

KÖPEAVTAL

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

Köpare Trianon Sege Park AB, org. nr 559058–8348, Västra Kanalgatan 5, 211 41 Malmö, nedan kallat "**Bolaget**"

Fastighet Malmö Terapisalen 2, 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 omgivning ska omvandlas till ett område benämnt Sege Park, med blandad stadsbebyggelse med bostäder, verksamheter och offentlig service. Den uppvuxna parken ska utvecklas och vara öppen och tillgänglig för alla. Området kommer att förtätas genom nybyggnation samtidigt som de gamla byggnaderna kommer att få en ny användning. Området beräknas omfatta cirka 1 100 nya bostäder. 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. Programmet tillsammans med en hållbarhetsstrategi har legat till grund för detaljplanen för Sege Park. Fastigheten ligger inom detaljplan Dp 5455 Detaljplan för del av fastigheten Östra Sjukhuset 2 m fl. (Sege Park) i Kirseberg i Malmö ("**Detaljplanen**"). Detaljplanens syfte är att hitta en ny användning för det gamla sjukhusområdet och genom förtätning av området möta den stora efterfrågan på bostäder i Malmö. Detaljplanen vann laga kraft 2017-10-19.
- 1.3 I februari 2016 upprättade Kommunen (dåvarande fastighetskontoret) Markanvisningsprogram för Sege Park ("**Programmet**"), med en inbjudan att vara med och utveckla området genom att inge en intresseanmälan till Kommunen. I Programmet beskrevs de höga målsättningar som uppställs och strategier för att uppnå dessa.
- 1.4 Kommunen har arbetat fram en *Hållbarhetsstrategi för Sege Park*, vilken baseras på målen för Sege Park. Hållbarhetsstrategin behandlar såväl ekologisk, ekonomisk som social hållbarhet. Det är viktigt att samtliga byggherrar i projektet har engagemang för hållbarhetsfrågor och har kompetens och erfarenhet att bidra med. Innovativ förmåga och vilja att bidra till utvecklingen är betydelsefull. Hållbarhetsstrategin är lagd som bilaga till Detaljplanen.
- 1.5 Bolaget tecknade 2017-05-30 markanvisningsavtal avseende Malmö Centralköket 1 (vilket senare förlängts) med Kommunen. Ett område inklusive byggnad 14 som omfattas av Detaljplanen lämnades utanför Programmet. Bolaget har efter det att fördelningen av övriga byggrätter utifrån inkomna intresseanmälningar skett, inlämnat *Intresseanmälan för byggnad 14 i Sege Park* – uppdaterad i november 2018 ("**Intresseanmälan**"), **bilaga 1.5**. Intresseanmälan som bland annat innefattar ett Vinnovafinansierat projekt "Sharing Cities", bedömdes av Kommunen vara i linje med tidigare tilldelningar i Sege Park.

- 1.6 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.
- 1.7 En stor del av den befintliga bebyggelsen i området står idag tom eller innehåller verksamheter med tillfälliga bygglov. På Fastigheten finns befintliga hyresgäster, se punkten 7 nedan i detta Avtal.
- 1.8 Detta Avtal har föregåtts av ett markanvisningsavtal som tecknades 2019-02-20 mellan Kommunen och Bolaget. Förlängning har därefter skett av markanvisningsavtalet på grund av att de förberedande markarbetena inom Sege Park har försenats, varför behov av förlängning förelåg. Markanvisningsavtalet beträffande Fastigheten har förlängts att gälla t.o.m. 2021-06-30. På Fastigheten finns, som framgår ovan, den befintliga byggnaden 14 ("**Byggnaden**"). Bolaget har även, som framgått ovan, ingått markanvisningsavtal med Kommunen avseende fastigheten Malmö Centralköket 1.
- 1.9 Kommunen bedriver så kallad byggherredialog i Sege Park-projektet. Syftet är att deltagande byggherrar ska samarbeta, lära av varandra och tillsammans sträva efter goda lösningar för att uppnå ett totalt slutresultat som höjer sig över mängden. Bolaget ingår och bidrar i denna samarbetsorganisation. Sedan markanvisningsavtalen tecknades har byggherrarna haft en löpande dialog och arbetat gemensamt för att uppnå målen med Sege Park-projektet.
- 1.10 Bolaget är ett dotterbolag till Trianon AB, som är ett lokalt privatägt fastighetsbolag som äger, förvaltar, utvecklar samt bygger bostäder och kommersiella fastigheter i Malmö. Bolaget verkar för ett hållbart boende samt ett socialt ansvarstagande och har fastighetsbestånd i områden som centrala Malmö, Limhamn, Lindängen, Oxie och Hermodsdal. Bolaget ska på Fastigheten omvandla Byggnaden i enlighet med Detaljplanen. Detaljplanen omfattar för Fastigheten en bygrätt om totalt cirka 1 500 m² bruttoarea ("**BTA**"), varav cirka 1 115 m² BTA avser Byggnaden. Enligt

Detaljplanen får det på Fastigheten finnas verksamheter, centrumfunktioner och skola. Bolaget avser att det i Byggnaden ska finnas lokaler för Sege Parks gemensamma behov och enligt resultatet från Sharing Cities.

2. Överlåtelse m.m.

2.1 Kommunen överlåter härmed till Bolaget fastigheten Malmö Terapisalen 2.

2.2 På Fastigheten finns Byggnaden, markerad med röd färg på den bilagda kartan, **Bilaga 2.2**. Huvuddelen av Byggnaden har i Detaljplanen fått exteriöra skyddsbestämmelser. Den delen av Byggnaden kan därmed inte rivas utan ska omvandlas. Byggnaden anses vara en kulturhistorisk tillgång som ska bidra till Sege Parks attraktivitet.

3. Tillträdesdag och äganderättens övergång

3.1 Bolaget ska tillträda Fastigheten 2021-07-01, 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 tremiljonerfyrahundraniotusen (3 409 000) kronor vilket motsvarar ersättning för 1 115 m² bruttoarea ("**BTA**") för Byggnaden. 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 punkt 4.1.

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

4.4 Det finns en mindre outnyttjad byggrätt (cirka 385 m² BTA) på Fastigheten enligt Detaljplanen. Om den slutliga byggnationen enligt erhållet bygglov innehåller BTA

för nybyggnation på Fastigheten ska Bolaget betala en tilläggsköpeskillning med 2 250 kronor för varje m² BTA avseende nybyggnationsdelen.

Tilläggsköpeskillningen, som förfaller till betalning inom 20 dagar efter att beslut om bygglov föreligger, ska indexuppräknas med en faktor som motsvarar medelindex av entreprenadindex för husbyggnad och anläggning grupperna 211, 231, 241 och 251 för tidsperioden mellan december 2020 och förfallodagen. Kommunens rätt till tilläggsköpeskillning bortfaller femton (15) år efter Tillträdesdagen.

- 4.5 Kommunen och Bolaget har slutit en överenskommelse 2020-10-15 gällande förbättringar av el, värme och vatten som varit nödvändiga att vidtas avseende Byggnaden och dessa är färdigställda per Tillträdesdagen. Bolaget ersätter Kommunen till 80 procent av kostnaderna för arbeten och projektering avseende el, värme och vatten. Bolaget ersätter Kommunen för 100 procent av anslutningsavgifterna för el, värme och vatten. Detta har beaktats i köpeskillningen i punkten 4.1 enligt överenskommelsen mellan Parterna.

5. Fastighetens skick och friskrivning

- 5.1 Fastigheten överläts 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 5.5 och 5.6 i detta Avtal, från allt ansvar för eventuella fel och brister i Fastigheten av vad slag det än må vara, såväl synliga som dolda, faktiska fel, rättsliga fel, rådfhetsfel och fysiska fel och brister inklusive alla eventuella miljörelaterade fel och brister. Kommunen befrias sålunda fr.o.m. Tillträdesdagen från allt ansvar för Fastighetens fysiska och miljömässiga skick under deras innehavstid av vad slag vara må, med undantag för vad som anges i punkterna 5.5 och 5.6, och nämnda ansvar ska härvidlag till alla delar övergå på Bolaget. Skulle Kommunen ändå drabbas av kostnader härför ska Bolaget hålla Kommunen skadelös härför.
- 5.2 Bolaget har fått ta del av genomförd inventering av Byggnaden avseende miljö- och fuktstatus. Bolaget har tagit del av lägesrapport avseende asbeststatus i Byggnaden. Bolaget är även medveten om att under markanvisningstiden har Kommunen kunnat använda Byggnaden för tillfälliga boenden, förskolor, kontor eller dylikt. Bolaget har även haft möjlighet att besiktiga Byggnaden och är medvetet

om att farligt avfall kan förekomma samt att underhållet av Byggnaden är eftersatt. Bolaget ska bekosta eventuell sanering av Byggnaden. Kommunen friskriver sig som framgått ovan från allt ansvar avseende Byggnadens skick inklusive eventuell förekomst av asbest i någon form.

- 5.3 Avhjälpandeåtgärd har blivit utförd på Fastigheten och Kommunen har under april 2021 givit in slutrapporter avseende utförd avhjälpandeåtgärd på Fastigheten till Miljöförvaltningen, Malmö stad. Bolaget är medvetet om att det finns risk för att Miljöförvaltningen inte hinner återkomma med ett bemötande av slutrapporterna före Tillträdesdagen, vilket eventuellt kan medföra att Bolagets bygglov med startbesked försenas. På Fastigheten finns områden med halter som överstiger Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning ("**NV-KM**"). Av bifogad promemoria, **Bilaga 5.3**, framgår vilka åtgärder som vidtagits. I samband med ett eventuellt nedtagande av träd eller om ett träd faller av sig självt på Fastigheten måste jorden under hanteras på ett korrekt sätt av Bolaget. Eftersom träden enligt Detaljplanen ska ersättas kommer ytan återigen begränsas i odlingsmöjligheter. Detsamma gäller om Bolaget avser göra ledningsdragningar eller andra arbeten på Fastigheten som påverkar jorden under miljö- och signalnätet eller på djupet av vanadinföroreningen på Fastigheten. Bolaget godtar Fastighetens miljömässiga skick och frånskriver sig rätten att ställa anspråk mot Kommunen med anledning härav.
- 5.4 Av markanvisningsavtalet följer vilka åtgärder som ska vidtas avseende kulvertsystemet. Kommunen har murat igen öppningar mot kulverten i källaren, rivit kulverten utanför fasadlivet och genomfört återfyllning. Eventuella utrymningsvägar i källaren försvinner när kulverten är riven. Byggnadens försörjning med värme, vatten och el, kommer per Tillträdesdagen att ha åtgärdats i enlighet med överenskommelse mellan Parterna daterad 2020-10-15. Ställning med solceller finns kvar på Fastigheten. Värmepumpen har lämnats kvar.
- 5.5 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.

- 5.6 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.
- 5.7 Vid brist i någon av garantierna i punkterna 5.5 eller 5.6 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.
- 5.8 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 föroreningskada 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.
- 5.9 Vid schaktningsarbeten ska Bolaget vara observant på eventuella fynd av fornlämningar. Vid misstänkta fynd råder anmälningsplikt enligt lagen (1988:950) om kulturminnen m.m.
- 5.10 Kommunens ansvar enligt denna punkt gäller längst t.o.m. 2023-07-01. Därefter har Bolaget skyldighet att hålla Kommunen skadelös om föroreningar eller arkeologiska förhållanden skulle upptäckas och avhjälpande åtgärder måste vidtas.
- 5.11 Delar av Byggnaden 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.

6. Byggnaden

- 6.1 Byggnaden har haft en central funktion för den tekniska försörjningen av Sege Park. Under markanvisningsperioden har i samband med ny ledningsutbyggnad med mera inom Sege Park framkommit att det var nödvändigt och fördelaktigt att vidta vissa förberedande arbeten inom och i anslutning till Byggnaden eftersom Byggnaden hyrs ut och används. Parterna träffade därför en överenskommelse som reglerade hur kostnaderna för de förberedande arbetena avseende Byggnaden skulle fördelas mellan Kommunen och Bolaget och regleringen av detta sker genom köpeskillingen för Fastigheten.

7. Hyresavtal

- 7.1 På Fastigheten finns hyresavtal med Malmö stads Servicenämnd för NOD-rum för IT. Det finns även ett hyresavtal med PK Road AB, org. nr 559020–4623. PK Road AB har gått i konkurs men hyresavtalet har inte blivit uppsagt av konkursförvaltaren. Det finns även ett hyresavtal med Malmö kommuns parkeringsaktiebolag, org. nr 556191–3095. Därutöver finns även ett hyresavtal med Drevet Malmö, org. nr 802514–4042. Bolaget har tagit del av samtliga för Fastigheten gällande hyresavtal.
- 7.2 Bolaget förbinder sig att från och med Tillträdesdagen överta ansvaret för samtliga till Fastigheten hänförliga hyresavtal.

8. Försäkring

- 8.1 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.
- 8.2 Det åligger Bolaget att hålla Fastigheten fullvärdesförsäkrad från och med Tillträdesdagen.

9. Överlämnande av handlingar och nycklar

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

10. Fördelning av utgifter och inkomster m.m. avseende Byggnaden

- 10.1 Avgifter, kostnader och fastighetsskatt/fastighetsavgift hänförliga till Fastigheten ska betalas av Kommunen i den mån de belöper på tiden fram till Tillträdesdagen och för tiden därefter av Bolaget. Motsvarande fördelning gäller alla inkomster från Fastigheten.
- 10.2 En likvidavräkning ska upprättas i anslutning till Tillträdesdagen. På Tillträdesdagen ska Bolaget och Kommunen låta avläsa Fastighetens värme-, vatten-, elektricitet- och liknande förbrukning. Eventuell ytterligare avräkning ska ske snarast efter att beloppen blivit kända.
- 10.3 Betalningar enligt denna punkt ska betalas till av respektive Part anvisat bankkonto.
- 10.4 Det belopp som endera Part har att betala enligt upprättad likvidavräkning ska betalas snarast i anslutning till Tillträdesdagen samt för de belopp där ytterligare avräkning krävs så fort dessa belopp blivit kända.

11. Genomförandeplan m.m.

- 11.1 Bolaget har upprättat en genomförandeplan ("**Genomförandeplanen**"), vilken löpande uppdateras. Genomförandeplanen avser planering av hela exploateringen, där bygglovsprocessen, uppförandet av nya byggnader, ombyggnad av befintliga byggnader och genomförandet av exploateringen i övrigt redovisas med tidplan.
- 11.2 Bolaget förbinder sig att tillse att det på Fastigheten genomförs bebyggelse i enlighet med Detaljplanen, Intresseanmälan, Genomförandeplanen, Sege Park – Gestaltungsprinciper för utemiljöer och byggnader på kvartersmark (rev. 180925), myndigheters anvisningar och beslut samt i enlighet med detta Avtal.

12. Ekologi och miljöhänsyn

- 12.1 Bolaget har som ambition att, vid nybyggnation inom Fastigheten och vid omvandling av Byggnaden, beakta ekologisk hållbarhet och iaktta miljöhänsyn genom att reducera energibehovet, källsortera byggavfall och tillämpa lämpligt miljöcertifieringssystem eller miljöbyggprogram.
- 12.2 Malmö stad har tagit fram en miljöbyggstrategi för hållbart byggande som nås via kommunens hemsida. På hemsidan finns bland annat informationsguider, goda exempel och information om pågående projekt inom Malmö stad. Miljöbyggstrategin är öppen för allmänheten. Bolaget ska besvara två enkäter om pågående byggprojekt. Enkäterna kommer att användas för generell statistik och goda exempel kan komma att lyftas fram.
- 12.3 Bolaget ska arbeta för att målen för Sege Park uppnås. Bolaget ska i övrigt beakta framtagna *Hållbarhetsstrategi för Sege Park* och *Klimat- och kretsloppsöverenskommelser för Sege Park*. Bolaget ska därtill följa och genomföra sådant som Bolaget har åtagit sig i dialogprocessen med övriga byggherrar i projektet.
- 12.4 Bolaget ska även 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.

13. Social hållbarhet

- 13.1 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.
- 13.2 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.

14. Hållbarhetssamordning

14.1 Bolaget och övriga byggherrar i Sege Park-projektet ska svara gemensamt för hållbarhetssamordningen för samtliga hållbarhetsaspekter. Samordningen kan utföras av en enskild byggherre, av en arbetsgrupp eller av en konsult. Samordnarens roll är att vara stöd i processerna, att ta fram underlag, beräkningar och sammanställningar, men också att kontrollera att utlovad prestanda och åtaganden med mera levereras i projekten. Samordningen ska bekostas av Bolaget och övriga byggherrar gemensamt.

15. Mark- och grundläggningsåtgärder m.m.

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

15.2 Kommunen lämnar inte några garantier för att Fastigheten kan bebyggas utan ytterligare markåtgärder. Bolaget har att självt svara för nödvändiga grundundersökningar och för vidtagande av de grundförbättringsåtgärder till exempel förstärkningsåtgärder, som kan visa sig erforderliga för genomförande av planerad bebyggelse på Fastigheten. Kostnader för sådana 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 Byggnaden 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 Byggnaden i den omfattning Kommunen begär.

15.3 Skulle hinder påträffas i marken bestående av till exempel betongblock, fundament eller ledningar av olika slag som inte är i bruk ska Bolaget svara för tillkommande kostnader. Sammanhängande betongkonstruktioner 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.

15.4 Bolaget är skyldigt att på egen bekostnad borttransportera eventuella schaktmassor, inberäknat matjordslagret. Bolaget är medvetet om att

mottagningsanläggning kan kräva klassning av massorna och Bolaget ska svara för kostnader för eventuell deponering.

16. Särskilt avseende skyddsrum

16.1 I det gamla sjukhusområdet fanns 11 skyddsrum, varav sex skyddsrum behövde avvecklas och rivas för att Detaljplanen ska kunna genomföras. Kommunen har utfört och bekostat avvecklingen och rivningen av de sex skyddsrummen. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap ställer krav på att de skyddsrum som avvecklas, ersätts med nya skyddsrum inom Sege Park. Bolaget ska tillsammans med övriga byggherrar ansvara för att, tillsammans med Kommunen, planera och finansiera inrättandet av dessa ersättningsskyddsrum och särskild överenskommelse avseende ersättningsskyddsrummen har träffats mellan Bolaget och övriga byggherrar tillsammans med Kommunen vid sidan av detta Avtal.

17. Byggtrafik m.m.

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

17.2 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.

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

17.4 Kommunens bygggator kan under tiden byggnationen i Sege Park-området pågå komma att breddas tillfälligt i gatukorsningarna in på kvartersmarken. Breddningen av byggatorna kommer att tas bort av Kommunen (fastighets- och gatukontoret) i samband med att gatorna färdigställs i sin slutliga utformning. Kommunen ska ha rätt att nyttja byggatorna utan ersättning till Bolaget.

18. Etableringsytor

- 18.1 Planering för etablering av exploateringsarbetena inom Fastigheten ska ske i enlighet med upprättade tidplaner efter samråd med Kommunen (fastighets- och gatukontoret).
- 18.2 Avtal om tillfälliga etableringsytor utanför Fastigheten för t.ex. manskaps-, arbets-, och redskapsbodas, men även för annat behov i samband med byggnationen av Fastigheten, ska träffas särskilt med Kommunen (fastighets- och gatukontoret). Avtalet ska reglera etableringsytornas storlek, inhägnad, tidsomfattning och avgift m.m. Etableringsytor utanför detaljplaneområdet upplåts enligt vid var tid gällande taxa.
- 18.3 Parkering för Bolagets personal kan under byggtiden mot avgift erbjudas av Kommunen via Malmö kommuns Parkerings AB inom av Kommunen anvisat område.

19. Nyttjanderätter, servitut m.m.

- 19.1 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.
- 19.2 På Fastigheten finns en ledning som är en avkopplad servisledning (gas) som tillhör fastighetsägaren och den kan efter Tillträdesdagen tas bort av Bolaget.
- 19.3 Inom Fastigheten finns även andra ledningar belägna. Nyttjandet av marken för teleledningar tillhörande Tele2 Sverige AB, org. nr 556267–5164 ("Tele2"), ska regleras genom nyttjanderätt i enlighet med punkt 20 nedan. Resterande ledningar, skyddas istället genom servitut i enlighet med punkterna 21–23 nedan.

20. Nyttjanderätt teleledningar

- 20.1 Tele 2 berättigas, utan att ersättning härför ska utgå, att, i det på bifogad karta med gul färg markerade området, **Bilaga 20.1**, tillsvidare bibehålla befintliga ledningar, nedlägga och bibehålla ytterligare ledningar samt att vidtaga de åtgärder som kan erfordras för ledningarnas reparation, omläggning, underhåll och tillsyn. Åtgärder ska ske i samråd med Bolaget.
- 20.2 Gulmarkerat område får inte nyttjas på sådant sätt att ledningar med därtill hörande anordningar kan skadas därav eller att tillträde till desamma försvåras.
- 20.3 Efter nedläggandet av ledning och efter slutförandet av omlägnings- och reparationsarbeten på ledning eller tillhörande anordningar, ska ledningsägaren, det vill säga Tele 2, på egen bekostnad återställa markplanet.

21. Servitut för gas

- 21.1 Till förmån för fastigheten Laholm Trulstorp 1:115 (härskande fastighet) läggs på fastigheten Malmö Terapisalen 2 (tjänande fastighet) följande servitut.
- 21.2 Ägare av härskande fastighet berättigas att, utan att ersättning härför ska utgå, i det på bifogade karta med gul färg markerade området, **Bilaga 21.2**, bibehålla befintliga anordningar med tillhörande ledningar, nedlägga och bibehålla ytterligare ledningar samt att vidtaga de åtgärder som kan erfordras för ledningarnas reparation, omläggning, underhåll och tillsyn. Åtgärder ska ske i samråd med ägare av tjänande fastighet.
- 21.3 Till säkerhet för beståndet av sagda servitut ska inskrivning ske i den tjänande fastigheten Malmö Terapisalen 2. Det åligger Kommunen att ombesörja sagda inskrivning.
- 21.4 Inom ett 4 meter brett område med ledningen som mittlinje får Bolaget inte utan ägaren av härskande fastighets medgivande, lokalisera anläggningar eller ändra marknivå eller markanvändningen genom att exempelvis uppföra byggnad eller annan anläggning så att ledningen kan skadas eller dess bibehållande enligt gällande Energigasnorm (EGN) äventyras. Inom ett fyra meter brett område med ledningen som mittlinje får Bolaget inte, utan ägaren av härskande fastighets i god tid inhämtade medgivande, spränga, schakta eller vidta annan åtgärd som kan skada ledningen eller medföra att ledningen kan skada person eller egendom.

Därest vid utförande av nämnda arbeten skyddsåtgärder är erforderliga, ska omfattningen av dessa bestämmas av ägaren av härskande fastighet.

- 21.5 Vid framtida tillsyn, reparation, underhåll och ombyggnad på ledning eller tillhörande anordning ska ägare av härskande fastighet tillse att berörd mark, väg eller annan anläggning om möjligt återställas i minst förut befintligt skick.

22. Servitut för fiber

- 22.1 Till förmån för fastigheten Malmö Förrådet 6 (härskande fastighet) läggs på fastigheten Malmö Terapisalen 2 (tjänande fastighet) följande servitut.

- 22.2 Ägare av härskande fastighet berättigas att, utan att ersättning härför ska utgå, i det på bifogade karta med gul färg markerade området, **Bilaga 22.2**, bibehålla befintliga anordningar med tillhörande ledningar, nedlägga och bibehålla ytterligare ledningar samt att vidtaga de åtgärder som kan erfordras för ledningarnas reparation, omläggning, underhåll och tillsyn. Åtgärder ska ske i samråd med ägare av tjänande fastighet.

- 22.3 Till säkerhet för beståndet av sagda servitut ska inskrivning ske i den tjänande fastigheten Malmö Terapisalen 2. Det åligger Kommunen att ombesörja sagda inskrivning.

- 22.4 Det servitutsbelagda området får inte nyttjas på sådant sätt att ledning med därtill hörande anordningar kan skadas därav eller att tillträde till desamma försvåras.

- 22.5 Efter nedläggandet av ledning, efter slutförandet av omlägnings- och reparationsarbeten på ledning eller tillhörande anordningar, ska ägare av härskande fastighet på egen bekostnad återställa markplanet.

23. Servitut för el

- 23.1 Till förmån för fastigheten Malmö Fliten 13 (härskande fastighet) läggs på fastigheten Malmö Terapisalen 2 (tjänande fastighet) följande servitut.

- 23.2 Ägare av härskande fastighet berättigas att, utan att ersättning härför ska utgå, i det på bifogade karta med gul färg markerade området, **Bilaga 23.2**, bibehålla befintliga anordningar med tillhörande ledningar, nedlägga och bibehålla ytterligare ledningar

samt att vidtaga de åtgärder som kan erfordras för ledningarnas reparation, omläggning, underhåll och tillsyn. Åtgärder ska ske i samråd med ägare av tjänande fastighet.

- 23.3 Till säkerhet för beståndet av sagda servitut ska inskrivning ske i den tjänande fastigheten Malmö Terapisalen 2. Det åligger Kommunen att ombesörja sagda inskrivning.
- 23.4 Det servitutsbelagda området får inte nyttjas på sådant sätt att ledning med därtill hörande anordningar kan skadas därav eller att tillträde till desamma försvåras.
- 23.5 Efter nedläggandet av ledning, efter slutförandet av omlägnings- och reparationsarbeten på ledning eller tillhörande anordningar, ska ägare av härskande fastighet på egen bekostnad återställa markplanet.

24. Gemensamhetsanläggning

- 24.1 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 behövs 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.

25. Kvartersmark och allmän plats

- 25.1 Bolaget ansvarar för och bekostar samtliga arbeten inom Fastighetens kvartersmark, med undantag för vad som framgår av detta Avtal.

- 25.2 Kommunen ansvarar för och bekostar utbyggnaden av allmän plats enligt Detaljplanen om inget annat avtalats. Färdigställandet av allmän plats ska i huvudsak ske i den takt kvartersmarken iordningställs.
- 25.3 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).

26. Tekniska anläggningar

- 26.1 Bolaget förbinder sig att inom Fastigheten följa föreskrifter i Detaljplanen och VA SYD: s anvisningar avseende dagvattenhanteringen, om inget annat sägs i detta Avtal.
- 26.2 Det åligger Bolaget att självt överenskomma med respektive ledningsägare om servispunkternas placering. Bolaget ska betala sedvanliga anslutningsavgifter till ledningsägare.
- 26.3 Brandvattenförsörjning ska anordnas för Fastigheten i samråd med VA SYD och redovisas i samband med tekniskt samråd i bygglovsprocessen.
- 26.4 VA SYD ansluter innan Tillträdesdagen tillfälligt Byggnadens 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.

27. Parkeringsbehovet

- 27.1 Enligt plan- och bygglagen (2010:900) är det fastighetsägarens ansvar att anordna parkering för sin fastighets behov. Kommunen har ingen skyldighet att ordna parkering.
- 27.2 Parkeringsfrågan löses i det enskilda fallet i Kommunens (stadsbyggnadsnämndens) beslut om bygglov i enlighet med Detaljplanen samt gällande Parkeringspolicy och Parkeringsnorm.

28. Avgifter och kostnader

- 28.1 Bolaget ska svara för samtliga kostnader föranledda av detta Avtal om inget annat anges.
- 28.2 Bolaget ska betala avgifter, kostnader och fastighetsskatt/avgift för Fastigheten avseende tiden från och med Tillträdesdagen.
- 28.3 Bolaget ska betala anslutningsavgifter för Fastigheten till Kommunens/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.
- 28.4 Kommunen svarar för kostnaderna som har samband med planprogrammet, Detaljplanen och Programmet. Eventuella särskilda konsekvensutredningar för byggnationen eller Fastigheten samt kostnader för bygglov med mera ska bekostas av Bolaget.
- 28.5 Bolaget ska betala lagfarts-, intecknings- och andra inskrivningskostnader med anledning av detta Avtal.
- 28.6 Bolaget ska enligt punkten 4.1 i markanvisningsavtalet och enligt tillägg till markanvisningsavtalet (se punkt 1.8 ovan) betala en årlig markanvisningsavgift till Kommunen om en viss procentandel av det pris som kan framräknas med stöd av punkt 7 i markanvisningsavtalet för den byggrätt som tilldelas Bolaget;
- 0,5 % för tiden 2020-01-01 – 2020-12-31, och
 - 0,75 % för tiden 2021-01-01 till och med Tillträdesdagen inträtt;
- Markanvisningsavgiften ska betalas i efterskott vid anfordran. Om avgiften inte betalas inom föreskriven tid ska dröjsmålsränta utgå på förfallet belopp till dess betalning sker. Om dröjsmålsränta gäller vad vid varje tidpunkt i lag stadgas.

29. Avtalsåtaganden

- 29.1 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. Vitet förfaller till betalning omedelbart.

- 29.2 Vid fortsatt eller upprepad överträdelse av åtagande är Bolaget, för varje gång Kommunen utan resultat skriftligt uppmanat Bolaget att vidta rättelse, skyldig att omedelbart erlægga vite med samma belopp som anges i punkt 29.1 ovan.

30. Jordabalken

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

31. Ändringar och tillägg

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

32. Villkor

- 32.1 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 det fall då Bolaget brustit i sin skyldighet att betala köpeskilling.

33. Behandling av personuppgifter

- 33.1 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 Datainspektionen.

Kontaktuppgifter:

Tekniska nämnden

August Palms plats 1

205 80 Malmö

e-post: tekniskanamnden@malmo.se

Malmö stads dataskyddsbud

August Palms plats 1

205 80 Malmö

e-post: dataskyddsbud@malmo.se

BILAGEFÖRTECKNING

Bilaga 1.5 Intresseanmälan

Bilaga 2.2 Karta med Byggnaden

Bilaga 5.3 PM Kvarlämnade halter

Bilaga 20.1 Karta nyttjanderätt teleledningar

Bilaga 21.2 Servitutskarta gasledningar

Bilaga 22.2 Servitutskarta fiberledningar

Bilaga 23.2 Servitutskarta elledningar

Av detta Avtal är två likalydande exemplar upprättade och utväxlade.

Malmö 2021-

**Malmö kommun,
dess tekniska nämnd**

Andreas Schönström

Malmö 2021-

Trianon Sege Park AB

Namnförtydligande:

Namnförtydligande:

Angelica Friberg

Kommunens underskrift bevittnas:

Köparens underskrift bevittnas:

