

KÖPEAVTAL

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

Köpare Knytkalaset Ekonomisk förening, org. nr 769634-3842, Box 3194, 400 10 Göteborg, nedan kallad "**Föreningen**"

Fastighet Malmö Terapisalen 1, nedan kallad "**Fastigheten**"

Kommunen och Föreningen benämns nedan var för sig som "**Part**" och 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 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 Serneke Projektstyrning AB (numera Serneke Sverige AB) inlämnade en intresseanmälan ("**Intresseanmälan**"), **Bilaga 1.5**. Kommunens utvärdering av intresseanmälningarna präglades av följande nyckelbegrepp; ambitioner inom ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet, långsiktig förvaltning av hyresrätter, koppling till Nordic Built Cities Challenges fas 2, innovationsvilja, referensprojekt, Kommunens tidigare erfarenheter, förmåga till projektutveckling samt ekonomisk stabilitet. Vid fördelningen av bygggrätterna har även följande aspekter vägts in; en lämplig blandning av "stora och små" samt "väletablerade och nya" byggherrar, en lämplig blandning av hyresrätter, bostadsrätter/ägarlägenheter och icke traditionella boendekoncept samt ett intresse för de befintliga byggnaderna.
- 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.
- 1.8 Detta köpeavtal har föregåtts av ett markanvisningsavtal som tecknades 2017-05-30 mellan Kommunen och Serneke Projektstyrning AB. Serneke Projektstyrning AB har sedan markanvisningsavtalet upprättades fusionerats med Serneke Sverige AB. Serneke Sverige AB har sedermera bildat Föreningen, i vilken Serneke-koncernen innehar samtliga andelar, som ska förvärva Fastigheten och uppföra bostäder. Markanvisningsavtalet avsåg del av fastigheten Malmö Östra Sjukhuset 2, numera fastigheterna Malmö Terapisalen 1, Malmö Centralköket 2 samt Malmö Solgången 1 och 2. 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. Markanvisningsavtalet förlängdes även t.o.m. 2021-06-30 för fastigheterna Malmö Centralköket 2 samt Malmö Solgången 1 och 2. Kommunen och bolag eller föreningar inom Serneke-koncernen kommer underteckna ett köpeavtal per fastighet (totalt fyra köpeavtal).
- 1.9 Kommunen bedriver så kallad byggherredialog i Sege Park-projektet. Syftet är att deltagande byggherrar ska samarbeta, lära av varandra och tillsammans sträva för goda lösningar för att uppnå ett totalt slutresultat som höjer sig över mängden. Föreningen 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 Föreningen ingår i en snabbt växande koncern som bildades 2002 av Ola Serneke. Koncernen har sin bas i Göteborg och arbetar med bygg, anläggning, projektutveckling och fastighetsförvaltning. Serneke satsar på att utvecklas i de fem regionerna Stockholm, Göteborg, Malmö, Mitt och Norr.
- 1.11 Föreningen ska på Fastigheten uppföra flerfamiljshus att upplåtas med bostadsrätt och Föreningen ska på Fastigheten bygga i enlighet med vad som anges i Detaljplanen.

2. Överlåtelse m.m.

2.1 Kommunen överlåter härmed till Föreningen fastigheten Malmö Terapisalen 1.

3. Tillträdesdag och äganderättens övergång

3.1 Föreningen ska tillträda Fastigheten 2021-08-18, nedan kallad "**Tillträdesdagen**".

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

4. Köpeskilling

4.1 Köpeskillingen för Fastigheten utgör åttamiljonerfyrahundrasjuttiotusen (8 470 000) kronor vilket motsvarar ersättning för 3 733 m² bruttoarea ("**BTA**"). Köpeskillingen ska betalas till Kommunen på Tillträdesdagen.

4.2 Kommunen äger rätt att häva Avtalet om Föreningen 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 Om den slutliga byggnationen enligt laga kraft vunnet bygglov överstiger 3 733 m² BTA ska Föreningen betala en tilläggsköpeskilling med 2 269 kronor för varje överskjutande m² BTA.

Tilläggsköpeskillingen, som förfaller till betalning inom 20 dagar efter att laga kraft vunnet 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 2020-12-01 och förfallodagen. Kommunens rätt till tilläggsköpeskilling bortfaller femton (15) år efter Tillträdesdagen.

5. Byggnadsskyldighet

- 5.1 Det åligger Föreningen att senast 2023-08-18 inom Fastigheten ha uppfört tak och ytterväggar för bostadsbyggnader om totalt cirka 3 733 m² BTA. Skulle föreskriven byggnation inte vara genomförd inom angiven tid utgår ett vite om 847 000 kronor.
- 5.2 Skulle byggnationen enligt punkten 5.1 inte vara genomförd inom angiven tid utgår därutöver ytterligare vite om 42 000 kronor för varje påbörjad månad räknat från och med 2023-08-18 till dess att byggnationen enligt ovan blivit genomförd.
- 5.3 Viten enligt denna punkt 5 förfaller till betalning vid anfordran efter det att dröjsmål föreligger. Det sammanlagda vitet enligt denna punkt 5 kan högst uppgå till 2 965 000 kronor.
- 5.4 Om Föreningen hindras att genomföra byggnationen enligt punkten 5.1 på grund av hinder utanför Föreningens kontroll, kan Föreningen få rätt till förlängning av tidsfrister i detta Avtal. Exempel på sådana situationer är försening som berör kommunalt beslut eller avtal, om Föreningen inte beviljas bygglov i enlighet med lagakraftvunnen detaljplan och detta inte beror på Föreningen, eller att beviljade bygglov överklagas. Kommunen (tekniska nämnden) beslutar om skälig förlängning av tidsfristen på ansökan av Föreningen.
- 5.5 Om Föreningen medges förlängning av byggnadsskyldigheten på grund av hinder utanför Föreningens kontroll enligt ovan ska något vite under förlängningsperioden inte utgå. Under förlängningsperioden och därefter gäller Avtalet oförändrat med undantag av vad som anges i denna punkt 5.
- 5.6 Om Föreningen medges förlängning av byggnadsskyldigheten av andra orsaker ska Föreningen varje månad betala en avgift om 17 000 kronor så länge byggnadsskyldigheten enligt detta Avtal inte är uppfylld. Beloppet förfaller till betalning vid anfordran. Under förlängningsperioden och därefter gäller Avtalet oförändrat med undantag av vad som anges i denna punkt 5.

6. Fastighetens skick och friskrivning

- 6.1 Fastigheten överläts i befintligt skick och med de begränsningar och villkor som följer av detta Avtal, servitutsavtal, nyttjanderättsavtal, Detaljplanen samt myndigheters anvisningar och föreskrifter. Föreningen 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 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 fysiska och miljömässiga skick 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 Föreningen. Skulle Kommunen ändå drabbas av kostnader härför ska Föreningen hålla Kommunen skadelös.

- 6.2 Kommunen har, i enlighet med vad som följer av markanvisningsavtalet mellan Parterna, rivit alla byggnader på Fastigheten.
- 6.3 Avhjälpandeåtgärd har blivit utförd på Fastigheten och Kommunen kommer före Tillträdesdagen att ha givit in slutrapporter avseende utförd avhjälpandeåtgärd på Fastigheten till Miljöförvaltningen, Malmö stad. Föreningen är medveten om att det finns risk för att Miljöförvaltningen inte hinner återkomma med ett bemötande av slutrapporterna före Tillträdesdagen, vilket eventuellt kan medföra att Föreningens bygglov med startbesked försenas. På Fastigheten finns områden med halter som överstiger Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning ("NV-KM"). Av bifogad promemoria, **Bilaga 6.3**, 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 Föreningen. Eftersom träden enligt Detaljplanen ska ersättas kommer ytan återigen begränsas i odlingsmöjligheter. Detsamma gäller om Föreningen avser göra ledningsdragningar eller andra arbeten på Fastigheten som påverkar jorden under miljö- och signalnätet. Föreningen godtar Fastighetens miljömässiga skick och frånskriver sig rätten att ställa anspråk mot Kommunen med anledning härav.
- 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 Föreningen att utföra avhjälpandeåtgärder som är anmälningspliktiga enligt förordningen (1998:889) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd eller att det inskränker Föreningens 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 Föreningen 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 Föreningens 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. Föreningen 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 Föreningen vara observant på eventuella fynd av fornlämningar. Vid misstänkta fynd råder anmälningsplikt enligt lagen (1988:950) om kulturminnen m.m.
- 6.9 Kommunens ansvar enligt denna punkt gäller längst t.o.m. 2023-08-18. Därefter har Föreningen skyldighet att hålla Kommunen skadelös om föroreningar eller arkeologiska förhållanden skulle upptäckas och avhjälpande åtgärder måste vidtas.

7. Genomförandeplan m.m.

- 7.1 Föreningen har upprättat en genomförandeplan ("**Genomförandeplanen**"), vilken löpande uppdateras. Genomförandeplanen avser planering av hela exploateringen, där bygglovsprocessen, uppförandet av nya byggnader och genomförandet av exploateringen i övrigt redovisas med tidplan.
- 7.2 Föreningen 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.

8. Ekologi och miljöhänsyn

- 8.1 Föreningen har som ambition att, vid nybyggnation inom Fastigheten, beakta ekologisk hållbarhet och iaktta miljöhänsyn genom att reducera energibehovet, källsortera byggavfall och tillämpa lämpligt miljöcertifieringssystem eller miljöbyggprogram.
- 8.2 Kommunen 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. Föreningen ska besvara två enkäter om pågående byggprojekt. Enkäterna kommer att användas för generell statistik och goda exempel kan komma att lyftas fram.
- 8.3 Föreningen ska arbeta för att målen för Sege Park uppnås. Föreningen ska i övrigt beakta framtagna *Hållbarhetsstrategi för Sege Park* och *Klimat- och kretsloppsöverenskommelser för Sege Park*. Föreningen ska därtill följa och genomföra sådant som Föreningen har åtagit sig i dialogprocessen med övriga byggherrar i projektet.
- 8.4 Föreningen ska även svara på en enkät inom ramen för "Individuella hållbarhetssamtal". Föreningen åtar sig att genomföra de åtgärder inom ekologi, energi och annan miljöhänsyn som Föreningen i enkäten uppger att Föreningen ska genomföra.

9. Social hållbarhet

- 9.1 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 Föreningen arbetar aktivt med åtgärder för social hållbarhet.
- 9.2 Föreningen ska verka för att dess leverantörer och underleverantörer vidtar samma eller liknande åtgärder. Föreningen ska i möjligaste mån knyta samarbetspartners med fokus på sociala hållbarhetsfrågor till genomförandet av projektet.

10. Hållbarhetssamordning

10.1 Föreningen 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 Föreningen och övriga byggherrar gemensamt.

11. Mark- och grundläggningsåtgärder m.m.

11.1 Föreningen har tagit del av översiktliga geotekniska undersökningar för Sege Park.

11.2 Kommunen lämnar inte några garantier för att Fastigheten kan bebyggas utan ytterligare markåtgärder. Föreningen har att själv 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 Föreningen svara för. Föreningen äger efter skriftlig överenskommelse med Kommunen (fastighets- och gatukontoret) rätt att i förtid innan tillträde till Fastigheten sker få tillträde till Fastigheten för undersökningar, förberedande markarbeten såsom geotekniska- och miljöundersökningar etc. Sker inte tillträde i enlighet med detta Avtal ska Föreningen på egen bekostnad återställa Fastigheten i den omfattning Kommunen begär.

11.3 Skulle hinder påträffas i marken bestående av till exempel betongblock, fundament eller ledningar av olika slag som inte är i bruk ska Föreningen svara för tillkommande kostnader. Sammanhängande betongkonstruktioner i mark, som utgör hinder för uppförande av byggnad inom Fastigheten, ska Kommunen bekosta borttagandet av. Åtgärder, som Föreningen vidtagit innan Kommunen kontaktas och överenskommelse träffats, bekostas av Föreningen.

11.4 Föreningen är skyldigt att på egen bekostnad borttransportera eventuella schaktmassor, inberäknat matjordslagret. Föreningen är medvetet om att mottagningsanläggning kan kräva klassning av massorna.

12. Särskilt avseende skyddsrum

12.1 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. Föreningen 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 Föreningen genom Serneke Sverige AB och övriga Byggherrar tillsammans med Kommunen vid sidan av detta Avtal.

13. Byggtrafik m.m.

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

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

13.3 Föreningen är skyldigt att om det krävs tillhandahålla trafikplaneringsplan som ska godkännas av Kommunen (fastighets- och gatukontoret).

13.4 Kommunens bygggator kan under tiden byggnationen i Sege Park-området pågå komma att breddas tillfälligt i gatukorsningarna in på kvartersmarken. Breddningen av bygggatorna 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 bygggatorna utan ersättning till Föreningen.

14. Etableringsytor

- 14.1 Planering för etablering av exploateringsarbetena inom Fastigheten ska ske i enlighet med upprättade tidplaner efter samråd med Kommunen (fastighets- och gatukontoret).
- 14.2 Avtal om tillfälliga etableringsytor utanför Fastigheten för t.ex. manskaps-, arbets-, och redskapsbodnar, 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.
- 14.3 Parkering för Föreningens personal kan under byggtiden mot avgift erbjudas av Kommunen via Malmö kommuns Parkerings AB inom av Kommunen anvisat område.

15. Nyttjanderätter, servitut m.m.

- 15.1 Föreningen medger Kommunen eller annan, som därtill har Kommunens tillstånd, att, där sådant kan ske utan avsevärd olägenhet för Föreningen, 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. Föreningen förbinder sig att teckna servitutsavtal för att säkra ledningsägares rätt enligt ovan samt medge inskrivning av rättigheter.
- 15.2 Inom Fastigheten finns ledningar belägna. Nyttjandet av marken för teleledningar tillhörande Tele2 Sverige AB, org. nr 556267–5164 ("**Tele2**"), ska regleras genom nyttjanderätt i enlighet med punkt 16 nedan. Befintliga gasledningar, fiberledningar samt elledningar, skyddas istället genom servitut i enlighet med punkterna 17–19 nedan.

16. Nyttjanderätt teleledningar

- 16.1 Tele 2 berättigas, utan att ersättning härför ska utgå, att, i det på bifogad karta med gul färg markerade området, **Bilaga 16.1**, 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.
- 16.2 Gulmarkerat område får inte nyttjas på sådant sätt att ledningar med därtill hörande anordningar kan skadas därav eller att tillträde till desamma försvåras.
- 16.3 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.

17. Servitut för gas

- 17.1 Till förmån för fastigheten Laholm Trulstorp 1:115 (härskande fastighet) läggs på fastigheten Malmö Terapisalen 1 (tjänande fastighet) följande servitut.
- 17.2 Ägare av härskande fastighet berättigas att, utan att ersättning härför ska utgå, i det på bifogade karta med gul färg markerade området, **Bilaga 17.2**, 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.
- 17.3 Till säkerhet för beståndet av sagda servitut ska inskrivning ske i den tjänande fastigheten Malmö Terapisalen 1. Det åligger Kommunen att ombesörja sagda inskrivning.
- 17.4 Inom ett 4 meter brett område med ledningen som mittlinje får Föreningen 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 Föreningen 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.

- 17.5 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.

18. Servitut för fiber

- 18.1 Till förmån för fastigheten Malmö Förrådet 6 (härskande fastighet) läggs på fastigheten Malmö Terapisalen 1 (tjänande fastighet) följande servitut.

- 18.2 Ägare av härskande fastighet berättigas att, utan att ersättning härför ska utgå, i det på bifogade karta med gul färg markerade området, **Bilaga 18.2**, 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.

- 18.3 Till säkerhet för beståndet av sagda servitut ska inskrivning ske i den tjänande fastigheten Malmö Terapisalen 1. Det åligger Kommunen att ombesörja sagda inskrivning.

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

- 18.5 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.

19. Servitut för el

- 19.1 Till förmån för fastigheten Malmö Fliten 13 (härskande fastighet) läggs på fastigheten Malmö Terapisalen 1 (tjänande fastighet) följande servitut.

- 19.2 Ägare av härskande fastighet berättigas att, utan att ersättning härför ska utgå, i det på bifogade karta med gul färg markerade området, **Bilaga 19.2**, 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.

- 19.3 Till säkerhet för beståndet av sagda servitut ska inskrivning ske i den tjänande fastigheten Malmö Terapisalen 1. Det åligger Kommunen att ombesörja sagda inskrivning.
- 19.4 Det servitutsbelagda området får inte nyttjas på sådant sätt att ledning med därtill hörande anordningar kan skadas därav eller att tillträde till desamma försvåras.
- 19.5 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.

20. Gemensamhetsanläggning

- 20.1 Föreningen 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 Föreningen 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. Föreningen har drift- och underhållsansvaret intill dess att gemensamhetsanläggning övertagits av ordnad förvaltning, det vill säga föreningsförvaltning eller delägarförvaltning.

21. Kvartersmark och allmän plats

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

- 21.2 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.
- 21.3 Ytor på kringliggande fastigheter, på såväl kvartersmark som allmän plats, som skadas i samband med Föreningens byggnation, ska av Föreningen återställas i det skick de befann sig innan skadan. Återställandet ska ske i samråd med Kommunen (fastighets- och gatukontoret).

22. Tekniska anläggningar

- 22.1 Föreningen förbinder sig att inom Fastigheten följa föreskrifter i Detaljplanen och VA SYD: s anvisningar avseende dagvattenhanteringen, om inget annat sägs i detta Avtal.
- 22.2 Det åligger Föreningen att självt överenskomma med respektive ledningsägare om servispunkternas placering. Föreningen ska betala sedvanliga anslutningsavgifter till ledningsägare.
- 22.3 Brandvattenförsörjning ska anordnas för Fastigheten i samråd med VA SYD och redovisas i samband med tekniskt samråd i bygglovsprocessen.

23. Parkeringsbehovet

- 23.1 Enligt plan- och bygglagen (2010:900) är det fastighetsägarens ansvar att anordna parkering för sin fastighets behov. Kommunen har ingen skyldighet att ordna parkering.
- 23.2 Parkeringsfrågan löses i det enskilda fallet i Kommunens (stadsbyggnadsnämndens) beslut om bygglov i enlighet med Detaljplanen samt gällande Parkeringspolicy och Parkeringsnorm. Föreningens uppskattade parkeringsbehov redovisas i Mobilitetsplan Sege Park som Föreningen har upprättat tillsammans med övriga byggherrar. Behovet av bilparkering i enlighet med Mobilitetsplanen kan lösas genom parkeringsköp i fastigheten Malmö Farboret 1.

24. Andrahandsupplåtelse

24.1 Föreningen ska för den händelse att bostadslägenheter med upplåtelseformen hyresrätt uppförs på Fastigheten, tillhandahålla Kommunen för vidareupplåtelse i andra hand, minst femton (15) procent av hyresrätterna för bostäder inom Fastigheten eller motsvarande antal inom Föreningens övriga hyresbestånd i Malmö. Kommunen äger rätt till avrop under en period om tio (10) år räknat från dagen då upplåtelse sker första gången i bostäder på Fastigheten. Varje avrop ska avräknas det antal lägenheter som Föreningen efter överenskommelse med Kommunen är skyldigt att tillhandahålla Kommunen, men dock alltid minst 15 procent enligt vad som ovan nämnts. Det åligger Kommunen (fastighets- och gatukontoret) att efter första upplåtelse tillfället begära avrop vid varje tillfälle för resterande kvot av lägenheter.

25. BoPlats Syd

25.1 Föreningen har för den händelse att bostadslägenheter med upplåtelseformen hyresrätt uppförs på Fastigheten, skyldighet att anmäla sextio (60) procent av de hyreslägenheter som uppförs enligt detta Avtal till Malmös bostadsförmedling BoPlats Syd. Undantag från denna skyldighet kan meddelas vid särskilda omständigheter. Föreningen är välvilligt inställt till att även inom sitt övriga lägenhetsbestånd lämna hyreslägenheter till sådan förmedling.

26. Avgifter och kostnader

26.1 Föreningen ska svara för samtliga kostnader föranledda av detta Avtal om inget annat anges.

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

26.3 Föreningen ska betala anslutningsavgifter för Fastigheten till VA SYD: s allmänna vatten- och avloppsanläggning. Föreningen ska även betala anslutningsavgifter till övriga ledningsägare vars anläggningar/ledningar Fastigheten ska ansluta till. Om inte annat framgår av detta Avtal ska Föreningen betala för samtliga ledningsomläggningar.

- 26.4 Kommunen svarar för kostnaderna som har samband med planprogrammet, Detaljplanen och Programmet. 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 Föreningen.
- 26.5 Föreningen ska betala lagfarts-, in-tecknings- och andra inskrivningskostnader med anledning av detta Avtal.
- 26.6 Föreningen 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 punkterna 7.4 - 7.6 i markanvisningsavtalet för den byggrätt som tilldelas Föreningen;
- 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.

27. Avtalsåtaganden

- 27.1 Föreningen utfäster sig att fullgöra alla i detta Avtal angivna åtaganden. Skulle Föreningen brista i fullgörelse av någon för Kommunen väsentlig punkt i Avtalet och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter Kommunens skriftliga begäran härom ska, där vite inte redan är föreskrivet, vite utgå med 300 000 kronor. Vitet förfaller till betalning omedelbart.
- 27.2 Vid fortsatt eller upprepad överträdelse av åtagande är Föreningen, för varje gång Kommunen utan resultat skriftligt uppmanat Föreningen att vidta rättelse, skyldig att omedelbart erlägga vite med samma belopp som anges i punkt 27.1 ovan.

28. Jordabalken

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

29. Ändringar och tillägg

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

30. Villkor

30.1 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 Föreningen brustit i sin skyldighet att betala köpeskillning.

31. Behandling av personuppgifter

31.1 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 Integritetsskyddsmyndigheten.

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 6.3 PM Kvarlämnade halter

Bilaga 16.1 Karta nyttjanderätt teleledningar

Bilaga 17.2 Servituskarta gasledningar

Bilaga 18.2 Servituskarta fiberledningar

Bilaga 19.2 Servituskarta elledningar

Av detta Avtal är två likalydande exemplar upprättade och utväxlade.

Malmö 2021-

**Malmö kommun,
dess tekniska nämnd**

Andreas Schönström

Malmö 2021-

Knytkalaset Ekonomisk förening

Namnförtydligande:

Namnförtydligande:

Angelica Friberg

Kommunens underskrift bevittnas:

Köparens underskrift bevittnas:

