

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) **Byggentreprenören Vellinge AB**, org.nr 556805-6500, Vellingebacken 16, 235 91 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 B16 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 140 300 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 Wiktor Mozalewski.

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

BYGGENTREPRENÖREN VELLINGE AB

Carina Wutzler

Namn:

Erik Andersson

BILAGOR

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

Bilaga 1.2A

Dnr: Ks 2021/364.725

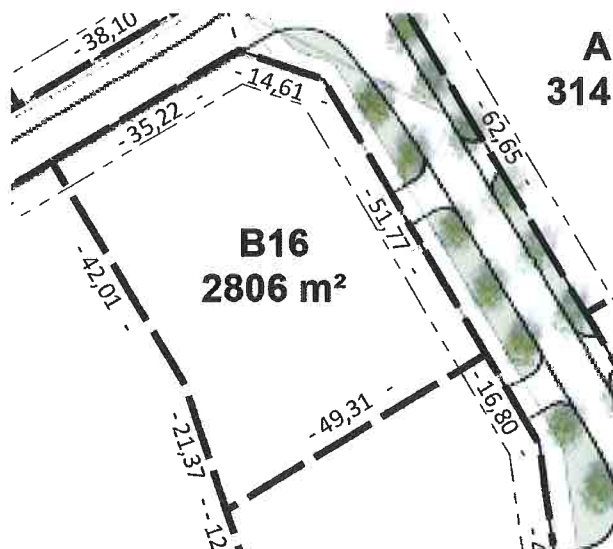
Översiktskarta



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.





BEVE Högkvarter

Bakgrund

Byggentreprenören Vellinge (Beve) är ett fasadrenoveringsföretag i Skåne som specialiserar sig på puts- och murverk. Företaget har varit etablerat i Vellinge sedan 2010. Med den snabba takten som företaget växt under de senaste åren finns nu behov för både lager och kontor i Vellinge. Lager behövs för att förvara byggställningar, återvunnet tegel och industrimaskiner.

Mötet

Antingen om man kommer med bil eller gående så ska mötet med industrifastigheten vara en varm och behaglig upplevelse. Gående från naturområdet leds in i värmen av tegelfasaden vid entrén. Från bilvägen åker man längs allén av specialdesignade portar som andas både gammal industribyggnad och modernitet.

Ambitionen med byggnaden är stor samtidigt som det är ekonomiskt försvarbart för en murarentreprenör att skylta med ett vackert tegelhantverk.

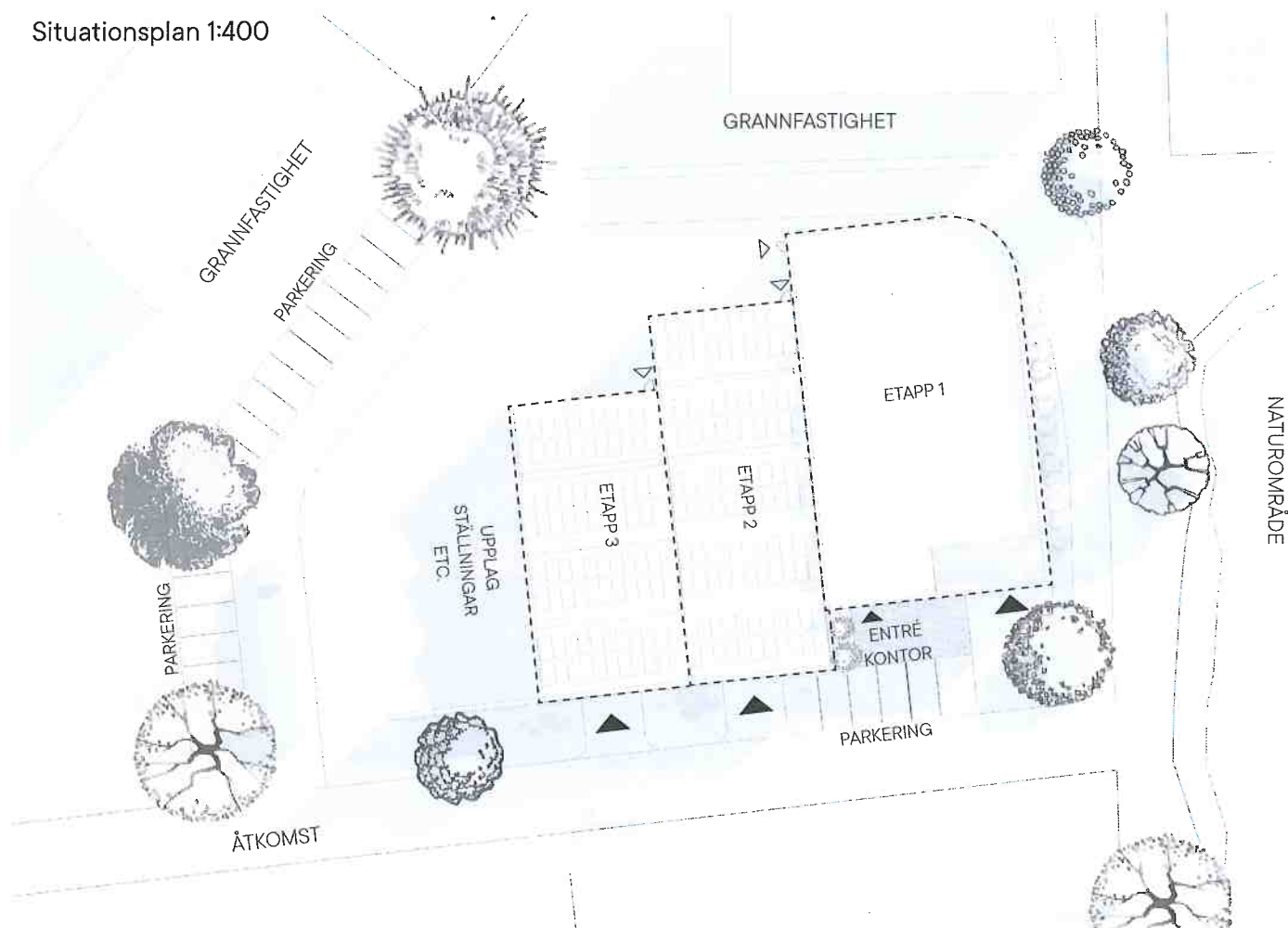
Återbruk i egen regi

Med många olika murarprojekt på gång samtidigt så kan Beve tillgodose sig mycket av materialet till detta projektet genom att sortera spillmaterial från andra byggarbetsplatser. Detta gäller speciellt tegel som ofta kan fås genom spill i stora kvantiteter från olika byggen. Beve kan därefter lagra och sortera teglet för att kunna bygga sin egen industrihall i ett levande material, men också på ett miljömedvetet och prisvärt sätt. I detta projekt är tanken att utveckla en strategi där det kan muras i etapper medans tegelreserverna byggs upp, en fin bieffekt av detta är att det kan bildas "årsringar" i teglet.



BEVE





Tomtval

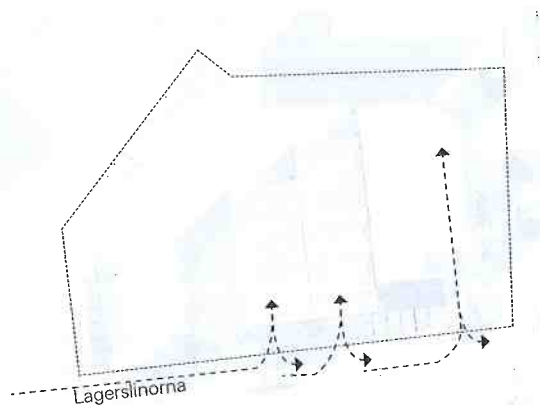
Tegel gör sig bäst i miljöer där grönska finns nära tillhands, en bearbetad bit lera i en naturlig miljö är det bästa. Tomten ger möjlighet för Beve att växa organiskt och tillföra en karaktär till området samtidigt som personal kan få utsikt över det större grönområdet och tillgång till nära restauranger.

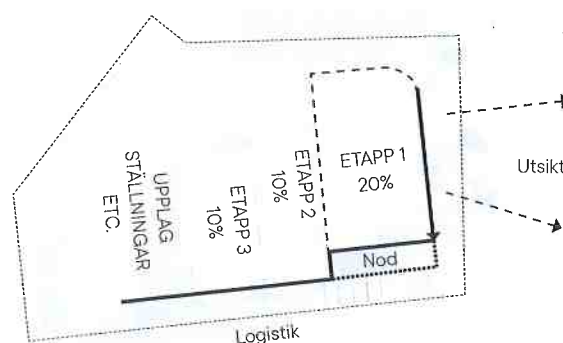
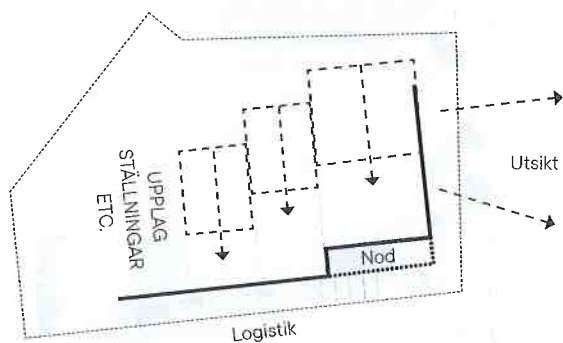
Byggnadslayout

Med naturområde i öster och kommunikation till söder ämnar sig platsen väl för att placera kontorsmiljöer med utsikt åt öster och utsiktsfattiga fasader mot söder. Mellan dessa skapas en Nod som blir en perfekt plats för besökare och kunder att komma till byggnaden, antingen gående från naturområdet eller körandes från väster.

Logistik

Byggnaden planeras med tanken att kranbilar ska kunna köra runt utan att backa. Ställningar som kan lagras ute kan därmed få plats på baksidan där kranbilarna enkelt kan lasta och köra sin väg. För lagerlokalerna där mindre skåpbilar ska komma in så utförs de för att komma åt lagret på framsidan och backa ut. Samtidigt förläggs byggnadskropparna på så sätt att det i framtiden skulle vara möjligt att addera en port på baksidan ifall genomkörning hade varit nödvändig.





Tungt/Lätt

För att etablera en byggnad som kan tåla tidens tand och samtidigt ha den flexibiliteten som man vill ha i en industrifastighet så skapas två strukturer, den tunga och den lätta. Den tunga vetter med sin massivt murade fasad åt söder och öster samt sträcker sig in vid noden. Denna är den del av fasaden som är av återbrukat tegel. Bakom denna tidståliga fasad skjuts lättare strukturer in. De lättare strukturerna ska enklare kunna ändras och moduleras om efter behov för att få den höga flexibilitet som behövs i en industribyggnad.

Etapper

Byggnaden är indelad i etapper där första delen är den största med ungefär 20% bebyggnad av tomten (50% av tillåten bebyggelse). Denna avser man att sätta igång direkt vid tilldelning, med bygglovsansökning efter sommaren och byggstart så snart som möjligt. Etapp 2/3 kommer succesivt när verksamheten växer och är inte satta till ett specifikt datum. Däremot så avser man att låta murningen av tegelväggarna växa fram allt eftersom man kommer åt mer återbrukat tegel och har murare som har ställtid att fylla.



Insidan av byggnaden utförs i en varmare ton för att stråla ut värme i en annars kall fasad

Materialval

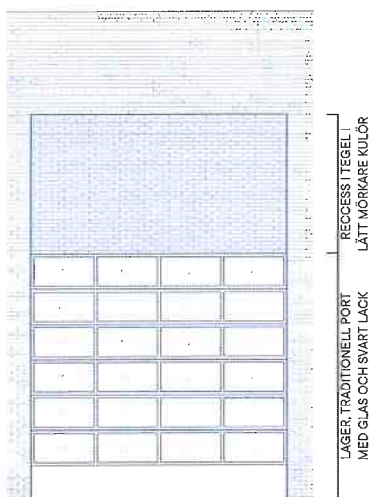
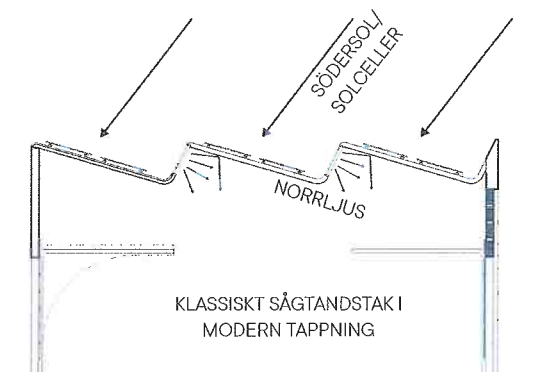
För att följa detaljplanen till punkt och pricka föreslås en gråton exteriört där det återbrukade teglet sorteras med mörkare kulörer nedtill och ljusare upptill. Detta bidrar till att ge byggnaden en lättare karaktär som kan motverka industribyggnadens annars rätt så stora utbredning.

För att skänka lite värme så görs insidan till det exakt motsatta och muras i varmt rött tegel samt bärande stommar av trä. Genom de stora transparenta ytorna som görs i det vackra gråa skalet strålar därmed värme och trygghet ut.

Hållbarhet

Förutom det återbrukade teglet så avser byggnaden att byggas på ett så hållbart sätt som möjligt för att korrespondera med kommande krav från boverket och vara i framkant i vad som industribyggnader kan vara. Med samarbetspartners som är anslutna till LFM30 så beräknas byggnaden uppfylla de strängare kraven som ställs inom ramen för

denna organisation. Som ett första steg i skissprocessen så görs det plats för ljusinsläpp på rätt ställen, solceller på taken och bärande trärelement i de "lätta" delarna såsom verkstad/lagerhallar.



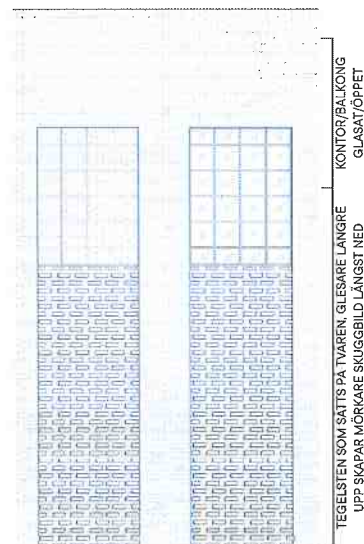
Arkitektonisk detaljering

Med fördelen att ha egna tegelmästare och eget återbrukat tegel så kan detaljer ovan portar och under fönster ta ut svängarna. När det gäller fasaden i stort kommer taglet sorteras och mörkare tegel användas längre ned i fasaden, detta kommer att ge byggnaden ett lättare uttryck upptill. Portik och fönster ger en rhythm runt hela byggnaden och hanteras omsorgsfullt med en kontrastering mot övrig byggnad som inte är allt för brokig utan snarare kan handla om att gå ned till en lite mörkare sten på dessa ställen och förstärka recessverkan. Vid krön muras det ovan takmaterial med uppdrag på

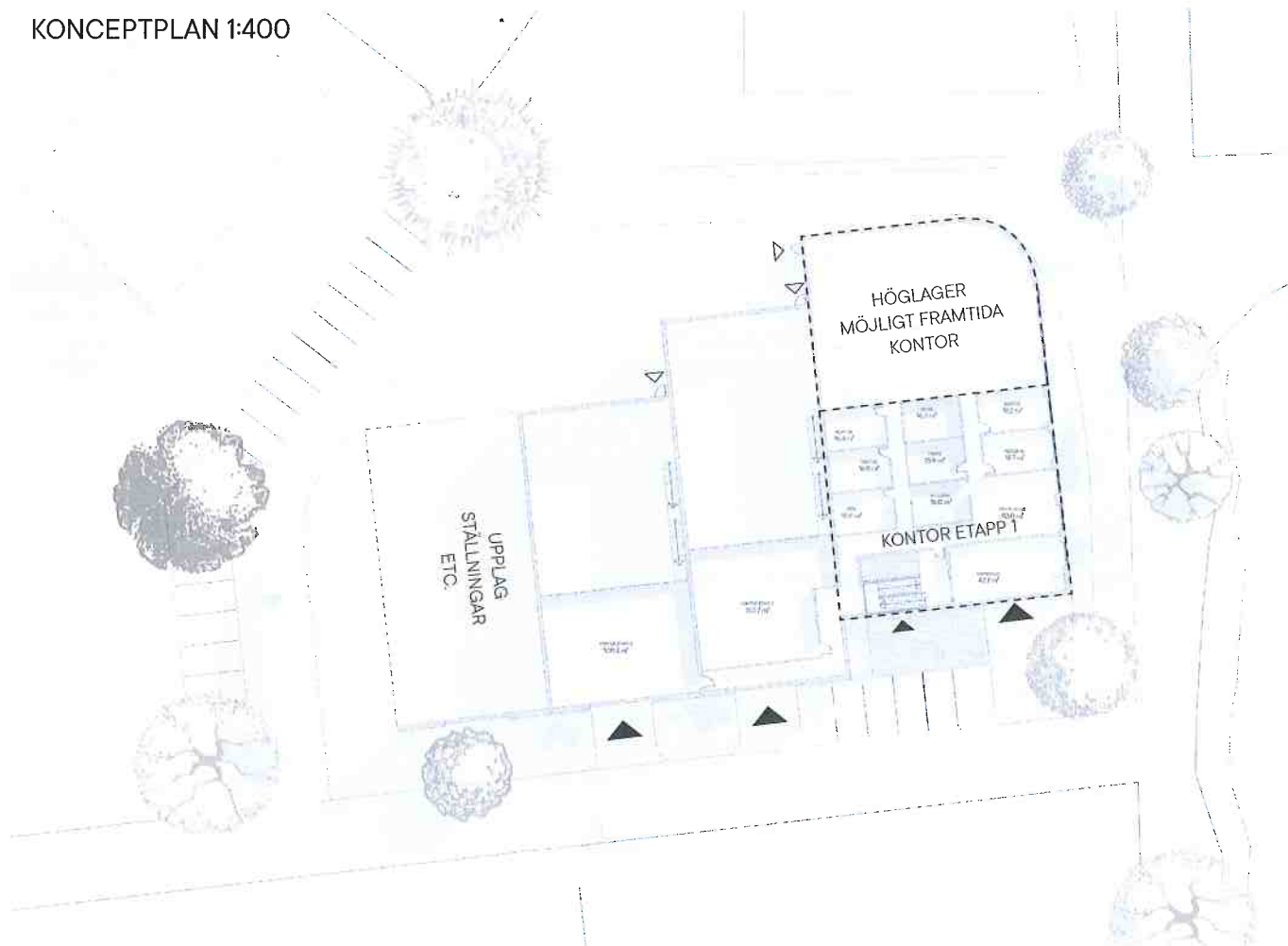
baksidan. Vid terrassen lämnas varannan sten som håll för att ge lite transparens åt söder. Fönstren som vetter åt öster utförs utan fönsterglas ovan 1100mm. I trappuppgången till kontorsdelen i etapp 1 muras väggarna i varmt rött tegel för att sprida värme i kvarteret.



På sågtandstakets södersida monteras solceller och på uppviket mot norr monteras dagljus till lagerverksamheten.



KONCEPTPLAN 1:400

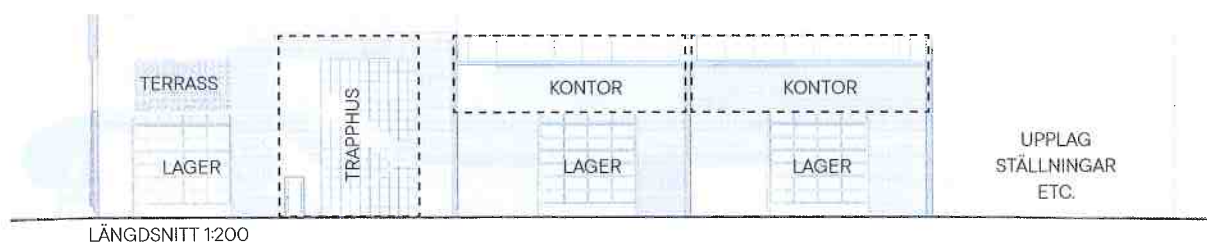


Planlösning

Planlösningen på kontorsdelarna fokuserar på gemensamma lokaler mot söder och mer privata mot norr. I etapp 1 antas endast 300kvm av kontoret byggas och resten användas som höglager med tanke att det kan byggas om till kontor i framtiden när etapp 2/3 är igång. Etapp 2/3 får ett litet back-office per enhet som genom en gång i söder kan nå gemenskapsutrymmena i etapp 1.

Våningar

Våningshöjderna utgår ifrån att högsta höjd på lastbil som kan komma in genom portarna ska vara 4.5m. Kontorshöjden är 2700mm i etapp 2/3 och lite högre i etapp 1 för att möjliggöra ljusinsläpp högt ifrån väster. Exakta våningshöjder får jobbas fram i bygglovet men antal våningar kommer att begränsas till två.





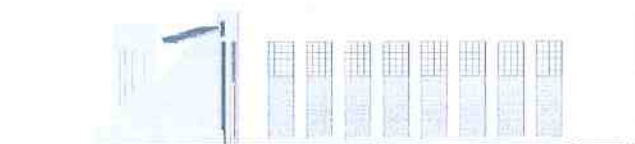
FASAD MOT SYD 1:200



FASAD MOT NORR 1:200



FASAD MOT VÄST 1:200



FASAD MOT ÖST 1:200

Ekonomi

Byggnation av denna karaktär är ett omfattande ekonomiskt åtagande. Vi som byggbolag har erfarenhet av nyproduktion och har egen hantverkskompetens.

Budget för projektet

Inköp av mark: 3 622 000:-

Markarbeten: 470 000:-

Etapp 1: 7 900 000:-

Etapp 2: 7 600 000:-

Finansiering

Finansiering av projektet görs med hjälp av SEB och eget kapital. Inköp av mark, markarbete och Etapp 1 finansieras till 30% av eget kapital och 70% av lån.

Projektledning

Wiktör Mozalewski, ägare Byggentreprenören Vellinge AB

Gustav Nipe, projektledare Byggentreprenören Vellinge AB

Gustav Skarin, arkitekt på Skepnad AB

Emil Ly, Konstruktör på We Ly Consulting AB

Bilaga 3.1

Dnr: Ks 2021/XXX

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 överläter 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 lantmäteriförrättningen 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 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 avhjälper 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 erlägga 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: