MARKANVISNINGSAVTAL

GÄLLANDE FASTIGHETEN LANDSKRONA MYGGAN 1

Parter

212000–1140 Landskrona stad 261 80 Landskrona Nedan kallad ”**Staden**”	559268–8567 PH Platsoptimera Holding AB Birger Jarlsgatan 57A 113 56 Stockholm Nedan kallad ”**Bolaget**”

Bilagor

Till detta avtal hör följande bilagor:

Bilaga 1 – Karta över Fastigheten

Bilaga 2 – Arkitektförslag

Bakgrund

Detaljplan (dnr PLAN 2023/5) för del av Karlslund 1:1 m.fl., Guldängen, Landskrona stad, vann laga kraft 2023-11-20, nedan ”Detaljplanen”. Detaljplanen möjliggör byggnation av bostäder av skilda slag, skola och parkytor. Staden avser att teckna markanvisningsavtal med ett antal olika intressenter för olika slags bostadsbebyggelse. Bolaget har visat intresse för att uppföra friliggande villor och radhus med upplåtelseformen äganderätt eller bostadsrätt. Härav har följande markanvisningsavtal träffats för fastigheten Landskrona Myggan 1. Parallellt med detta tecknas ett motsvarande markanvisningsavtal för fastigheten Skräddaren 1.

1 § Markoption

Genom detta avtal medges Bolaget en option att från Staden förvärva fastigheten Landskrona Myggan 1, nedan kallad ”Fastigheten”. Fastighetens lokalisering i området visas i Bilaga 1 – Karta över Fastigheten. Bolaget äger rätt att förvärva Fastigheten genom andra bolag inom Bolagets koncern.

Parternas avsikt är att innan optionstidens utgång teckna ett köpeavtal varigenom Staden överlåter Fastigheten till Bolaget. Därtill ska den planerade byggnationen slutligt regleras i det kommande köpeavtalet. Bolagets option enligt detta avtal innebär en rätt för Bolaget att ensam förhandla med Staden om ett köp av Fastigheten under den tid markanvisningen gäller.

2 § Optionstid och avgift

Bolagets option för Fastigheten gäller till och med 2027-06-30. Optionstiden kan komma att förlängas om infrastrukturen i området inte är färdigställd senast vid optionstidens utgång. Optionstiden förlängs då proportionerligt med förseningen.

Om Bolaget önskar utnyttja sin optionsrätt enligt detta avtal ska Bolaget underrätta Staden senast 3 månader före optionstidens utgång så att köpeavtal kan tecknas före optionstidens utgång. Köpeavtalet ska grunda sig på Detaljplanen samt angivna förutsättningar i detta markanvisningsavtal.

För optionen ska Bolaget erlägga en optionsavgift om HUNDRATUSEN (100 000) KRONOR till Staden senast en månad efter detta avtals ikraftträdande. Detta belopp ska i ett framtida marköverlåtelseavtal avräknas köpeskillingen. Om Bolaget väljer att inte utnyttja sin option, och detta avtal därmed upphör att gälla ska optionsavgiften anses förverkad.

3 § Tidplan och tillträde

Staden har en pågående entreprenad avseende utbyggnad av allmän platsmark (bygg-gator) som förväntas pågå under åren 2025–2027. Slutligt färdigställande av gator, parker och andra grönytor kommer att ske efterhand som bebyggelsen i området är färdigbyggt. Förvärv av Fastigheten sker under förutsättning att gator och övrig infrastruktur har färdigställts såsom bygg-gator inom den del av Detaljplanen som Fastigheten är belägen.

Byggnation på kvartersmark inom Detaljplanen kommer att ske etappvis. Staden avgör tillsammans med respektive byggherre när respektive byggherre kan påbörja försäljning och tillträda, med hänsyn till marknadens efterfrågan, utbud av bostäder i närområdet, samt planerad byggnation och kundkrets inom respektive kvarter. Säljstart ska ske i samförstånd mellan parterna. Fastigheten ska tillträdas snarast efter att marköverlåtelseavtal upprättats mellan parterna. Tillträdet ska dock ske först när Bolaget har sålt minst 50 % (11 st) av de planerade bostäderna inom Fastigheten, såvida inte Bolaget väljer att efterge villkoret om försäljningsgrad och därmed önskar tillträda tidigare.

Om Staden och Bolaget gemensamt beslutar att senarelägga försäljningsstarten, ska tidsfristen för uppfyllandet av försäljningskravet och giltighetstiden för markanvisningsavtalet förlängas i motsvarande mån.

4 § Arkitektförslag

Bolaget har tagit fram ett förslag till byggnation på Fastigheten, se Bilaga 2 - Arkitektförslag. Förslaget innebär att cirka 17 bostäder i par-/radhus om 1,5 plan samt 4 friliggande hus om 1,5 plan kommer att uppförs. Upplåtelseformen på radhusen kommer att vara äganderätter eller bostadsrätter.

5 § Marköverlåtelseavtal

5.1 § Köpeskilling

Köpeskillingen kommer att baseras på framtaget arkitektförslag och har beräknats med utgångspunkt att Fastigheten kommer att bebyggas med 17 par-/radhus och 4 friliggande hus i vilka samtliga bostäder upplåts med äganderätt eller bostadsrätt.

Köpeskillingen kommer att uppgå till 215 000 kr per par-/radhusbostad och 365 000 kr för friliggande hus. Köpeskillingen kan dock aldrig understiga 5 115 000 kr.

Köpeskillingen justeras på tillträdesdagen med SCB:s Fastighetsprisindex (FASTPI kvartalsvis för permanenta småhus efter region, sydsverige) med Q2 2026 som bas, dock kan köpeskillingen aldrig understiga ovan belopp. För det fall att indextal saknas för aktuellt kvartal vid faktureringstillfället ska uppräkning i stället ske till det senaste indextal som publicerats vid faktureringstillfället.

5.2 § Uppförande och utförande

Bostadsbebyggelsen skall utföras i enlighet med Detaljplanen samt i huvudsak enligt intentionerna i det av Bolaget framtagna arkitektförslag som redovisas i Bilaga 2. Under optionstiden ska Bolaget ta fram ett slutligt arkitektförslag som ska biläggas marköverlåtelseavtalet.

Byggnationen skall präglas av hög kvalitet med avseende på arkitektur, standard och utförande. De friliggande villor och radhus som ska uppföras ska inrymma bostäder med upplåtelseformen bostadsrätt eller äganderätt. Bolaget utför och bekostar samtliga byggnader och anläggningar inom Fastigheten samt dess anslutning till allmän platsmark. Detta

inkluderar undersökningar, framtagande av handlingar, tillståndsansökningar och markarbeten. Bolaget utför och bekostar även eventuella särskilda anpassningar av allmän platsmark som krävs på grund av bebyggelsestrukturen.

För det fall Bolaget önskar flytta infart och/eller ändra antalet infarter till Fastigheten i förhållande till Stadens utförda/projekterade allmänna platsmark eller om Bolaget önskar andra förändringar i utformningen av den allmänna platsmarken, exempelvis flytt av gatubelysning eller ändrad höjdsättning, åtar sig Bolaget att svara för samtliga merkostnader för Staden, som uppkommer med anledning därav. Staden beslutar ensidigt om vilka förändringar som ska utföras.

Villkor om krav på upplåtelseform kan komma att regleras i kommande marköverlåtelseavtal.

5.3 § Byggnadsskyldighet

Bolaget är medvetet om att villkor om byggnadsskyldighet kommer att skrivas in vid förvärv av Fastigheten varigenom Bolaget förbinder sig att påbörja byggnation (godkänt startbesked) enligt 5 § ovan senast 12 månader efter tillträdet samt färdigställa byggnationen (godkänt slutbesked) senast 24 månader efter tillträdet.

Om tiderna enligt ovan ej följs utgår ett vite om 50 000 kr per påbörjad månad tills det att Bolaget uppfyllt sina förpliktelser. Det totala vitesbeloppet kan maximalt uppgå till 50% av köpeskillingen för Fastigheten.

Om Bolaget hindras att färdigställa byggnationen på grund av hinder utanför Bolagets kontroll skall Bolaget ha rätt till förlängning av tidsfristerna ovan. Exempel på sådana situationer är försening som rör kommunalt beslut eller avtal, om Bolaget inte beviljas bygglov enligt Detaljplanen och detta inte beror på Bolaget, att beviljat bygglov överklagas eller hinder enligt ABT 06 kap 4. § 3. Om marknadsförutsättningarna är sådana att försäljning av bostäder omöjliggörs trots att Bolaget genomför väsentliga marknadsföringsinsatser ska även detta ge Bolaget rätt till förlängda tidsfrister. Tidsfristerna kan maximalt förlängas med 2 år, därefter äger Staden rätt att ta ut vite, alternativt att återköpa Fastigheten.

Bolaget ska i god tid skriftligen inkomma med en begäran om att tidplanen ska justeras. Sådan begäran ska inkludera en förklaring till varför tidplanen ska justeras. Därefter beslutar Staden ensidigt om tidplanen ska justeras eller inte. Beslut om att justera tidplanen meddelas skriftligen. Om Bolaget inte kan godta Stadens beslut ska frågan slutgiltigt avgöras i allmän domstol.

5.4 § Fastighetsbildning

Fastigheten är redan styckad till en bostadsfastighet. Eventuellt tillkommande fastighetsbildningsåtgärder svarar Bolaget för att ansöka om och bekosta. Staden förbinder sig att vara behjälplig vid behov.

5.5 § Fastighetens skick

Fastigheten kommer att överlåtas i på tillträdesdagen befintligt skick. Bolaget kommer att beredas tillfälle att före tillträdesdagen besiktiga Fastigheten och kommer i blivande marköverlåtelseavtal att avstå med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister inom Fastigheten. Fastigheten kommer att tillfälligt användas som etableringsplats för stadens entreprenad av utbyggnad av allmän plats. Bolaget är införstådd med att det kommer att krävas markarbeten, som bland annat nedtagning av träd, innan Fastigheten kan betecknas som byggklar.

Inom Detaljplanens utbredningsområde har följande markundersökningar genomförts:

- Geoteknisk och markmiljöteknisk undersökning (PQ Geoteknik & Miljö AB, 2018-01-08 med revidering 2018-01-25)
- Markmiljöutredning (WSP, 2022-10-03)
- Markteknisk undersökningsrapport (WSP, 2022-05-23)
- PM Geoteknik (WSP, 2022-05-23)
- Markradonundersökning (PQ Geoteknik & Miljö AB, 2018-01-08)

Bolaget har tagit del av ovan rapporter. Utöver vad som anges i rapporterna har Staden ingen kännedom om eventuella markföroreningar inom Fastigheten. Skulle markföroreningar upptäckas inom Fastigheten, vars uppkomst kan hänföras till tiden före tillträdesdagen, bekostar Staden merkostnaden för erforderliga saneringsåtgärder upp till maximalt 50% av köpeskillingen för Fastigheten. Kostnader överstigande 50% av köpeskillingen står Bolaget för. Detta åtagande innebär att Staden står för den eventuella merkostnad som hantering av förorenade massor från Fastigheten innebär, såsom ökad deponiavgift (mellanskillnad i mottagningskostnad för massor med föroreningsgraden KM och berörda massors föroreningsgrad), djupare schakt, skiftning av massor samt eventuella övriga kostnader som parterna är överens om är hänförliga till föroreningen. Det ska särskilt noteras att Staden inte tar hela kostnaden för förorenade massor som inte är byggbara pga. deras geologiska/geotekniska egenskaper och som ändå skulle ha behövt bytas ut på grund av

bristande geotekniska egenskaper för att åstadkomma byggbar mark. Endast merkostnaden till följd av miljöföroreningarna ersätts. Någon annan ersättning till Bolaget ska inte utgå. Staden ersätter inte kostnader för stillestånd eller ersättning till blivande kunder och hyresgäster eller kostnader i övrigt för försenad byggnation.

Innan saneringsåtgärderna utförs ska särskild överenskommelse träffas mellan Bolaget och Staden avseende arbetenas genomförande samt kostnadsfördelning mellan parterna. Utgångspunkten är att arbetena ska utföras av Bolaget. Bolaget äger inte rätt att påbörja saneringsarbetena innan särskild överenskommelse har träffats. Skulle så ändå ske tar Bolaget risken för att Staden inte ersätter merkostnaden fullt ut. Staden åtar sig att agera skyndsamt vid beslut om saneringsåtgärder och kostnadsfördelning. Anledningen till att parterna har valt ovan angivna konstruktion där Staden ersätter Bolaget i efterhand är att angivna kostnader inte har kunnat bestämmas på förhand och därför inte har kunnat beaktas vid bestämmande av köpeskillingen.

Bolaget förbinder sig att inte ställa högre krav än vad Landskrona stads miljöförvaltning/miljönämnd eller annan berörd svensk myndighet kan komma att kräva gällande saneringsåtgärder och för att Fastigheten ska få bebyggas. Detta innebär att det inte föreligger någon skyldighet för Staden att bekosta avhjälpande åtgärder om Bolagets möjligheter att bebygga Fastigheten inte inskränks av eventuella markföroreningar samt att Bolaget godtar att Staden ersätter förorenade massor med överblivna, enligt gällande anläggnings-AMA för aktuellt fall, byggbara massor från andra projekt. Någon annan ersättning till Bolaget ska i sådana fall inte utgå.

Stadens ansvar enligt detta gäller som längst till och med 9 månader från Bolagets byggstart (godkänt startbesked).

Vid schaktningsarbeten ska Bolaget vara observant på eventuella fynd av fornlämningar. Vid misstänkta fynd ska Bolaget iaktta den anmälningsplikt som råder för fornlämningar enligt lag (1988:950) om kulturminnen m.m. Staden ska i förekommande fall utföra arkeologisk utredning/förundersökning/undersökning inom Fastigheten som erfordras för att fullgöra bebyggelse och ska i förekommande fall svara för och bekosta sådana åtgärder. Någon ersättning till Bolaget ska inte utgå.

5.6 § Återplantering av träd

Till följd av Bolagets exploatering av Fastigheten ska 18 träd planteras på Bolagets bekostnad. Träden ska planteras inom Fastigheten eller inom Stadens mark. Bolaget ansvarar för plantering inom Fastigheten. Om plantering sker på Stadens mark, ska Bolaget erlägga en kostnad om 5 000 kronor per träd till Staden, som ansvarar för utförandet av planteringen.

6 § Fördelning av kostnader

6.1 § Planavgift

Staden har bekostat framtagandet av Detaljplanen. Någon planavgift enligt 12 kap 9§ PBL kommer inte att utgå.

6.2 § Allmän platsmark

Staden utför och bekostar allmän platsmark inom Detaljplanen och anslutande kvarter. Bolaget ansvarar och bekostar Fastighetens och byggnadernas anslutning från kvartersmark till allmän platsmark/allmän gata. Anslutningar ska utföras i samråd med Staden. Bolaget bekostar eventuella särskilda anpassningar av allmän platsmark som krävs på grund av bebyggelsestrukturen.

Parterna ska föra dialog under projektering av allmän platsmark samt VA för att redan i tidigt skede gemensamt ta hänsyn till avgörande faktorer såsom placering av infarter, serviser samt önskemål om fjärrvärme mm.

6.3 § Dagvatten

Bolaget förbinder sig att följa Stadens dagvattenpolicy gällande dagvattenhantering. Innan byggnation påbörjas ska samråd ske med Staden och Stadens VA-bolag (NSVA) för att finna lämpliga åtgärder och lösningar på dagvattenhanteringen. Samtliga kostnader inom kvartersmark belastar Bolaget.

6.4 § Anslutningsavgifter

Samtliga anslutningsavgifter, såsom el, tele, fiber, fjärrvärme, vatten, spillvatten och dagvatten bekostas av Bolaget.

För det fall Bolaget önskar flytta anslutningspunkt eller ändra antalet anslutningspunkter i förhållande till vad som utförts i Stadens entreprenad avseende utbyggnad av allmän platsmark förbinder sig Bolaget att svara för samtliga merkostnader som uppkommer i

anledning därav, exempelvis kostnad för att proppa anslutningspunkten, ny ledningsdragning, schaktarbete mm.

7 § Ändringar och tillägg

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

8 § Överlåtelse av avtal

Bolaget äger inte rätt att överlåta detta avtal på annan utan Stadens skriftliga medgivande. Utan hinder av vad som här angivits har Bolaget rätt att överlåta avtalet till annat bolag inom Bolagets koncern under förutsättning att Bolaget eller koncernens moderbolag ställer ut en garanti avseende skyldigheterna enligt detta avtal.

9 § Tvist och tolkning av avtal

För det fall tvist uppstår eller parterna inte är överens om tolkningen av detta avtal ska meningsskiljaktigheten slutgiltigt avgöras i svensk domstol med Lunds tingsrätt som första instans om inget annat överenskommes.

10 § Giltighet

Detta avtal gäller under förutsättning att kommunfullmäktige i Landskrona godkänner avtalet, genom beslut som sedan vinner laga kraft.

Om förutsättningarna enligt denna paragraf inte uppfylls, är avtalet till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någon part.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, varav parterna fått var sitt.

Landskrona den 2026

För Landskrona stad

_____

Torkild Strandberg

_____

Fredrika Klevborn

Stadens underskrift bevittnas:

_____

Ebba Ullbrand

_____

Martina Ekbladh

_____ den 2026

För PH Platsoptimera Holding AB

_____

Martin Larsson

_____

Herman Andersson

Bolagets underskrift bevittnas:

_____

Namnförtydligande:

_____

Namnförtydligande: