

**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) **Stadsallén Kommersiellt AB**, org.nr 559325-0524,  
c/o Lund-Gruppen AB, Box 94, 235 22 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 detaljplanelagd. 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 B14 på bifogad karta, Bilaga 1.2A, ("**Området**") för bebyggande. Den tänkta bebyggelsen avses utformas i enlighet med bifogad 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 363 000 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 erlægga.
- 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 Nicholas Hörlin.

## **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**

Twist 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

**VELLINGE KOMMUN**

**STADSALLÉN KOMMERSIELLT AB**

\_\_\_\_\_  
Carina Wutzler

\_\_\_\_\_  
Namn:

\_\_\_\_\_  
Erik Andersson

#### **BILAGOR**

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

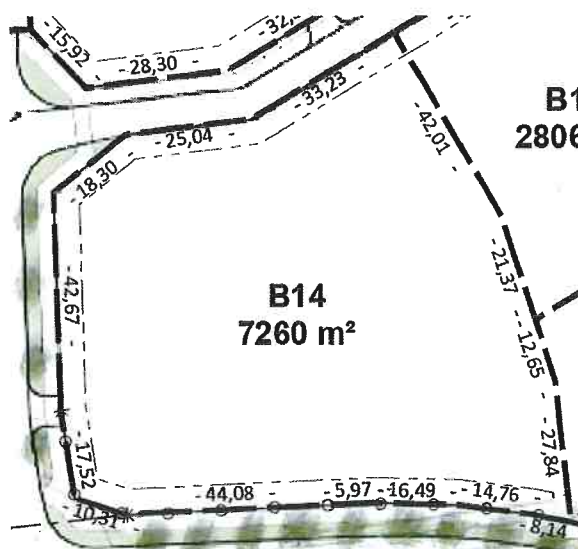
## Översiktskarta



## Detalj-karta

Observera att övriga fastigheter inom kartan ej behöver vara fastställda.

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



An aerial photograph showing a rural landscape. In the center, there is a small village with a cluster of buildings. Surrounding the village are large, irregularly shaped fields in various shades of green and brown, indicating different crops or land uses. A road or path runs through the landscape, curving around the village. The overall scene is a typical rural setting.

# Intresseanmälan för mark i Verksamhetsområde Vellinge kommun, Del av Vellinge 68:14

2021 - Dwell Projects AB

Bilaga  
1.2 B

# Verksamhetsområde, Vellinge Kommun

## Projektidé

**Företagspark:** Vi önskar att uppföra moderna och klimatsmarta byggnader för mindre och medelstora bolag som bedriver verksamhet i närområdet. Kontor och lagerutrymme. Vi söker mark i storleken 5000 -10 000 kvm.

## Referensobjekt

Lundh-Gruppen AB äger sedan flera år fastigheten Spikgatan 2 i Vellinge med flertalet hyresgäster.

## Kalkyl och tidplan

Vi beräknar att byggtiden inkl projektering tar 15-18 månader, vi återkommer gärna med en produktionskalkyl längre fram.

## Hur många arbetstillfällen kommer verksamheten att generera

Den här typen av fastighet generera flera typer av verksamheter som i sin tur bidrar till det lokala näringslivet. Svårt idag att säga hur många anställda det kommer att finnas i byggnaden.

# Företagspresentation

Dwell Projects AB i samarbete med Lundh-Gruppen AB – Stadsallén Bostad AB

dwellprojects

## Stadsallén Bostad AB

Stadsallén grundades år 2020 av Magnus Lundh ägare av Lundh-Gruppen AB och Nicholas Hörlin, arkitektbakgrund och mångårig erfarenhet av fastighetsutveckling. Vår ledstjärna är att skapa attraktiva och hållbara projekt för människor att trivas i. Vår passion för design och arkitektur präglar våra projekt och vi ser en direkt koppling mellan god arkitektur, kvalitet och hållbarhet. Vi lägger stor vikt vid hantverk och val av material i vår strävan att skapa starka koncept. Vill vara med och bidra till en hållbar stadsutveckling där staden växer fram.

## Lundh-Gruppen AB

(Koncernmoder till Stadsallén Bostad AB) är ett familjeägt fastighetsbolag som har verkat sedan 1997 med bas i Vellinge. Bolaget äger och förvaltar fastigheter bestående av vård, hyresbostäder samt kommersiella lokaler. Vi uppför nu 22 st radhus i Ystad Trädgårdsstad. Lundh-Gruppen går nu in i en fas där vi kommer att fokusera mer på projektutveckling. Med god arkitektur vill vi skapa projekt som gör skillnad i den byggda miljön, för oss är hög kvalitet att satsa på hållbart byggande. Bolaget har en stark balansräkning. I det fall Lundh-Gruppen AB blir tilldelad markanvisning kommer dotterbolaget Stadsallén Bostad AB att vara avtalspart.

Stadsallén Bostad AB Org: 559277-5919

Magnus Lundh, [magnus@stadsallenbostad.se](mailto:magnus@stadsallenbostad.se), 070-11 12 17

Nicholas Hörlin, [nicholas@stadsallenbostad.se](mailto:nicholas@stadsallenbostad.se), 073-851 26 44

Adress: Stadsallén Bostad AB c/o  
Lund-Gruppen ABBox 94, 235 22 Vellinge

ORIENTERINGSGRÄNS

KROOK & TJÄDER

ÖVERSIKT  
skala 1:400 (A3)

**TOTAL BYA:**  
1021+1040= 2 061 kvm BYA ( ca 28% av tomtmark)

TOTAL BTA: CA 3 517 KVM  
Mangårdsbyggnaden: ca 2 042 kvm BTA  
Ladan: 1040+ entresol 510 kvm = ca 1 550 kvm BTA

**MÖJLIGA LOKALYTOR**  
**MÅNGÅRDSBYGGNADEN:**  
2 våningsplan à ca 970 kvm LOA; dessa kan delas upp i max 4 enheter/plan med ytor mellan 195-295 kvm LOA.

LADAN:  
1 våningsplan + indraget entresolplan à 1000 + 510 kvm LOA;  
dessa kan delas upp i 8-16 lokaler (90 -185 kvm LOA/enhet).

ANTAL P-PLATSER:  
73 bpl , varav 3 st hcp.  
CA 30 CYKELPLATSER.

SEKTION LADA -  
LOKALYTOR MED ENTRESOLPLAN

DEL AV VELLINGE 68:14 - TOMT B14 - KONCEPTIDÉ  
2021-06-18

ÖVERSIKT  
skala 1:400 (A3)

KROOK  
& TJÄDER

# Vellinge 68:14 - B14

MODELLVY FRÅN SÖDER

## ÅKESHÖGS FÖRETAGSHOTELL / FÖRETAGSPARK

### KONCEPT

Vi vill skapa en företagspark som blir väl integrerad med platsen och attraherar företag som vill ha både närheten till staden och infrastrukturen men samtidigt väljer närheten till arbetsplatsen, friheten och utblickarna.

Här finns möjlighet för olika typer av verksamheter att etablera sig och genom stor flexibilitet i lokalerna kan vi erbjuda allt från lager i olika storlekar till rena kontor. Vi ser ett stort behov i regionen av entreprenörskrivna bolag i olika storlekar, bolag som söker flexibla ytor där man kan växa långsiktigt.

Vi lyfter in kvaliteter med fokus på människors hälsa som gröna tak, takterrass med pergola, gröna innerväggar, löpslinga i närmiljö mm. Det blir en modern företagspark som möter företag och personalens behov och tar hänsyn till omgivningen, naturen och med fokus på välbefinnande för människan.



MANGÅRDSBYGGNADEN:

KONTORSLOKALER. GEMENSAM HUVUDENTRÉ MED CENTRALT TRAPPHUS.



LADAN:

MINDRE LOKALER; VERKSTADSYTOR PÅ MARKPLAN MED INDRAGET ENTRESOLPLAN FÖR KONTORSYTOR OCH/ ELLER LAGER.



KROOK  
& TJÄDER

DEL AV VELLINGE 68:14 - TOMT B14 - KONCEPTIDÉ  
2021-06-18

# Vellinge 68:14 - B14

ÅKESHÖGS FÖRETAGSHOTELL / FÖRETAGSPARK

## ETT GRÖNT PROJEKT

Att skapa en varierad och stimulerande grön miljö är centralt.

Inte bara omgivningen med ångar, rapsfält och vackra alléer bjuder på ny inspiration – även själva företagsparken präglas med tydliga inslag från naturen såsom sedumtak, gröna fasader, gräsarmering och nyplanterade alléer mm.

Längs tomtgränsen finns en grön zon med trädalléer och ångsmark för att ge plats åt många olika blommande växter vilket är bra för pollinerande insekter.

Även delar av fasaderna förses med vajersystem för klätterväxter. För att öka andelen tomtmark som är genomsläpplig, vilket säkerställer en hållbar dagvattenhantering, kommer alla parkeringsytor utföras i armerat gräs. Enbart körfälten utförs med tät asfaltbeläggning.

Även interiört fortsätter det gröna temat, med grönskande väggar.

Det platta taket på mangårdsbyggnaden ger plats för solcellsanläggning, takodling, insekts hotell och terrasser.

MODELLVY FRÅN SYDÖST; ÅNGSMARK MED TRÄDALLÉ SAMT VÄXTER PÅ VAJRAR LÅNGS LADANS VÄGG.



SOLCELLSANLÄGGNING I KOMBINATION MED ÅNGSMATTA PÅ TAK



FÄLTET OCH ÅNGEN



GRÄSARMERADE P-PLATSER



LÅSSTEN FÖR ATT BRYTA AV ASFALTSYTOR



GRÖNA VÄGGAR, UTE OCH INNE

ALLÉN



DEL AV VELLINGE 68:14 - TOMT B14 - KONCEPTIDÉ

2021-06-18

KROOK  
& TJÄDER

# Vellinge 68:14 - B14

MODELLVYER



VY FRÅN INFART I NORR

MANGÅRDSBYGGNADENS TAK: GEMENSAM TAKTERRASS MED SITTPLATSER UNDER PERGOLA SAMT ODLINGSMÖJLIGHETER. GRÖNT TAK MED ÄNGSVÄXTER OCH SOLCELLSANLÄGGNING.

KROOK  
& TJÄDER

DEL AV VELLINGE 68:14 - TOMT B14 - KONCEPTIDÉ  
2021-06-18

**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 detaljplanlagd. 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 överenskomelse 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 miljöhänsen 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 sammanlagt 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 omgäende 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 tjugo-fem (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**

**[KÖPARENS FIRMA ANGES]**

\_\_\_\_\_  
Namn:

\_\_\_\_\_  
Namn:

\_\_\_\_\_  
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: