Malmö stad
Tekniska nämnden

KÖPEAVTAL

Säljare Malmö kommun, genom dess tekniska nämnd, org.nr. 212000–1124, 205 80 Malmö, nedan kallad ”**Kommunen**”

Köpare Urban Segeutveckling AB, org. nr 559520–1756, c/o Urban Properties AB, Upplandsgatan 43, 113 28 Stockholm, nedan kallat ”**Bolaget**”

Fastighet Malmö Paviljongen 1, nedan kallad ”**Fastigheten**”

Kommunen och Bolaget benämns nedan var för sig som ”**Part**” eller gemensamt som ”**Parterna**”.

Detta köpeavtal benämns nedan som ”**Avtalet**” eller ”**detta Avtal**”.

1. Bakgrund

1.1 I Kirseberg i östra Malmö låg tidigare Malmö Östra Sjukhus där det bedrevs psykiatrisk vård fram till 1995. Sjukhuset uppfördes på 1930-talet och de flesta av de befintliga byggnaderna är från den tiden. Då skapades också den parkmiljö som är karakteristisk för området. Sjukhusområdet med omgivningar håller på att omvandlas till ett område benämnt Sege Park, med blandad stadsbebyggelse med bostäder, verksamheter och offentlig service. Området förtätas genom nybyggnation samtidigt som en del av de gamla byggnaderna får en ny användning. Området beräknas omfatta cirka 1 100 nya bostäder. I september 2026 var cirka 822 av dessa färdigställda. I dagsläget finns i Sege Park ett mobilitetshus och lokaler för verksamheter. En ny förskola kan komma att byggas. Gatunätet är utbyggt, men de flesta gator har än så länge endast standard som byggator. Utvecklingen av den uppvuxna parken pågår och den är numera öppen och tillgänglig för alla. Sege Park ska genom satsningar på hållbara lösningar bli ett föregångsområde inom såväl ekologisk, ekonomisk som social hållbarhet.

1.2 Ett planprogram för Sege Park - Pp 6047 - godkändes i stadsbyggnadsnämnden i februari 2015. Planprogrammet tillsammans med en hållbarhetsstrategi har legat till grund för detaljplanen – Dp 5455 Detaljplan för del av fastigheten Östra Sjukhuset 2 m fl. (Sege Park) i Kirseberg i Malmö (”**Detaljplanen**”). Detaljplanen vann laga kraft 2017-10-19. Syftet är att hitta en ny användning för det gamla

sjukhusområdet och genom förtätning av området möta efterfrågan på bostäder i Malmö.

1.3 Kommunen har vid två tidigare tillfällen upprättat markanvisningsprospekt för Sege Park. I oktober 2024 upprättade Kommunen (fastighet- och gatukontoret) ett nytt markanvisningsprospekt (”**Prospektet 2024**”) med inbjudan att vara med och utveckla området genom att inge en intresseanmälan till Kommunen. I Prospektet 2024 ingår utöver Fastigheten, även fastigheterna Malmö Dagrummet 1 och Malmö Trädtoppen 2. Av Prospektet 2024 framgår förutsättningarna för markanvisning såsom mål, strategier, byggnaderna och byggrätternas storlek och tidplan. I Fastigheten ingår byggnaderna 8 och 8A, nedan benämnda ”**Byggnaderna**”. Byggnaderna står idag tomma.

1.4 Urban Properties AB/Urban Properties Holding AB har inkommit med en intresseanmälan (”**Intresseanmälan**”). Intresseanmälan bifogas i **Bilaga 1.4**. Bolaget är ett helägt dotterbolag till Urban Properties Holding AB. I Intresseanmälan erbjöds 20 000 000 kr i köpeskilling för Fastigheten. I Intresseanmälan hade Urban Properties AB/Urban Properties Holding AB utgått från att det var möjligt att omvandla vindarna i Byggnaderna till bostäder. Då det är oklart om det kommer vara möjligt, har Bolaget därefter sänkt sitt bud till 18 000 000 kr.

1.5 En utvärdering av intresseanmälningarna har gjorts under januari-februari 2025. De aspekter som har bedömts vid utvärderingen med viktning inom parentes är följande: det pris för fastigheten som byggherren angivit (50 %), av byggherren genomförda referensprojekt/arkitektens genomförda referensprojekt (10%), Malmö stads tidigare erfarenheter av byggherren (5 %), ambitioner inom ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet, arkitektoniska ambitioner samt byggherrens innovationsvilja (30 %) samt bostadsrätt, äganderätt, ägarlägenhet som upplåtelseform (5 %).

1.6 Kommunen har arbetat fram en Hållbarhetsstrategi för Sege Park. Denna behandlar såväl ekologisk, ekonomisk som social hållbarhet. Det är viktigt att samtliga parter har engagemang för hållbarhetsfrågor och har kompetens och erfarenhet att bidra med. Innovativ förmåga och vilja att bidra till utvecklingen är betydelsefull.

1.7 Malmö stad, VA SYD och E.ON har under 2018 ingått en Klimat- och kretsloppsöverenskommelse för Sege Park. Överenskommelsen har tre

fokusområden: energi, avfall samt vatten och avlopp. Syftet med överenskommelsen är att Malmö stad tillsammans med VA SYD och E.ON slår fast de gemensamma målsättningarna för Sege Park och verkar för att de kan uppnås i nära samarbete med byggherrarna och andra aktörer som gemensamt ska utveckla Sege Park till en ledande förebild för hållbar stadsutveckling. Malmö stad, VA SYD och E.ON önskar samarbeta med byggherrarna kring utveckling av t. ex. lokalt producerad energi, förbättrad källsortering av avfall, smartare vattenhantering. Möjlighet att medverka i forsknings- och utvecklingsprojekt kommer att finnas. Involvering och dialog med boende i området uppmuntras.

1.8 Kommunen har bedrivit så kallad byggherredialog med de första byggherrarna i Sege Park sedan 2017. Även ledningsägare och akademin har medverkat. Syftet har varit att uppnå ett slutresultat som höjer sig över mängden och visar vägen för det hållbara stadsbyggandet. Kommunen ser byggherredialog som ett konstruktivt sätt att arbeta, där alla parter lär av varandra och där det finns möjlighet att uppnå goda lösningar på systemnivå. I byggherredialogen har bl.a. gestaltningsprinciper för kvartersmark och en gemensam mobilitetsplan tagits fram, och ett långtgående arbete har skett som ett resultat av projektet Sharing Cities. Bolaget åtar sig att följa redan fattade beslut, bl.a. innebärande att Bolaget ska arbeta i linje med den gemensamma mobilitetsplanen och att gestaltningsprinciperna är vägledande i bygglovsprocessen.

1.9 Bolaget ingår i en ny mindre byggherredialog och bidrar aktivt med sitt kunnande till Sege Park. Byggherredialogen innebär även att Bolaget på förfrågan från Kommunen ska redovisa framdrift och resultat under projektets gång. Samtliga byggherrar i den nya byggherredialogen ska delta i byggherremöten, där kommunens berörda förvaltningar kommer att närvara. Vid behov kommer även ledningsägare m.fl. att närvara vid dessa möten. Vid dessa byggherremöten ska bl.a. hållbarhet och byggsamordning behandlas.

1.10 Urban Properties-koncernen är fastighetsutvecklingsföretag med fokus på hållbarhet, innovation och bevarande av kulturhistoriska värden. Bolaget avser att omvandla Byggnaderna och uppföra lägenheter att upplåtas med bostadsrätt.

1.11 Detta köpeavtal har föregåtts av ett markanvisningsavtal som tecknades 2025-04-29 mellan Kommunen och Bolaget.

2. Överlåtelse m.m.

2.1 Kommunen överlåter härmed till Bolaget fastigheten Malmö Paviljongen 1.

2.2 Inom Fastigheten finns två befintliga byggnader, byggnad 8 och byggnad 8A (”**Byggnaderna**”) samt en solgång, markerade med röd färg på den bilagda kartan, **Bilaga 2.2**. Större delar av Byggnaderna och solgången har exteriöra skyddsbestämmelser i Detaljplanen. Byggnaderna och solgången kan därmed inte rivas utan ska omvandlas. Byggnaderna och solgången anses vara en kulturhistorisk tillgång som ska bidra till Sege Parks attraktivitet.

3. Tillträdesdag och äganderättens övergång

3.1 Bolaget ska tillträda Fastigheten 2027-01-15, nedan kallad ”**Tillträdesdagen**”.

3.2 Äganderätten till Fastigheten övergår till Bolaget på Tillträdesdagen under förutsättning att köpeskilling enligt punkten 4.1 erlagts.

4. Köpeskilling

4.1 Köpeskillingen för Fastigheten utgör artonmiljoner (18 000 000) kronor. Köpeskillingen ska betalas till Kommunen på Tillträdesdagen.

4.2 Kommunen äger rätt att häva Avtalet om Bolaget inte inom föreskriven tid fullgjort sin betalningsskyldighet enligt punkten 4.1.

4.3 Dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) ska erläggas på belopp som förfallit till betalning.

4.4 Om Bolaget erhåller bygglov för att omvandla vindarna i Byggnaderna till bostäder ska Bolaget betala tilläggsköpeskilling om enmiljon (1 000 000) kronor per vind som får omvandlas till bostad och Bolaget ska omgående anmäla till Kommunen (fastighets- och gatukontoret) när bygglov enligt denna punkt vunnit laga kraft.

4.5 Tilläggsköpeskillingen förfaller till betalning senast 60 dagar efter det att beslut om bygglov vunnit laga kraft. För tidsperioden mellan Tillträdesdagen och förfallodagen ska tilläggsköpeskillingen uppräknas med Malmös markprisindex bestående av tre olika index från SCB - avlästa vid senast möjliga avläsningstillfälle - Fastighetsprisindex (FastPI - småhus för permanentboende i Stor-Malmö) till 50 %, Byggkostnadsindex för byggnader inkl. löneglidning (BKI - totalt exkl. mervärdesskatt) till 30 % och Konsumentprisindex (KPI) till 20 %, se **bilaga 4.5**.

Tilläggsköpeskilling per vind kan aldrig bli lägre än enmiljon (1 000 000) kronor. Kommunens rätt till tilläggsköpeskilling bortfaller femton (15) år efter Tillträdesdagen.

5. Byggnadsskyldighet

5.1 Det åligger Bolaget att senast 2031-01-14, ha slutfört ombyggnationen av Byggnaderna för bostad samt erhållit slutbesked (ej interimistiskt) för Byggnaderna. Skulle föreskriven ombyggnation inte vara genomförd inom angiven tid utgår ett vite om 1 800 000 kronor samt ytterligare vite om 90 000 kronor för varje påbörjad månad räknat från och med 2031-01-15 och till dess att föreskriven ombyggnation blivit genomförd och slutbesked erhållits.

5.2 Kommunen (tekniska nämnden) kan besluta om skälig förlängning av byggnadsskyldigheten efter ansökan från Bolaget. Om Bolaget medges sådan förlängning ska Bolaget varje månad betala ett vite om 36 000 kronor så länge byggnadsskyldigheten enligt detta Avtal inte är uppfylld. Beloppet förfaller till betalning vid anfordran.

5.3 Om förlängningen beror på hinder utanför Bolagets kontroll, kan Bolaget få rätt till förlängning av byggnadsskyldigheten utan att något vite under förlängningsperioden utgår. Exempel på hinder utanför Bolagets kontroll är försenad detaljplan, försening som berör annat kommunalt beslut eller avtal, om Bolaget inte beviljas bygglov i enlighet med lagakraftvunnen detaljplan och detta inte beror på Bolaget, eller att beviljade bygglov överklagas.

5.4 Under förlängningsperioden och därefter gäller detta Avtal oförändrat med de justerade tidsfrister som framgår av tekniska nämndens beslut om beviljad förlängning.

5.5 Det sammanlagda vitet enligt punkterna 5.1–5.3 kan högst uppgå till 6 300 000 kronor.

6. Fastighetens och Byggnadernas skick samt friskrivning

6.1 Fastigheten inklusive Byggnaderna samt solgången överlåts i befintligt skick och med de begränsningar och villkor som följer av detta Avtal, servitutsavtal, nyttjanderättsavtal, Detaljplanen samt myndigheters anvisningar och föreskrifter. Bolaget friskriver Kommunen, med undantag från vad som garanteras i punkterna

6.4 och 6.5 i detta Avtal, från allt ansvar för eventuella fel och brister i Fastigheten inklusive Byggnaderna och solgången av vad slag det än må vara, såväl synliga som dolda, faktiska fel, rättsliga fel, rådighetsfel och fysiska fel och brister inklusive alla eventuella miljörelaterade fel och brister. Kommunen befrias sålunda fr.o.m. Tillträdesdagen från allt ansvar för Fastighetens inklusive Byggnadernas och solgångens fysiska och miljömässiga skick under deras innehavstid av vad slag vara må, med undantag för vad som anges i punkterna 6.4 och 6.5, och nämnda ansvar ska härvidlag till alla delar övergå på Bolaget. Skulle Kommunen ändå drabbas av kostnader härför ska Bolaget hålla Kommunen skadelös härför.

6.2 Bolaget har fått ta del av genomförd inventering av Byggnaderna avseende miljö- och fuktstatus. Bolaget har även haft möjlighet att besiktiga Byggnaderna och solgången samt är medvetet om att farligt avfall kan förekomma samt att underhållet av Byggnaderna och solgången är eftersatt. Bolaget ska bekosta eventuell sanering av Byggnaderna och solgången.

6.3 Till byggnad 8 finns en permanent elanslutning (100 A). Byggnad 8A försörjs med el via byggnad 8. Fjärrvärmeledningar är indragna till Byggnaderna (150 kW respektive 190 kW). Fjärrvärmecentraler till Byggnadernas interna värmesystem saknas. Fastigheten har en tillfällig anslutning av en kombiledning på spillvattennätet. Byggnaderna saknar försörjning med tele, fiber och dylikt. Det är oklart om Byggnaderna har vatten inkopplat, men servisavsättningar finns i fastighetsgräns. Bolaget svarar självt för samtliga anslutningsavgifter. Ledningar i källarmittgången i byggnad 8 saknas med undantag för visst elkablage. I Byggnaderna kan det förekomma frigjord asbest. Kommunen friskriver sig som framgått ovan från allt ansvar avseende Byggnadernas och solgångens skick inklusive eventuell förekomst av asbest. Före markanvisningsperioden har Kommunen på Fastigheten rivit befintlig glasbyggnad på den västra gaveln av byggnad 8 och provisoriskt återställt fasaden. Det åligger Bolaget att återställa fasaden (murning, putsning och målning) i samband med övrig renovering av Byggnaderna. Fönsterna på Byggnaderna är i huvudsak täckta med träskivor. I källaren på byggnad 8A finns ett skyddsrum.

6.4 Kommunen garanterar att marken på Fastigheten på Tillträdesdagen inte är förorenad i sådan utsträckning att det, enligt vid var tid gällande bestämmelser, uppstår kostnader eller skyldighet för Bolaget att utföra avhjälpandeåtgärder som är anmälningspliktiga enligt förordningen (1998:889) om miljöfarlig verksamhet och

hälsoskydd eller att det inskränker Bolagets möjligheter att bebygga Fastigheten i enlighet med Detaljplanen.

6.5 Kommunen garanterar att det på Fastigheten på Tillträdesdagen inte föreligger några arkeologiska förhållanden eller fynd som kommer att utgöra hinder för de byggnader och anläggningar som Bolaget avser att uppföra i enlighet med Detaljplanen.

6.6 Vid brist i någon av garantierna i punkterna 6.4 eller 6.5 ska Kommunen snarast åtgärda bristen samt därutöver stå för Bolagets skäliga kostnader med anledning av bristen, vilket inte omfattar kostnader för stillestånd eller ersättning till blivande kunder och hyresgäster eller kostnader i övrigt för försenad byggnation. Bolaget kan inte kräva att Kommunen ska vidta åtgärder eller ställa högre krav på åtgärder än vad berörd tillsynsmyndighet anger som sitt krav.

6.7 Det är enligt 28 § förordningen (1998:889) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd förbjudet att utan anmälan till tillsynsmyndigheten vidta en avhjälpandeåtgärd med anledning av en föroreningsskada i ett mark- eller vattenområde, grundvatten, en byggnad eller en anläggning enligt 10 kap. miljöbalken, om åtgärden kan medföra ökad risk för spridning eller exponering av föroreningarna och denna risk inte bedöms som ringa.

6.8 Vid schaktningsarbeten ska Bolaget vara observant på eventuella fynd av fornlämningar. Vid misstänkta fynd råder anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen (1988:950).

6.9 Kommunens ansvar enligt punkterna 6.4 och 6.5 gäller längst t.o.m. 2029-01-14. Därefter har Bolaget skyldighet att hålla Kommunen skadelös om föroreningar eller arkeologiska förhållanden skulle upptäckas och avhjälpande åtgärder måste vidtas.

6.10 Byggnaderna och solgången har stora kulturhistoriska värden varför det i Detaljplanen finns föreskrifter om rivningsförbud och varsamhetskrav. Bolaget avsäger sig rätten till ersättning enligt plan- och bygglagen (PBL) med anledning av detta. Denna överenskommelse gäller i enlighet med 15 kap. 7 § PBL även mot ny ägare av Fastigheten.

7. Försäkring

7.1 Kommunen står faran för att Fastigheten skadas före Tillträdesdagen, därefter står Bolaget faran för att Fastigheten skadas. Tillträds Fastigheten inte på Tillträdesdagen till följd av dröjsmål från Bolagets sida, står Bolaget ändå faran därefter.

7.2 Det åligger Bolaget att hålla Fastigheten fullvärdesförsäkrad från och med Tillträdesdagen.

8. Överlämnande av handlingar och nycklar

8.1 När Bolaget fullgjort sin betalningsskyldighet enligt detta Avtal, ska Kommunen på Tillträdesdagen till Bolaget överlämna nycklar och andra handlingar rörande Byggnaderna som Bolaget kan antas behöva i sin egenskap av ny ägare till Fastigheten.

9. Genomförandeplan m.m.

9.1 Bolaget har upprättat en genomförandeplan (”**Genomförandeplanen**”), vilken löpande uppdateras. Genomförandeplanen avser planering av hela exploateringen, där bygglovsprocessen, ombyggnad av befintliga byggnader och genomförandet av exploateringen i övrigt redovisas med tidplan.

9.2 Bolaget förbinder sig att tillse att Byggnaderna omvandlas och att det på Fastigheten genomförs bebyggelse i enlighet med Detaljplanen, Intresseanmälan, Genomförandeplanen, Sege Park – Gestaltningsprinciper för utemiljöer och byggnader på kvartersmark (rev. 180925), myndigheters anvisningar och beslut samt i enlighet med detta Avtal.

9.3 Som framgår av Prospektet 2024 är det Kommunens önskemål att utemiljön i anslutning till solgången upprustas till en för 1930-talet tidstypisk utformning.

10. Mark- och grundläggningsåtgärder

10.1 Bolaget har tagit del av översiktliga geotekniska undersökningar för Sege Park.

10.2 Kommunen lämnar inte några garantier för att Fastigheten kan bebyggas utan ytterligare markåtgärder. Bolaget ska svara för nödvändiga grundundersökningar och för vidtagande av de grundförbättringsåtgärder, t.ex. förstärkningsåtgärder,

som kan visa sig erforderliga för genomförandet av planerad bebyggelse på Fastigheten. Kostnader för dessa åtgärder ska Bolaget svara för. Bolaget äger efter skriftlig överenskommelse med Kommunen (fastighets- och gatukontoret) rätt att i förtid innan tillträde till Fastigheten sker få tillträde till Fastigheten inklusive Byggnaderna för undersökningar, förberedande markarbeten såsom geotekniska- och miljöundersökningar etc. Sker inte tillträde i enlighet med detta Avtal ska Bolaget på egen bekostnad återställa Fastigheten inklusive Byggnaderna i den omfattning Kommunen begär.

10.3 Bolaget ska bekosta borttagandet av eventuella hinder som påträffas i marken bestående av till exempel äldre, ej i bruk varande ledningar, betongrester och byggrester. Större sammanhängande hinder i mark, som utgör hinder för uppförande av byggnad inom Fastigheten, ska Kommunen bekosta borttagandet av. Åtgärder, som Bolaget vidtagit innan Kommunen kontaktas och överenskommelse träffats, bekostas av Bolaget.

10.4 Bolaget är skyldigt att på egen bekostnad borttransportera eventuella schaktmassor, inberäknat matjordslagret. Bolaget är medvetet om att tillsynsmyndigheten såväl som mottagningsanläggning kan kräva provtagning för klassning av massorna och Bolaget ska svara för dessa kostnader såväl som för schakt, transport och mottagningskostnader.

11. Ekologi och miljöhänsyn

11.1 Bolaget har som ambition att, vid ny- och ombyggnation inom Fastigheten, beakta ekologisk hållbarhet och iaktta miljöhänsyn genom att reducera energibehovet, källsortera byggavfall och tillämpa lämpligt miljöcertifieringssystem eller miljö-byggprogram.

11.2 Bolaget ska arbeta för att målen för Sege Park uppnås. Bolaget ska i övrigt beakta framtagen *Hållbarhetsstrategi för Sege Park* och *Klimat- och kretsloppsöverenskommelse för Sege Park* inklusive *Samlade målbeskrivningar*. Bolaget ska samverka med de andra byggherrarna och därtill följa och genomföra sådant som Bolaget har åtagit sig i dialogprocessen med övriga byggherrar i projektet.

11.3 Bolaget ska svara på en enkät inom ramen för ”*Individuella hållbarhetssamtal*”. Bolaget åtar sig att genomföra de åtgärder inom ekologi, energi och annan miljöhänsyn som Bolaget i enkäten uppger att Bolaget ska genomföra.

12. Social hållbarhet

12.1 Med markanvisningsavtalet mellan Parterna följer, som framgår ovan, Hållbarhetsstrategi för Sege Park, som utgör en plattform för Parternas gemensamma arbete med social hållbarhet i projektet. Parterna har under markanvisningstiden fortsatt det gemensamma arbetet med sociala hållbarhetsfrågor och Bolaget arbetar aktivt med åtgärder för social hållbarhet

12.2 Bolaget ska verka för att dess leverantörer och underleverantörer vidtar samma eller liknande åtgärder. Bolaget ska i möjligaste mån knyta samarbetspartners med fokus på sociala hållbarhetsfrågor till genomförandet av projektet.

13. Särskilt avseende skyddsrum

13.1 I det gamla sjukhusområdet fanns 11 skyddsrum, varav 6 behövde avvecklas och rivas för att Detaljplanen ska kunna genomföras. Kommunen har utfört och bekostat avvecklingen och rivningen. Myndigheten för civilt försvar (MCF), tidigare Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB), ställer krav på att de skyddsrum som avvecklats, ersätts med 8 nya skyddsrum inom Sege Park.

13.2 Bolaget ska tillsammans med övriga byggherrar ansvara för att, tillsammans med Kommunen, planera och finansiera inrättandet av dessa ersättningsskyddsrum. Formerna för detta regleras i ett separat, redan ingånget skyddsrumsavtal. Bolaget har erhållit kopia av skyddsrumsavtalet. Bolaget har genom tilläggsavtal anslutit som part till skyddsrumsavtalet och därtill hörande handlingar som har upprättats.

14. Byggtrafik m.m.

14.1 Byggnationen i Sege Park kommer att pågå på flera fastigheter samtidigt. Byggherrarna ska gemensamt ansvara för byggsamordningen i området.

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

14.3 Bolaget är skyldigt att om det krävs tillhandahålla trafikanordningsplan som ska godkännas av Kommunen (fastighets- och gatukontoret).

15. Etableringsytor

15.1 Planering för etablering av exploateringsarbetena inom Fastigheten ska ske i enlighet med upprättade tidplaner efter samråd med Kommunen (fastighets- och gatukontoret).

15.2 Avtal om tillfälliga etableringsytor utanför Fastigheten för manskaps-, arbets-, och redskapsbodar, men även för annat behov i samband med byggnationen av Fastigheten, ska träffas särskilt med Kommunen (fastighets- och gatukontoret). Etableringsytor inom allmän plats upplåts enligt vid var tid gällande taxa.

15.3 Bolaget är skyldigt att från och med arbetenas påbörjande och fram till dess att byggnationen är färdigställd, bekosta och uppföra provisorisk inhägnad, täckt staket eller dylikt av Fastigheten och etableringsytor.

16. Nyttjanderätter, servitut m.m.

16.1 Bolaget medger Kommunen eller annan, som därtill har Kommunens tillstånd, att, där sådant kan ske utan avsevärd olägenhet för Bolaget, i eller över Fastigheten anlägga, bibehålla, underhålla, nyttja och borttaga för allmänt och gemensamt ändamål avsedda ledningar, rör, kulvertar, tunnlar och bergrum samt belysningsanordningar, allt med därtill hörande anordningar samt infästningar på byggnad. Inom Fastigheten får inte vidtas åtgärd som kan förhindra eller försvåra anläggande, nyttjande eller inspektion av ovan angivna anordningar. Bolaget förbinder sig att teckna servitutsavtal för att säkra ledningsägares rätt enligt ovan samt medge inskrivning av rättigheter.

17. Gemensamhetsanläggning

17.1 Bolaget förbinder sig att ansöka om och medverka till genomförandet av nödvändiga förrättningar enligt anläggningslagen för inrättandet av eventuell gemensamhetsanläggning inom Fastigheten samt i förekommande fall även träffa överenskommelse med fastighetsägare till de fastigheter som ska anslutas till gemensamhetsanläggningen. Detta innebär bland annat att Bolaget blir skyldigt att bekosta förrättningskostnader samt sin andel av utförandet av anläggning, drift och underhåll. Överenskommelsen ska reglera anläggningens läge och utformning, utrymmen som behöver tas i anspråk, ersättningar som ska utges samt formen för förvaltningen. Bolaget har drift- och underhållsansvaret intill dess att

gemensamhetsanläggning övertagits av ordnad förvaltning, det vill säga föreningsförvaltning eller delägarförvaltning.

18. Kvartersmark och allmän plats

18.1 Bolaget ansvarar för och bekostar samtliga arbeten inom Fastighetens kvartersmark.

18.2 Kommunen ansvarar för och bekostar utbyggnaden av allmän plats enligt Detaljplanen om inget annat avtalats. Utbyggnaden av allmän plats ska i huvudsak ske i den takt kvartersmarken iordningställs.

18.3 Ytor på kringliggande fastigheter, på såväl kvartersmark som allmän plats, som skadas i samband med Bolagets byggnation, ska av Bolaget återställas i det skick de befann sig innan skadan. Återställandet ska ske i samråd med Kommunen (fastighets- och gatukontoret).

19. Tekniska anläggningar

19.1 Bolaget förbinder sig att inom Fastigheten följa föreskrifter i Detaljplanen och VA SYD: s anvisningar avseende dagvattenhanteringen, om inget annat sägs i detta Avtal.

19.2 Det åligger Bolaget att självt överenskomma med respektive ledningsägare om servispunkternas placering. Bolaget ska betala sedvanliga anslutningsavgifter till ledningsägaren.

19.3 Brandvattenförsörjning ska anordnas för Fastigheten i samråd med VA SYD och redovisas i samband med tekniskt samråd i bygglovsprocessen.

19.4 VA SYD har innan Tillträdesdagen tillfälligt anslutit Byggnadernas kombinerade avloppsledning till det nya spillvattennätet. Det åligger Bolaget att tillse att Fastighetens dagvatten och spillvatten separeras och ansluts till upprättade förbindelsepunkter för dagvatten och spillvatten. Avseende befintlig kombiledning, som ska tas ur bruk, ska Parterna gemensamt komma överens om vilka åtgärder som ska vidtas avseende ledningen, var och en av Parterna ska stå ansvar samt kostnader för ledningen i de delar den sträcker sig på respektive Parts fastighet.

20. Parkeringsbehovet

20.1 Enligt plan- och bygglagen (2010:900) är det fastighetsägarens ansvar att anordna parkering för sin fastighets behov. Kommunen har ingen skyldighet att ordna parkering.

20.2 Parkeringsfrågan löses i det enskilda fallet i Kommunens (stadsbyggnadsnämndens) beslut om bygglov i enlighet med Detaljplanen samt gällande Parkeringspolicy och Parkeringsnorm. Bolaget ska arbeta i linje med Mobilitetsplan Sege Park som de andra byggherrarna har upprättat

21. Särskilda villkor vid uppförande av hyresrätter

21.1 För det fall att hyreslägenheter avses uppföras på Fastigheten, ska Bolaget, efter avrop från kommunens (arbetsmarknads- och socialnämnden) sida, tillhandahålla kommunen (arbetsmarknads- och socialnämnden) minst tio procent av det totala antalet hyresrätter inom Fastigheten eller motsvarande antal inom Bolagets övriga hyresbestånd i Malmö, för vidareupplåtelse inom ramen för kommunens bostadssociala verksamhet. Kommunen (arbetsmarknads- och socialnämnden) äger rätt till avrop under en period om tio år räknat från dagen då upplåtelse av lägenheter på Fastigheten sker för första gången.

21.2 Minst tio procent av det totala antalet hyresrätter inom Fastigheten ska, via bostadsförmedlingen Boplats Syd, tillgängliggöras för malmöbor som uppbär ekonomiskt bistånd.

21.3 Ytterligare minst femtio procent av det totala antalet hyresrätter inom Fastigheten, ska förmedlas via Boplats Syd eller annat transparent kösystem som är öppet för alla och fritt från diskriminering.

22. Avgifter och kostnader

22.1 Bolaget ska svara för samtliga kostnader föranledda av detta Avtal om inget annat anges.

22.2 Bolaget ska betala avgifter, kostnader och fastighetsskatt/avgift för Fastigheten avseende tiden från och med Tillträdesdagen.

22.3 Bolaget ska betala anslutningsavgifter för Fastigheten till VA SYD: s allmänna vatten- och avloppsanläggning. Bolaget ska även betala anslutningsavgifter till

övriga ledningsägare vars anläggningar/ledningar Fastigheten ska ansluta till. Om inte annat framgår av detta Avtal ska Bolaget betala för samtliga ledningsomläggningar på Fastigheten efter Tillträdesdagen.

22.4 Kommunen svarar för kostnaderna som har samband med planprogrammet, Detaljplanen och Prospektet 2024. Kommunen står även för kostnaden för nybyggnadskarta vid ett tillfälle. Eventuella särskilda konsekvensutredningar för byggnationen eller Fastigheten samt kostnader för bygglov med mera ska bekostas av Bolaget.

22.5 Bolaget ska betala lagfarts-, intecknings- och andra inskrivningskostnader med anledning av detta Avtal.

22.6 Bolaget ska enligt punkten 9.1 i markanvisningsavtalet betala en årlig markanvisningsavgift till Kommunen om 0,5% av köpeskillingen (18 000 000 kr) för Fastigheten. Markanvisningsavgiften ska betalas till dess lagakraftvunnet köpeavtal föreligger och tillträdesdag inträder (dvs. t.o.m. 2027-01-15). Bolaget ska betala markanvisningsavgiften till Kommunen vid anfordran mot faktura. Om avgiften inte betalas inom föreskriven tid ska dröjsmålsränta utgå på förfallet belopp till dess betalning sker. För dröjsmålsränta gäller vad som vid varje tidpunkt i lag stadgas.

23. Avtalsåtaganden

23.1 Bolaget utfäster sig att fullgöra alla i detta Avtal angivna åtaganden. Skulle Bolaget brista i fullgörelse av någon för Kommunen väsentlig punkt i Avtalet och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter Kommunens skriftliga begäran härom, ska vite utgå med 300 000 kronor.

23.2 Vid fortsatt eller upprepad överträdelse av åtagande är Bolaget, för varje gång Kommunen utan resultat skriftligt uppmanat Bolaget att vidta rättelse, skyldig att omedelbart erlägga vite med samma belopp som anges i punkt 23.1 ovan.

24. Viten

24.1 Samtliga viten enligt detta Avtal ska utgå oaktat om Kommunen lider skada eller inte.

24.2 Viten enligt detta Avtal förfaller till betalning vid anfordran.

25. Jordabalken

25.1 För detta Avtal gäller i övrigt vad i 4 kap. jordabalken (1970:994) eller annars i lag stadgas om köp av fast egendom.

26. Ändringar och tillägg

26.1 Ändring och tillägg till detta Avtal ska för att vara gällande upprättas skriftligen och vara undertecknade av Parterna.

27. Villkor

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

Bilagor

Bilaga 1.4 Intresseanmälan
Bilaga 2.2 Karta med Byggnaderna och solgången
Bilaga 4.5 Malmös markprisindex

(*underskriftssida följer*)

Detta Avtal har upprättats i två exemplar, varav Parterna tagit var sitt.

Malmö 2026- -

Malmö kommun,
dess tekniska nämnd

Andréas Schönström

Angelica Friberg

Kommunens underskrift bevittnas:

Namnförtydligande:

Namnförtydligande:

Malmö 2026- -

Urban Segeutveckling AB

Namnförtydligande:

Namnförtydligande:

Bolagets underskrift bevittnas:

Namnförtydligande:

Namnförtydligande:

Behandling av personuppgifter

Personuppgifter kommer att behandlas i enlighet med EU:s dataskyddsförordning 2016/679 (GDPR) om skydd för fysiska personer vid behandling av personuppgifter. Ändamålet och den rättsliga grunden för behandlingen är fullgörande av detta avtalsförhållande. Ansvarig för behandlingen är Tekniska nämnden i Malmö och personuppgifterna kommer att behandlas av personal på fastighets- och gatukontoret. Avtalet vari personuppgifterna förekommer kan bli föremål för utlämnande i enlighet med offentlighetsprincipen och kommer att sparas för arkivändamål i enlighet med tekniska nämndens arkivredovisning. Den registrerade har rätt att begära tillgång till personuppgifterna och rättelse eller radering av desamma och har även rätt att begära begränsning av, och invända mot, behandlingen. Den registrerade har även rätt att begära att få ut sina personuppgifter i ett maskinläsbart format, så kallad rätt till dataportabilitet. Ansökan ska ställas till tekniska nämnden. Klagomål med anledning av personuppgiftsbehandlingen ska ställas till Integritetsskyddsmyndigheten.

Tekniska nämnden
August Palms plats 1
205 80 Malmö
tekniskanamnden@malmo.se

Malmö stads dataskyddsombud
August Palms plats 1
205 80 Malmö
dataskyddsombud@malmo.se