efter Exklusivitetsperiodens utgång står det Kommunen fritt att förhandla med annan om överlåtelse av Området. För det fall Exklusivitetsperioden löper ut – utan att Parterna ingår överlåtelseavtal varigenom Bolaget förvärvar Området från Kommunen – äger Kommunen rätt att tillgodogöra sig Ersättningen. Om dock Kommunen vägrar att~~



ingå överlåtelseavtal utan att ha sådant skäl som anges i punkten 3.2 nedan ska Ersättningen återbetalas till Bolaget.

- 2.4 Till undvikande av missförstånd antecknas att detta Avtal inte utgör någon överlåtelse av fast egendom. Detta Avtal utgör inte heller något medgivande om fastighetsbildning som kan ligga till grund för fastighetsbildning.

3 EVENTUELLT KOMMANDE FASTIGHETSÖVERLÅTELSEAVTAL

- 3.1 Om Optionen leder fram till att Parterna ingår överlåtelseavtal varigenom Bolaget förvärvar Området från Kommunen ska ett sådant överlåtelseavtal ingås på i allt väsentligt de villkor som framgår av Bilaga 3.1.
- 3.2 Innan Kommunen undertecknar ett sådant överlåtelseavtal (i) ska Bolaget för Kommunen presentera underlag enligt punkten 4.1 nedan samt underlag utvisande att Bolaget har den kapacitet och förmåga som erfordras för att genomföra den tänkta byggnationen samt (ii) ska Kommunen skriftligen godkänna dessa underlag, (se Bilaga 3.1).

4 BOLAGETS ÅTAGANDE UNDER EXKLUSIVITETSPERIODEN

- 4.1 Bolaget åtar sig att under Exklusivitetsperioden på egen bekostnad aktivt tillse att utredningar, handlingar och annat erforderligt underlag (exempelvis från arkitekt) för den kommande byggnationen tas fram (i linje med Intresseanmälan) och delges Kommunen och kompletteras Intresseanmälan. För detta ska Bolaget anlita den kompetens som erfordras.

5 KOSTNADER

- 5.1 Vardera Part ska bära sina egna kostnader, såsom för konsulter och advokater, som uppkommit inför och i anledning av detta Avtals ingående.
- 5.2 Vidare ska vardera Part bära sina egna kostnader i anledning av Optionen som uppkommer före och under Exklusivitetsperioden. Således står Bolaget för all ekonomisk risk avseende sin planering och projektering inom ramen för Optionen.

6 FÖRTIDA UPPHÖRANDE

Kommunens rätt till förtida uppsägning

- 6.1 Kommunen äger rätt att genom skriftligt meddelande till Bolaget säga upp detta Avtal till omedelbart upphörande, om Bolaget inte uppfyller sina förpliktelser enligt detta Avtal eller om det på annat sätt visar sig att Bolaget inte längre är intresserat av att förvärva Området för att förverkliga bebyggelse. Vid uppsägning av detta Avtal enligt ovan äger Kommunen rätt att tillgodogöra sig Ersättningen och rätt att anvisa Området till annan intressent. Parterna ska därutöver inte ha några anspråk gentemot varandra.

Bolagets rätt till förtida upphörande



- 6.2 Bolaget äger rätt att genom skriftligt meddelande till Kommunen säga upp detta Avtal i förtid med en (1) månads uppsägningstid. Vid uppsägning av detta Avtal enligt ovan äger Kommunen rätt att tillgodogöra sig Ersättningen och rätt att anvisa Området till annan intressent. Parterna ska därutöver inte ha några anspråk gentemot varandra.

7 FÖRLÄNGNING

Exklusivitetsperioden är bestämd utifrån de förhållanden kring tidplan som är kända på Avtalsdagen. För det fall det efter Avtalsdagen uppkommer omständigheter som förändrar Kommunens tidplan kring detaljplanens genomförande, såsom men inte begränsat till ytterligare förseningar kring arkeologiska slutundersökningar eller förseningar i projektering och utförande av allmänna kommunala anläggningar, ska Kommunen underrätta Bolaget därom. Kommunen ska då äga rätt att flytta fram Exklusivitetsperioden (samt i överlåtelseavtalet angiven tillträdestidpunkt) i tiden med tid motsvarande förseningen. Om Bolaget anser att sådan tidsförskjutning har en alltför negativ påverkan på Bolagets verksamhet ska Bolaget äga rätt att inom en (1) månad från Kommunens begäran om tidsförskjutning säga upp detta Avtal med omedelbar verkan och då få tillbaka Ersättningen. Parterna ska därutöver inte ha några anspråk gentemot varandra.

8 KONTAKTPERSONER

- 8.1 Kommunens kontaktperson är Erik Andersson.
- 8.2 Bolagets kontaktperson är Christian Tidell.

9 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Ändringar av och tillägg till detta Avtal ska, för att vara bindande, vara skriftliga och undertecknade av Parterna samt innehålla en tydlig referens till detta Avtal.

10 ÖVERLÅTELSE AV AVTAL

Detta Avtal får inte överlåtas av Bolaget utan Kommunens skriftliga samtycke.

11 TVIST

Tvist angående tolkning eller tillämpning av detta Avtal ska avgöras av allmän domstol med Malmö tingsrätt som första instans. På detta Avtal ska svensk rätt tillämpas.



Detta Avtal har upprättats i två (2) originalexemplar. Parterna har tagit var sitt exemplar.

Ort och datum:

Vellinge

VELLINGE KOMMUN

Ort och datum:

VELLINGE 2021-07-01

LIGHTSON AB

Carina Wutzler

Namn: *CHRISTIAN TIDELL*

Erik Andersson

BILAGOR

Bilaga 1.2A Karta över Området
Bilaga 1.2B Intresseanmälan
Bilaga 3.1 Överlåtelseavtalet

Översiktskarta



Detalj karta

Observera att övriga fastigheter inom kartan ej behöver vara fastställda.

Observera att Lantmäteriet fastställer slutliga gränser i kommande lantmäteriförrättning. Gränserna kan därför komma att justeras något.



[Handwritten signature]

Andersson, Erik

Bilaga 1.2 B

Till: Christian Tidell
Ämne: Sv: Vellinge kommuns kommande verksamhetsområde

Från: Christian Tidell <christian@lightson.se>

Skickat: den 29 april 2021 11:03

Till: Andersson, Erik <Erik.Andersson@vellinge.se>

Kopia: Allgoth, Philip <Philip.Allgoth@vellinge.se>; Koistinen Hellborg, Maria <Maria.KoistinenHellborg@vellinge.se>

Ämne: Sv: E-post: Tomtindelning etapp.jpg

Hej Erik,
Tack för update. B07 blir utmärkt för oss.

Ser fram emot att formge en byggnad som representerar LightsOn, närmiljön samt Vellinge Kommun på bästa sätt 😊

*Bästa hälsningar / Best regards,
Christian*

+46 (0)70 747 08 48

LIGHTSON | [INSTAGRAM](#) | [FACEBOOK](#) | [WEBSITE](#)



TERMINALGATAN 3 | 235 39 VELLINGE | +46 (0)40-60 20 750

Från: Andersson, Erik <Erik.Andersson@vellinge.se>

Skickat: den 28 april 2021 16:45

Till: Christian Tidell <christian@lightson.se>

Kopia: Allgoth, Philip <Philip.Allgoth@vellinge.se>; Koistinen Hellborg, Maria <Maria.KoistinenHellborg@vellinge.se>

Ämne: Sv: E-post: Tomtindelning etapp.jpg

Hej Christian,

Vi är på väg in i nästa fas av tilldelning och där är ni det företag vi har för avsikt att placera ut på kartan bland de första.

Enligt samtal och ditt mejl nedan så kommer vi att föreslå B07 enligt bifogad karta.

Den ligger i fint skyltläge för alla som kommer söderifrån både från väg 100 och E6.

Tänker att med en schysst design som ligger i linje med era produkter kommer detta verkligen att bli superbra!

Att tänka på inför funderingar kring en kommande byggnads utformning så ser vi då gärna att sidan mot söder håller hög nivå.

Bifogat finner du den senaste versionen av tilltänkt tomtindelning.

Förslag på optionsavtal kommer vid fortsatt intresse att skickas ut i början av maj för att sen tas politiskt (vilket kommer ske först efter sommaren).

Har du några frågor i detta skede så bara ställ dem!

Mvh



Erik

Från: Christian Tidell <christian@lightson.se>

Skickat: den 25 februari 2021 12:33

Till: Andersson, Erik <Erik.Andersson@vellinge.se>

Ämne: Sv: E-post: Tomtindelning etapp.jpg

Hej Erik,

Har nu gått igenom de potentiella tomterna, och rangordnar önskemål enligt följande:

1. B7 (om den presumtive kunden inte väljer denna)
2. B16
3. B12

Fin eftermiddag önskas

*Bästa hälsningar / Best regards,
Christian*

+46 (0)70 747 08 48

LIGHTSON | [INSTAGRAM](#) | [FACEBOOK](#) | [WEBSITE](#)



TERMINALGATAN 3 | 235 39 VELLINGE | +46 (0)40-60 20 750

Från: Christian Tidell <christian@lightson.se>

Skickat: den 6 december 2020 13:10

Till: Andersson, Erik <Erik.Andersson@vellinge.se>

Ämne: Sv: Vellinge kommuns kommande verksamhetsområde

Hej Erik,

Jag konfirmerar här vårt fortsatta intresse i det kommande verksamhetsområdet enligt följande:

- 2500m2 tomtyta (+/-500m2)
- Företrädelsevis område B eller C och i undantagsfall område A
- Fullt nyttjande av tillåten byggyta (40%)

Byggprojekt samt kalkyl är för närvarande under utformning tillsammans med lokala byggföretag. För att ge er en idé om hur vi tänker oss uppförande av byggnad, se vår nuvarande adress Terminalgatan 3 Vellinge, där vi idag hyr yta för vår verksamhet. Byggnadens fördelning av nyttjandeytor (kontor / lager), materialval samt estetik (naturligtvis justerat för gällande



föreskrifter i det aktuella verksamhetsområdet) är ungefär så som vi tänker oss ett kommande byggprojekt.

LightsOn växer snabbare än förväntat och prognoserna avseende omsättning som personalbehov har justerats enligt följande:

180501-190430 oms. 6Mkr.....3 anställda

190501-200430 oms. 10Mkr.....3 anställda

200501-210430 prognos 18Mkr (första 7mån =13Mkr).....prognos 5 anställda

210501-220430 prognos 28Mkr.....prognos 7 anställda

220501-230430 prognos 40Mkr.....prognos10 anställda

Finansiering av tomt samt byggnad är klar och vi står redo att påbörja avtalsprocessen så fort möjlighet ges.

Vi hoppas kunna fortsätta vår tillväxtresa här i Vellinge Kommun och att ni ser oss som ett värdefullt inslag i näringslivsfloran.

Om oklart, eller om ni behöver mer info, tveka inte att höra av er.

*Bästa hälsningar / Best regards,
Christian*

+46 (0)70 747 08 48

LIGHTSON | [INSTAGRAM](#) | [FACEBOOK](#) | [WEBSITE](#)



TERMINALGATAN 3 | 235 39 VELLINGE | +46 (0)40-60 20 750

Från: Andersson, Erik <Erik.Andersson@vellinge.se>

Skickat: den 20 november 2020 14:46

Till: Andersson, Erik <Erik.Andersson@vellinge.se>

Ämne: Vellinge kommuns kommande verksamhetsområde

Till dig som anmält intresse till tomt i kommande verksamhetsområde,

Under den arkeologiska undersökningen av det kommande verksamhetsområdet så hittade arkeologerna fyndigheter där området längst i norr måste göras en fullständig slutundersökning innan kommunen kan få tillträde till marken. Kommunen kan inte påbörja sitt arbete med att iordningställa området förrän arkeologerna är färdiga då det inte går att dela in området i etapper på grund av bland annat masshanteringen inom området (där stora delar av massorna i söder ska läggas ut på det berörda området i norr) samt att vatten- och avloppssystemet är tänkt att hänga ihop inom hela området.

Kommunen har nu fått besked kring tidsplanen och den ser ut som följer:

- Våren 2021 – Arkeologerna startar sin slutundersökning
- Hösten 2021 – slutundersökningen är klar och kommunen får tillträde till marken
- Hösten 2022 – kommunen har färdigställt området för kommande byggnation

Detta innebär att för försäljningen av marken har vi tänkt oss följande tidsplan:

- Från nu – våren 2021 – processen med tilldelning av tomter påbörjas och föravtal undertecknas
- Våren 2021 – ansökan hos Lantmäteriet för avstyckning av tomterna
- Hösten 2022 – köpeavtal upprättas
- Årsskiftet 2022/2023 – tillträde till tomterna

Kommunen har fastslagit en försäljningsstrategi där följande urvalskriterier framgår:

Kommunen bedömer om intresseanmälan är förenlig med kraven som ställs i kommunens antagna detaljplan, kriterier som projekttid, tidigare erfarenheter, ekonomisk kalkyl, tidplan och ev. samarbetspartners samt företagarens ekonomiska stabilitet.

Utöver ovan kriterier kommer det även att finnas en urvalsstrategi där man tittar på:

- Verksamheter som genererar arbetstillfällen för kommunen.
- Verksamheter som går i linje med kommunens hållbarhetsarbete.
- Växande företag som har sin nuvarande adress och etablering i Vellinge kommun.

Bifogat detta mejl återfinns detaljplanen i form av både karta och planbeskrivning, vänligen ta del av båda dessa dokument för att försäkra er om att just er tilltänkta verksamhet överensstämmer med gällande detaljplan. Att kommande bebyggelse överensstämmer med detaljplanen och det som framgår av gestaltungsprinciperna är av högsta vikt. Kommunen kommer som utgångspunkt inte godta avvikelser från detaljplanen. Notera särskilt sidorna 18-26 i planbeskrivningen.

Bifogat återfinns också en tänkt fastighetsindelning av området där kvadratmeter på respektive fastighet framgår. Denna går dock att modifiera något genom till exempel sammanslagning av vissa tomter så att det möjliggörs för något större fastigheter om kommunen ser att det efterfrågas.

Kommunen önskar att ni återkopplar med utveckling av ovan ställda urvalskriterier för att komplettera er intresseanmälan:

- Utvecklad projekttid (gärna med skiss på tilltänkt byggnad om sådan finns)
- Referensobjekt (finns verksamheten på annan plats idag?)
- Kalkyl och tidplan
- Hur många arbetstillfällen kommer verksamheten att generera
- Annat som kan vara av intresse för kommunen

Kommunen önskar få återkoppling av ovan från er senast den **8 december 2020**.

Återkopplingen sker företrädesvis via vändande mejl. Vid frågor är ni välkomna att kontakta mig!

Mvh

Erik Andersson
Markförvaltare



TELEFON 040-42 56 99

E-POST erik.andersson@vellinge.se

POST Vellinge kommun, 235 81 Vellinge

BESÖK Norrevångsgatan 3

WEBB Vellinge.se

Vellinge kommun hanterar dina personuppgifter enligt Dataskyddsförordningen (GDPR).

Mer information hittar du på Vellinge.se/personuppgifter

Följ Vellinge i sociala medier:



DETTA FASTIGHETSÖVERLÅTELSESAVTAL MED EXPLOATERINGSÅTAGANDE (detta "Avtal") är träffat den dag då båda nedanstående parter har undertecknat detta Avtal ("Avtalsdagen") mellan:

- (1) **Vellinge kommun**, org.nr 212000-1033, 235 81 Vellinge ("Kommunen"); och
- (2) **[Firma anges]**, org.nr [anges], [adress anges] ("Köparen").

Kommunen och Köparen benämns fortsättningsvis var för sig för "Part" och tillsammans för "Parterna".

1 BAKGRUND

- 1.1 Kommunen äger fastigheten Vellinge Vellinge 68:14 ("Fastigheten"). Fastigheten är detaljplanerad. Detaljplanen medger ny bebyggelse för bl.a. kontor, verksamheter, restaurang, drivmedelsförsäljning, teknisk anläggning och återvinningscentral.
- 1.2 Kommunen och Köparen har den [anges] 2021 ingått ett optionsavtal enligt vilket Köparen under en sammanhängande period givits en ensamrätt att förvärva den del av Fastigheten som har markerats på karta och benämnts X##, Bilaga 1.2, ("Delfastigheten") för bebyggande. För denna ensamrätt har Köparen till Kommunen utgett en ersättning om [belopp motsvarande 5% av den kommande köpeskillingen anges] ("Ersättningen").
- 1.3 Kommunen har ingivit ansökan till Lantmäteriet varigenom yrkats att Delfastigheten avstyckas från Fastigheten till att bli en självständig registerfastighet ("Avstyckningen").
- 1.4 Parterna har nu enats om att Köparen, på de villkor och förutsättningar som framgår av detta Avtal, ska förvärva Delfastigheten i syfte att efter förvärvet genomföra exploatering av Delfastigheten i enlighet med bifogat underlag, Bilaga 1.4, ("Bebyggelseunderlaget"). Mot bakgrund av ovanstående har Parterna ingått detta Avtal.

[KOMMENTAR: Om avstyckningen är avslutad vid avtalets ingående får erforderlig justering ske så att färdigbildad registerfastighet då överläts istället för del av fastighet]

2 ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING OCH KÖPESKILLING

- 2.1 Kommunen överlåter härmed Delfastigheten till Köparen för en köpeskillning uppgående till ett belopp om [anges] ("Köpeskillingen").
- 2.2 Till undvikande av missförstånd noteras att gatukostnadsersättning och plankostnadsersättning ingår i Köpeskillingen. Avgifter för VA och andra nyttigheter (jfr. punkt 13.14) samt för bygglov ingår dock inte och ska erläggas av Köparen.

3 TILLTRÄDE M.M.

- 3.1 Köparen ska tillträda Delfastigheten under september 2023, under förutsättning att samtliga villkor i punkten 4.1 då har uppfyllts och Kommunen har färdigställt utbyggnaden av allmän plats inom detaljplaneområdet, och i annat fall på den tionde (10:e) bankdagen efter nämnda förutsättningar har uppfyllts ("Tillträdesdagen"). Parterna kan även



komma överens om annan dag som Tillträdesdag genom särskild skriftlig överenskommelse därom.

- 3.2 Äganderätten till och faran för Delfastigheten övergår till Köparen på Tillträdesdagen.

4 VILLKOR

- 4.1 Detta Avtals fullbordan och bestånd är villkorat av att erforderlig fastighetsbildning medges för fullbordandet av Köparens förvärv, d.v.s. att Delfastigheten avstyckas från Fastigheten på så sätt att Delfastigheten kommer att bilda en självständig registerfastighet.
- 4.2 Ingen Part ska vara ersättningsskyldig gentemot den andre om detta Avtal faller enligt ovan och eventuella fullbordade prestationer ska därvid återgå.

5 ÅTGÄRDER FRÅN AVTALSDAGEN TILL TILLTRÄDESDAGEN

- 5.1 Kommunen ska omedelbart efter Avtalsdagen inge en komplettering till ansökan Avstyckningen enligt vilken framgår att Köparen biträder ansökan. En kopia av detta Avtal ska bifogas kompletteringen. Parterna ska löpande och aktivt verka för att lantmäteriförrettningen genomförs skyndsamt. Kommunen ska bära samtliga kostnader som är förenade med fastighetsbildningen. Parterna ska medverka till att fastighetsbildningen kan genomföras på avsett sätt. Parterna ska acceptera sådana gränsavvikelser, servitut och andra rättigheter som lantmäterimyndigheten kan komma att föreslå för fastighetsbildningens genomförande. Avstyckningen ska göras inteckningsfri. Tillskapandet av rättigheter m.m. enligt ovan ska inte medföra att Köpeskillingen förändras.
- 5.2 Kommunen ska på egen bekostnad förvalta Delfastigheten på sedvanligt och aktsamt sätt fram till Tillträdesdagen, såvida inte annat överenskommes skriftligt. Kommunen förbinder sig att inte utan Köparens skriftliga godkännande ingå, förändra eller säga upp några avtal avseende Delfastigheten vidta annan väsentlig åtgärd avseende Delfastigheten utan att dessförinnan ha erhållit Köparens skriftliga samtycke. Kommunen ska dock vid behov utföra brådskande åtgärder utan att behöva inhämta Köparens samtycke (dock ska Köparen informeras om åtgärderna så snart det kan ske).

6 RISKEN

- 6.1 Kommunen står faran för att Delfastigheten skadas (av våda, vanvård, vållande eller på annat sätt) eller försämras fram till tillträdet på Tillträdesdagen.

7 ÅTGÄRDER PÅ TILLTRÄDESDAGEN

- 7.1 En likvidavräkning ska upprättas på Tillträdesdagen. I den ska så mycket som möjligt av Delfastighetens kostnader och intäkter fördelas mellan Köparen och Kommunen. Kostnader hänförliga till tiden innan Tillträdesdagen som blir kända hos Köparen efter Tillträdesdagen ska snarast meddelas Kommunen och ersättas av denne. I likvidavräkningen ska vidare Ersättningen upptas och tillgodoräknas Köparen.



- 7.2 På Tillträdesdagen ska Köparen betala Köpeskillingen, justerad med saldot i den likvidavräkning som på Tillträdesdagen ska upprättas enligt punkt 7.1 ovan. Betalning erläggs mot faktura. Erläggs inte Köpeskillingen till fullo enligt ovan ska Kommunen äga rätt till skadestånd samt äga rätt att begära fullgörelse eller häva köpet. Begär Kommunen fullgörelse äger Kommunen dock rätt att häva köpet fram till dess att full Köpeskillning erlagts.
- 7.3 På Tillträdesdagen ska köpebrev upprättas sedan Köpeskillingen har erlagts.
- 7.4 På Tillträdesdagen ska Kommunen till Köparen överlämna samtliga handlingar som kan vara av betydelse för Köparen som ägare till Delfastigheten och som Kommunen innehar.

8 KOSTNADER OCH INTÄKTER

- 8.1 Kostnader för och intäkter från Delfastigheten för tiden före Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Kommunen. Kostnader och intäkter för tiden från och med Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Köparen. Fastighetsskatt utgör kostnad för Delfastigheten som ska fördelas.

9 GARANTIER OCH DELFASTIGHETENS SKICK, M.M.

- 9.1 Köparen har beretts tillfälle att undersöka Delfastighetens skick före ingåendet av detta Avtal. Kommunen har genomfört en markmiljöundersökning och en arkeologisk undersökning avseende Delfastigheten, Bilaga 9.1A-B. Kommunen har vidare tillsett att Delfastigheten på Tillträdesdagen är färdigschaktad. Köparen är dock medveten om att andra grundläggningsåtgärder kan komma att krävas för Byggnationens genomförande och Kommunen lämnar inga åtaganden eller utfästelser kring markens geotekniska förutsättningar. Med undantag för de garantier som Kommunen uttryckligen lämnar nedan överläts Delfastigheten därför i befintligt skick.
- 9.2 Kommunen garanterar att följande sakförhållanden och omständigheter är riktiga per Avtalsdagen och Tillträdesdagen, om det inte uttryckligen anges nedan att garantin avser annan dag. När begreppet "Såvitt Kommunen Känner Till" används nedan avses den kännedom som [ange namn på ansvarig tjänsteman] har per Avtalsdagen;
- 9.3 Kommunen är lagfaren och civilrättslig ägare till Delfastigheten;
- 9.4 Delfastigheten besvärar per Tillträdesdagen inte av inteckningar, inskrivningar, servitut, nyttjanderätter eller andra tredjemansrättigheter som kan göras gällande i Delfastigheten utöver vad som framgår av bifogat utdrag från fastighetsregistret, Bilaga 9.4;
- 9.5 Delfastigheten är inte föremål för expropriation och inga sådana förberedande åtgärder har vidtagits;
- 9.6 Kommunen har inte lämnat medgivande till fastighetsbildning avseende Delfastigheten;

9.7 Det finns per Avtalsdagen inga domar, beslut eller förelägganden från domstol, skiljenämnd eller myndighet som medför förpliktelse beträffande Delfastigheten som Kommunen är skyldig att efterkomma och Såvitt Kommunen Känner Till är inga sådana heller förväntade; och

9.8 Kommunen är per Avtalsdagen inte part i rättegång eller myndighetsförfarande som berör Delfastigheten och Såvitt Kommunen Känner Till är inga sådana heller förväntade.

10 FRISKRIVNING

10.1 Med undantag för de garantier och åtaganden som Kommunen uttryckligen har lämnat ovan friskriver Köparen Kommunen från ansvar för fel av vad slag det vara må innefattande men inte begränsat till faktiska och rättsliga fel, rådighetsfel, så kallade dolda fel samt brister i miljöhänsende såsom men inte begränsat till ansvar för efterbehandling av Delfastigheten och avstår således från alla framtida anspråk i dessa delar. Friskrivningen gäller även fel som faller under gällande miljölagstiftning. Parterna är överens om att Köparen inte ska kunna rikta några som helst krav enligt jordabalken, miljöbalken, köplagen eller någon annan lag, allmänna avtalsrättsliga principer eller i övrigt mot Kommunen i anledning av överlåtelsen av Delfastigheten.

11 AVVIKELSE FRÅN GARANTIER

11.1 Vid avvikelse från lämnade garantier äger Köparen rätt till avdrag på Köpeskillingen enligt 4 kap. 19 c § jordabalken, varvid Kommunens ersättningsansvar på grund av garantiavvikelse inte kan överstiga Köpeskillingen. Köparen har inte rätt till någon annan påföljd enligt jordabalken, köplagen eller någon annan lag, allmänna avtalsrättsliga principer eller i övrigt.

11.2 Om inte Köparen inom trettio (30) dagar från det att Köparen märkt avvikelse från garanti och senast inom tolv (12) månader från Tillträdesdagen reklamerar avvikelsen förlorar Köparen rätten att åberopa avvikelsen.

11.3 Endast enskild avvikelse från lämnad garanti överstigande 10 000 kronor får göras gällande och avdrag på Köpeskillingen ska endast göras om avvikelserna sammantaget överstiger 50 000 kronor, varvid avdrag ska göras från första kronan.

11.4 Anspråk för garantibrist får inte framställas om det baseras på sådana omständigheter som Köparen eller dennes rådgivare känner till eller som framgår med rimlig tydlighet av den information som Kommunen tillhandahållit Köparen.

11.5 Inget ansvar föreligger om och i den utsträckning som Kommunen inom trettio (30) dagar från anmodan och utan kostnad eller väsentligt hinder för Köparen avhjälpes en garantibrist.

12 LAGFART M.M.

12.1 Köparen ska omedelbart efter Tillträdesdagen ansöka om lagfart avseende sitt förvärv av Delfastigheten.



- 12.2 Köparen ska svara för alla eventuella lagfarts- och inteckningskostnader (innefattande stämpelskatt) som är förenade med överlåtelsen.

13 PARTERNAS EXPLOATERINGSÅTAGANDEN

Byggnationsskyldigheten

- 13.1 Köparen förbinder sig att på egen bekostnad exploatera Delfastigheten genom att byggnation genomförs inom Delfastigheten i enlighet med vad som följer av Bebyggelseunderlaget och i enlighet med detaljplanen och myndigheters anvisningar och beslut samt så att den i allt väsentligt överensstämmer med vad som följer av Kommunens principer för gestaltning av kvartersmark, Bilaga 13.1.
- 13.2 Det noteras att detaljplanen medger ny bebyggelse för [kontor, verksamheter, restaurang, drivmedelsförsäljning, teknisk anläggning och återvinningscentral] avseende Delfastigheten. För att uppnå en ändamålsenlig utbyggnad av den totala ytan inom Fastigheten med grönområden och funktionell hantering av dagvattensystemet är exploateringsgraden inom Delfastigheten bestämd till maximalt 40 % av Delfastighetens area. Maximalt 85 % av Delfastighetens area får hårdgöras. Marklov krävs för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.
- 13.3 Vad gäller placering och utformning av skyltar och andra reklamanordningar ska Kommunens skyltpolicy, Bilaga 13.3, följas.
- 13.4 Parkering för den kommande verksamhetens behov ska lösas inom Delfastigheten varvid Kommunens parkeringsnorm för verksamheter ska följas. Detaljplanen anger att parkering inte för anordnas inom så kallad prickmark.

Byggetablering

- 13.5 Köparen åtar sig att följa Kommunens anvisningar rörande byggtrafik till och från Delfastigheten. Eventuella skador på allmän platsmark som uppkommer på grund av byggtrafik eller i övrigt på grund av den exploatering som Köparen svarar för ska, om inte Köparen skyndsamt och inom skälig tid avhjälper skadan, Kommunen äga rätt att omgående åtgärda på Köparens bekostnad.

Bygglovsprocess

- 13.6 Köparen åtar sig att, i överensstämmelse med punkten 13.1 ovan, inge komplett ansökan om bygglov för all kommande byggnation inom Delfastigheten senast inom sex (6) månader från Tillträdesdagen.
- 13.7 Det noteras särskilt att Kommunen inte har gjort någon fördjupad prövning eller granskning av detaljplaneenligheten av Byggnationen, utan det åligger Köparen att tillse att Byggnationen är detaljplaneenlig. Vad som anges i detta Avtal ska inte innebära ett åtagande för Kommunen att bevilja bygglov hänförliga till Delfastigheten. Köparen är medveten om att beslut avseende bygglov för den byggnation som Köparen avser att uppföra inom Delfastigheten meddelas av miljö- och byggnadsnämnden i Kommunen och att nämnden inte är bunden av detta Avtal vid sin handläggning och prövning av bygglovsansökan (vilken sker enligt bestämmelser i lag).



- 13.8 Det antecknas vidare att det åligger Köparen att vid framtida bygglovsärenden erlægga bygglovsavgifter i enlighet med den bygglovstaxa som Kommunen då tillämpar i bygglovsärenden.

Utbyggnaden av allmän plats och VA

- 13.9 Delfastigheten tillhör det kommunala verksamhetsområdet för VA. Kommunen kommer under 2022 påbörjat arbetet med att anlägga och bekosta utbyggnaden av infrastruktur och allmänna ytor inom området för detaljplanen såsom ombyggnad av gator, utbyggnad av VA-anläggning, ombyggnad av grönområden, belysning, m.m. Utbyggnaden av Kommunens anläggningar beräknas färdigställas [datum anges].

- 13.10 [Inom Delfastigheten har Kommunen nedlagt VA-ledning som tillhör den allmänna VA-anläggningen som Kommunen är huvudman för. VA-ledningen tillhör inte Delfastigheten utan kvarblir i Kommunens ägo. VA-ledningen ska bibehållas med stöd av servitut eller ledningsrätt. Vid fastighetsbildnings-(ledningsrätts)förrättningen ska således servitut eller ledningsrätt bildas för detta ändamål (anlägga, bibehålla, underhålla och byta ut VA-ledning) varvid ledningen även ska förklaras inte utgöra tillbehör till Delfastigheten och istället tillhöra Kommunens härskande fastighet. Ingen ersättning ska utgå för ledningsrätten/servitutsrätten.]

- 13.11 Kommunen ska äga vägar, allmän platsmark, belysningsanläggningar och VA- och dagvattenanläggningar inom området för detaljplanen. Kommunen svarar således för utförandet och driften av sådana allmänna platser och anläggningar.

Gränssnitt mellan kvartersmark och allmän platsmark

- 13.12 Köparen åtar sig att inom Delfastigheten utföra erforderliga och ändamålsenliga åtgärder för att de delar av Delfastigheten som ansluter till allmän platsmark höjdmässigt ska ansluta till den allmänna platsmarken på ett, enligt Kommunen, lämpligt sätt. Åtgärderna ska utföras senast innan toppbeläggning anläggs på angränsande gator.

- 13.13 På allmän plats kommer Kommunen att anlägga en (1) infart till Delfastigheten. Utan Kommunens skriftliga samtycke får Köparen inte anlägga fler utfarter eller bredda den utfart som Kommunen anlägger. Köparen får inte göra åverkan på träd, planteringar, grönytor eller andra anläggningar på allmän plats i anslutning till Delfastigheten. Medger Kommunen ytterligare utfart eller förändring av den utfart som Kommunen anlägger ska Köparen ensam svara för samtliga kostnader hänförliga till sådana åtgärder. Före utförandet ska Köparen för Kommunen ha presenterat handlingar som i detalj utvisar åtgärderna samt ska Kommunen ha godkänt handlingarna.

Nyttigheter

- 13.14 Köparen förbinder sig att (i) ansluta kommande bebyggelse till anslutningspunkter för VA och dagvatten – för det fall dagvatten inte kan omhändertas lokalt – som anvisas av Kommunen och (ii) betala anläggningsavgift till Kommunen enligt vid varje tid gällande kommunal taxa. Köparen svarar även för alla övriga kostnader för nyttigheter inom Delfastigheten, såsom exempelvis kostnader för anslutning av el, värme och fiber samt för ingivande av ansökan om anslutning till sådana anslutningspunkter.

14 FULLGÖRANDE AV EXPLOATERING OCH ÅTERGÅNGSVILLKOR

- 14.1 Köparen förbinder sig att påbörja byggnationen inom Delfastigheten (med vilket menas att samtliga bottenplattor har gjutits) inom arton (18) månader från Tillträdesdagen.
- 14.2 Om Köparen inte fullgör sitt åtagande enligt punkten 14.1 ska förvärvet av Delfastigheten återgå per automatik. Om förvärvet går åter ska Köparen utan dröjsmål avlämna Delfastigheten och på egen bekostnad återställa Delfastigheten till det skick den befann sig i på Avtalsdagen samt ska Köparen till Kommunen utge vite med belopp motsvarande tjugofem (25) procent av Köpeskillingen. Övriga fullbordade prestationer ska återgå och Parterna ska utöver vad som nu angetts inte vara ersättningsskyldiga gentemot varandra i anledning av förvärvets återgång. Återgångsvillkoret och vitesskyldigheten enligt denna punkt 14.2 ska tas in i kommande köpebrev.
- 14.3 Köparen förbinder sig att senast trettiosex (36) månader från Tillträdesdagen ha färdigställt exploateringen av Delfastigheten i sin helhet (godkänd slutbesiktning och slutbesked ska föreligga) i enlighet med Bebyggelseunderlaget och vad som i övrigt följer av punkterna 13.1-13.4 ovan.
- 14.4 Om Köparen brister i sitt i punkten 14.3 ovan angivna åtagande ska Köparen till Kommunen utge vite om 75 000 kronor per påbörjad månad som Köparen är i dröjsmål. Vitesskyldigheten enligt denna punkt 14.4 ska tas in i kommande köpebrev
- 14.5 Ovanstående viten gäller oberoende av varandra. Vite förfaller till betalning vid Kommunens anfordran.

15 ÖVERLÅTELSEFÖRBUD

- 15.1 Köparen äger, fram till dess samtliga Köparens åtaganden i detta Avtal i dess helhet har fullgjorts, inte rätt att överlåta varken Delfastigheten eller sina rättigheter eller skyldigheter enligt detta Avtal till annan utan att dessförinnan ha erhållit Kommunens skriftliga samtycke därtill. Sådant samtycke kan lämnas endast under förutsättning att förvärvet av Delfastigheten inte längre kan återgå enligt återgångsvillkoret i punkten 14.2 ovan. Överlåtelseförbudet enligt denna punkt 15.1 ska tas in i kommande köpebrev.

16 ÖVRIGT

- 16.1 Köparen ska, om annat inte uttryckligen anges, svara för samtliga sina kostnader föranledda av detta Avtal och exploateringen av Delfastigheten. Kommunen svarar för kostnaderna för egen personal. Kommunen svarar för kostnaderna för utbyggnad av allmän platsmark inom planområdet för detaljplanen. Köparen står all ekonomisk risk avseende egna kostnader för planering och projektering inom ramen för detta Avtal.
- 16.2 Ändringar av och tillägg till detta Avtal ska, för att vara bindande, vara skriftliga och undertecknade av Parterna samt innehålla en tydlig referens till detta Avtal.
- 16.3 Detta Avtal får inte överlåtas av Köparen utan Kommunens skriftliga samtycke.
- 16.4 Tvist angående tolkning eller tillämpning av detta Avtal ska avgöras av allmän domstol med Malmö tingsrätt som första instans. På detta Avtal ska svensk rätt tillämpas.



Detta Avtal har upprättats i två (2) originalexemplar. Parterna har tagit var sitt exemplar.

Ort och datum:

Ort och datum:

VELLINGE KOMMUN

VELLINGE 2021-07-01
[KÖPARENS FIRMA ANGES]

Namn:

Namn: *CHRISTIAN TIGELL*

Namn:

BILAGOR

- Bilaga 1.2 Karta över Delfastigheten
- Bilaga 1.4 Bebyggelseunderlaget
- Bilaga 9.1A Markmiljöundersökning
- Bilaga 9.1B Arkeologisk undersökning
- Bilaga 9.4 Fastighetsregisterutdrag
- Bilaga 13.1 Kommunens principer för gestaltning av kvartersmark
- Bilaga 13.3 Kommunens skyltpolicy

BEVITTNING

Kommunens företrädares egenhändiga namnteckningar bevittnas härmed:

Ort och datum:

Namn:

Namn: