

Malmö stad
Fastighets- och gatukontoret

Datum
2021-09-03
Vår referens
Marianne Schmitzer
Direkttelefon
040-34 13 49
Diarienummer
2020-2051

BoKlok Housing AB
Att: Malin Olsson
Skrivaregatan 1
215 32 Malmö

Köpeavtal avseende fastigheten Husmor 1 i Malmö

Härmed översändes BoKlok Mark och Exploatering AB:s original exemplar av köpeavtal samt överenskommelse om social hållbarhet, vari Malmö kommun överlåter Husmor 1 i Malmö.

Fakturan skickas separat.

Med vänliga hälsningar

MALMÖ STAD
Fastighets- och gatukontoret
Fastighetsavdelningen


Marianne Schmitzer



KÖPEAVTAL

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

Köpare BoKlok Mark och Exploatering AB, org. nr 556979–7516, Skrivaregatan 1, 215 32 Malmö, nedan kallat "**Bolaget**"

Fastighet Malmö Husmor 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**".

Bolaget är ett fastighetsägande och exploaterande bolag och ingår i samma koncern, Skanska-koncernen, som BoKlok Housing AB, org. nr 556673-3829. BoKlok Housing AB är ett projektutvecklande och bostadsbyggande bolag. Det är Bolaget som förvärvar och Fastigheten enligt Avtalet. Vissa av de uppgifter som ska utföras av Bolaget enligt Avtalet kommer emellertid istället att i praktiken utföras av BoKlok Housing AB.

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 omgivningarna 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 BoKlok Housing 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 byggätterna 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 BoKlok Housing AB. 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.
- 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. 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 arbetar med ett boendekoncept utvecklat av Skanska och IKEA. Bolaget utvecklar och bygger hållbara bostäder med god design, funktion och kvalitet till ett lågt pris. BoKlok ansvarar för hela värdekedjan, från produktutveckling, projektutveckling och tillverkning i fabrik till byggnation, försäljning och kundrelationerna efter inflyttning. Bolaget ska på Fastigheten uppföra flerfamiljshus att upplåtas med bostadsrätt och Bolaget ska på Fastigheten bygga i enlighet med vad som anges i Detaljplanen.

2. Överlåtelse m.m.

- 2.1 Kommunen överlåter härmed till Bolaget fastigheten Malmö Husmor 1.

3. Tillträdesdag och äganderättens övergång

- 3.1 Bolaget ska tillträda Fastigheten 2021-11-01, 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 sexmiljonerniohundratjugofyratusen (6 924 000) kronor vilket motsvarar ersättning för 2 794 m² bruttoarea ("BTA"). 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 Om den slutliga byggnationen enligt erhållet bygglov överstiger en BTA om 2 794 m² ska Bolaget betala en tilläggsköpeskilling med 2 478 kronor för varje överskjutande m² BTA.

Tilläggsköpeskillingen, som förfaller till betalning inom 20 dagar efter att beslut om bygglov vunnit laga kraft, ska indexuppräknas med en faktor som motsvarar medelindex av entreprenadindex för husbyggnad och anläggning grupperna 211, 231, 241 och 251 för tidsperioden mellan mars 2021 och förfallodagen. Kommunens rätt till tilläggsköpeskilling bortfaller femton (15) år efter Tillträdesdagen.

5. Byggnadsskyldighet

- 5.1 Senast 2023-11-01 ska det inom Fastigheten ha uppförts tak och ytterväggar för bostadsbyggnad om totalt cirka 1 681 m² BTA. Skulle föreskriven byggnation inte vara genomförd inom angiven tid utgår ett vite om 692 000 kronor.
- 5.2 Skulle byggnationen enligt punkten 5.1 inte vara genomförd inom angiven tid utgår därutöver ytterligare vite om 35 000 kronor för varje påbörjad månad räknat från och med 2023-11-01 och 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 2 423 000 kronor.
- 5.4 Om Bolaget hindras att genomföra byggnationen enligt punkten 5.1 på grund av hinder utanför Bolagets kontroll, kan Bolaget få rätt till förlängning av tidsfrister i detta Avtal. Exempel på sådana situationer är försening som berör kommunalt beslut eller avtal, arkeologiska fynd och föroreningar i mark enligt punkt 6 nedan, hinder i mark som Kommunen svarar för enligt punkt 11.3 nedan, om Bolaget inte beviljas bygglov i enlighet med lagakraftvunnen detaljplan och detta inte beror på Bolaget, eller att beviljade bygglov överklagas. Kommunen (tekniska nämnden) beslutar om skälig förlängning av tidsfristen på ansökan av Bolaget.
- 5.5 Om Bolaget medges förlängning av byggnadsskyldigheten på grund av hinder utanför Bolagets 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.
- 5.6 Om Bolaget medges förlängning av byggnadsskyldigheten av andra orsaker ska Bolaget varje månad betala en avgift om 14 000 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, Detaljplanen samt myndigheters anvisningar och föreskrifter. Bolaget friskriver Kommunen, med undantag från vad som garanteras i punkterna 6.2 och 6.3 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, rådgighetsfel och fysiska fel och brister inklusive alla eventuella miljörelaterade fel och brister.
- 6.2 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.

- 6.3 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.
- 6.4 Vid brist i någon av garantierna i punkterna 6.2 eller 6.3 ska Kommunen snarast åtgärda bristen samt därutöver stå för Bolagets skäligena 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.
- 6.5 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.
- 6.6 Vid schaktningsarbeten ska Bolaget vara observant på eventuella fynd av fornlämningar. Vid misstänkta fynd råder anmälningsplikt enligt lagen (1988:950) om kulturminnen m.m.
- 6.7 Kommunens ansvar enligt denna punkt gäller längst t.o.m. 2023-11-01. Därefter har Bolaget skyldighet att hålla Kommunen skadelös om föroreningar eller arkeologiska förhållanden skulle upptäckas och avhjälpande åtgärder måste vidtas.

7. **Genomförandeplan m.m.**

- 7.1 Bolaget 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 Bolaget förbinder sig att tillse att det på Fastigheten genomförs bebyggelse i enlighet med Detaljplanen, Genomförandeplanen, Sege Park –

Gestaltningssprinciper för utemiljöer och byggnader på kvartersmark (rev. 180925), myndigheters anvisningar och beslut samt i enlighet med detta Avtal. Bolaget förbinder sig även att tillse att det på Fastigheten genomförs bebyggelse i huvudsak enligt Intresseanmälan justerad enligt ifylld enkät enligt punkt 8.4 nedan.

8. Ekologi och miljöhänsyn

8.1 Bolaget har som ambition att, vid nybyggnation inom Fastigheten, beakta ekologisk hållbarhet och iakttäta 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. Bolaget ska besvara två enkäter om pågående byggprojekt. Enkäterna kommer att användas för generell statistik och goda exempel kan komma att lyftas fram.

8.3 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.

8.4 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.

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 Bolaget arbetar aktivt med åtgärder för social hållbarhet.

9.2 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.

10. Hållbarhetssamordning

10.1 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.

11. Mark- och grundläggningsåtgärder m.m.

11.1 Bolaget 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. Bolaget har att självt svara för nödvändiga grundundersökningar och för vidtagande av de grundförbättringsåtgärderna 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 för undersökningar, förberedande markarbeten såsom geotekniska- och miljöundersökningar etc. Sker inte tillträde i enlighet med detta Avtal ska Bolaget 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 Bolaget svara för tillkommande kostnader. Sammanhängande betongkonstruktioner i mark (till exempel hinder i mark som inte med enkelhet kan tas bort med maskiner som används vid sedvanliga schaktarbeten), 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.

- 11.4 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.

12. Särskilt avseende skyddsrum

- 12.1 I det gamla sjukhusområdet fanns 11 skyddsrum, varav sex skyddsrum behövde avvecklas och rivras 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 genom BoKlok Housing 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 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.
- 13.3 Bolaget är skyldigt att om det krävs tillhandahålla trafikplan 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 kvartermarken. 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.

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 redskapsbodar, 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 Bolagets 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 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.

16. Gemensamhetsanläggning

- 16.1 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.

17. Kvartersmark och allmän plats

- 17.1 Bolaget ansvarar för och bekostar samtliga arbeten inom Fastighetens kvartersmark, med undantag för vad som framgår av detta Avtal.
- 17.2 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. Till undvikande av missförstånd ska boende i samband med inflyttning och därefter ha full tillgänglighet till sina bostäder på Fastigheten.
- 17.3 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. Ytor på Fastigheten som skadas i samband med Kommunens eventuella arbeten på kringliggande fastigheter, på såväl kvartersmark som allmän plats, ska av Kommunen återställas i det skick de befann sig innan skadan. Återställanden ska ske i samråd mellan Bolaget och Kommunen (fastighets- och gatukontoret).

18. Tekniska anläggningar

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

19. Parkeringsbehovet

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

20. Andrahandsupplåtelse

- 20.1 Bolaget 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 Bolagets 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 Bolaget 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.

21. BoPlats Syd

21.1 Bolaget har för den händelse att bostadslägenheter med upplåtelseformen hyresrätt uppförs på Fastigheten, skyldighet att anmäla 60 procent av de hyreslägenheter som uppförs enligt detta Avtal, efter reduktion för de lägenheter som lämnas för socialt boende, till Malmös bostadsförmedling BoPlats Syd. Undantag från denna skyldighet kan meddelas vid särskilda omständigheter. Bolaget är välvilligt inställt till att även inom sitt övriga lägenhetsbestånd lämna hyreslägenheter till sådan förmedling.

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 Kommunens/VA SYD: s allmänna vatten- och avloppsanläggning. Bolaget ska även betala anslutningsavgifter till övriga ledningsägare vars anläggningar/ledningar Fastigheten ska ansluta till. Kommunen betalar inte för några ledningsomläggningar.

22.4 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 Bolaget.

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

22.6 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 punkterna 7.3 - 7.5 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.

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, där vite inte redan är föreskrivet, vite utgå med 300 000 kronor. Vitet förfaller till betalning omedelbart.

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 erlægga vite med samma belopp som anges i punkt 23.1 ovan.

24. Jordabalken

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

25. Ändringar och tillägg

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

26. Villkor

- 26.1 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.

27. Behandling av personuppgifter

- 27.1 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 dataskyddsombud

August Palms plats 1

205 80 Malmö

e-post: dataskyddsombud@malmo.se

BILAGEFÖRTECKNING

Bilaga 1.5

Intresseanmälan

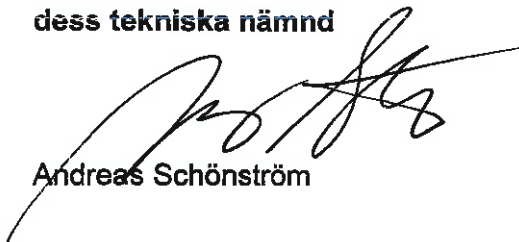
Handwritten text in purple ink, possibly a signature or name.

Handwritten text in purple ink, possibly a signature or name.

Av detta Avtal är två likalydande exemplar upprättade och utväxlade.

Malmö 2021-08-31

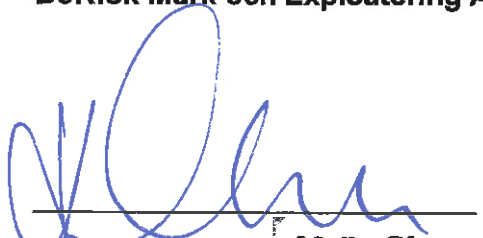
Malmö kommun,
dess tekniska nämnd



Andreas Schönström

Malmö 2021-07-08

BoKlok Mark och Exploatering AB


Namnförtydligande: **Malin Olsson**

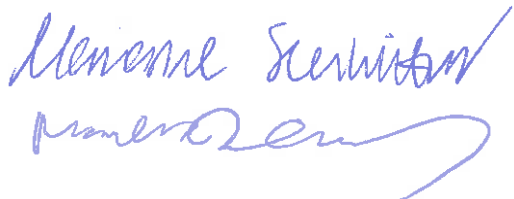
Namnförtydligande: **Lars Arvidsson**


Angelica Friberg

Kommunens underskrift bevittnas:



Malin Olsson


Menemle Serkhiton

Köparens underskrift bevittnas:



Pernilla Överlander

Bo klokt i Sege Park

Intresseanmälan för utveckling

Sege Park, Malmö 2016 06 29



Vi överlämnar;

- Vår vision och fakta (detta dokument)
- Fyra illustrationer som visar vår idé om miljöer och framtida hus
- Kortfattad presentation av vår ambition
- Byggrätt

Kontaktpersoner;

Anders Paulander 010-448 37 71

Petter Svensson 010-448 37 64

Boendekoncept

Variation av bostäder

Sege Park ger oss möjligheten att utveckla vårt koncept till ett än mer hållbart boende. Ett hållbart boende som kan upprepas på många platser, i flera länder och med olika upplåtelseformer. Alltid för de många människorna.

Vi har redan idag en beprövad byggmetod, fullt industrialiserad och kvalitetssäkrad process med hög prefabriceringsgrad. Den vill vi utveckla i Sege Park till en grönare, flexibel plattform anpassad för framtidens boende.

En variation i lägenhetsstorlekar och en framtida möjlighet till flexibla bostäder skapar förutsättningar för mångfald i området. Inte minst för att vi inbyggt i våra väggar har fokus på prisvärda hem. En flexibel bostad ger över tid fler invånare per kvm eftersom bostaden kan förändras med behovet.



Om planprogrammet medger kan en flexibel bottenvåning innehålla såväl lokaler för verksamhet/vård som bostäder, där funktionerna utvecklas över tid.

En gemensamhetslokal blir en cykelverkstad, som blir en träningslokal, som kanske blir ett boende med vårdinriktning. Flexibilitet som skapar förutsättningar för framtida utveckling från områdets perspektiv.

Många olika människor ska bo i Sege Park. Vår vision om ett varierat utbud av bostäder ger olika familjebildningar möjlighet att aktivt välja att bo här.

Socialt hållbar
*Variation av
människor*

Färre kvadratmeter per bostad och fler gemensamma kvadratmeter i kvarteret ger fler invånare på samma yta. Fler invånare och gemensamma funktioner innebär fler möten mellan människor, åldrar och kulturer.

Inbyggt i våra tankar om husen och projektet finns mötesplatser, aktiviteter och lokaler för odling, samvaro, fest, motion, hobby och småskalig verksamhet. Möten som kan leda till nya kontakter som leder till kunskap, som leder till arbete, som leder till välbefinnande, som leder till integration och som leder till delaktighet på många olika plan.



I planerings- och byggprocessen men även efter färdigställandet är vi öppna för ett utökat socialt engagemang. Utbildning, praktik och studiecirkel samt möjlighet för de boende att engagera sig i det egna kvarterets skötsel är värdefullt, både personligt men även ur ett ekonomiskt och hållbart perspektiv.

Grönt Variation av engagemang

Här kan vi utveckla ett boende med gröna värden. Hem, utemiljöer, hus och teknik som är kostnadseffektivt, inte bara för de rika utan för de många människorna. Sol, vind och vatten ska tas tillvara för ett energieffektivt boende.

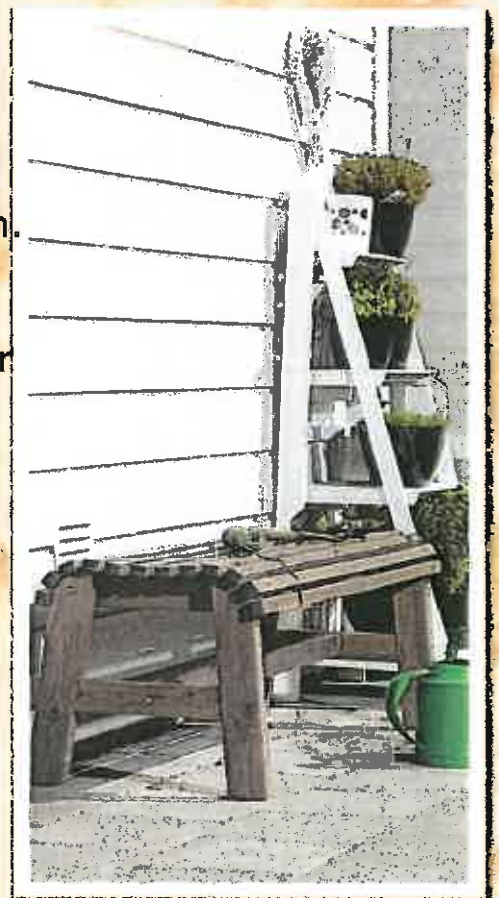
Miljömedvetenhet utvecklas genom den enskildes engagemang.

Odling ger mat, men även minskade transporter. Växter på tak och fasad ger upptagning av koldioxid, men även skydd mot klimatet. Smart teknik skapar intresse, och möjlighet till minskad förbrukning. Det smarta elnätet välkomnar vi.

Delade resurser kan såväl minska förbrukning som ge tillfälle för återbruk. Pooler, och då tänker vi inte på vatten, vi tänker pooler med cyklar, bilar, verktyg m.m. är en självklar del i framtidens stadsmiljöer.

Väl medvetna om invånarnas varierande grad av engagemang, planeras teknik och miljöer med fokus på långsiktig hållbarhet.

Vi bygger våra hus av trä, både nu och i framtiden. Trä är kostnads-effektivt, förnybart och kräver mindre energi vid själva byggandet än andra konstruktionsmaterial. Våra hus genererar ungefär hälften så mycket koldioxid som ett vanligt flerfamiljshus i Sverige.



Ekonomi(i)

Variation av betalningsförmåga

Ekonomi i det egna hushållet styr allas vår vardag.

Bostadens innehåll och funktioner kan utvecklas till en mer ekonomisk och flexibel enhet.

Bostäder av flera olika storlekar i samma hus ger variation och en bred målgrupp med olika ekonomiska förutsättningar möjlighet till en ny bostad.

Delade funktioner och delningsekonomi ger nya möjligheter för fler.

Redan idag har vi en teknisk plattform, en App, som boende inom ett bostadskvarter kan använda för gemensamma ändamål, inbjudningar, marknadsplats, barnvakt m.m. Möjligheterna är obegränsade. Detta vill vi utveckla i Sege Park, inte till en begränsad sfär utan till ett större område, till en större grupp människor på den öppna marknaden.

BoKlok verkar på en Nordisk marknad. Det ger möjlighet till skalfördelar och att sprida kunskapen från Sege Park till fler lokala marknader både inom och utanför Sveriges gränser.

Vi utmanar och ifrågasätter traditioner !



När det behöver byggas många bostäder på kort tid är det bra om byggprocessen inte tar så lång tid. Vi har en väl fungerande process och bostäder anpassade för vanliga människors önskemål och plånböcker.

Med detta i ryggen är vi säkra på att vi kan utveckla vårt koncept och tillföra Sege Park moderna, hållbara, gröna och prisvärda hem.

Våra boende



"Jag tog med mig några favoriter från villan"



"Tryggheten är viktig"



Oj vad många



"Balkongen blir nästa projekt"

Referens och Framtid

Vi är stolta över många projekt. Mest stolta är vi över att vi bygger i hela Sverige. Vi bygger där det behövs, inte bara där folk betalar mest.

I Sege Park vill vi som företag utvecklas tillsammans med området. Utveckla vårt boendekoncept, våra byggnader och utveckla vår sociala hållbarhet.

Av de drygt 7000 bostäder vi byggt fram till nu kan nämnas projekt så som;

- Botkyrka, komplettering av miljonprogramsområde.
- Landskrona, förtätning i parkmiljö.
- Biskopsgården, nya bostäder i miljonprogrammet.
- Bunkeflo, pågående flerfamiljshus i småhusområde.

Vi ingår i en större helhet. Med den stora koncernens möjligheter har vi kraft, vilja och kunskap att vara en kreativ samarbetspartner. Vår ambitionsnivå är redan från starten hög, vi har idag en social agenda, vi har en demokratisk tilldelningsprocess för våra boende, en utvecklad tanke om mötesplatser och gröna fingrar. Men vi har också en effektiv byggmetod. I Sege Park kan allt detta utvecklas till framtidens hållbara boende, där vår vision om **ett boende för de många människorna** fortfarande står i centrum.

Nordic built Cities

Sharing för Affordable and Climate Smart Living in Sege park, Malmö.

Vi har aktivt tagit del av tävlingsförslagen och ser en stor potential i olika delar av finalisternas innehåll och förslag.

Under processen har vi haft Sweco och deras idéer om "Having less is to live more" som kreativ inspirationskälla.

BoKlok Housing AB

Prisvärda hem för alla.

Alla plånböcker. Alla åldrar. Alla stilar.

BoKlok är inte som andra byggbolag, och det är vi stolta över. Vårt koncept går – i korthet – ut på att de som bor ska få så mycket boende som möjligt för så lite pengar som möjligt.

Vårt löfte till våra kunder; Vår boendekostnad ska alltid vara lägre än för andra motsvarande bostäder på samma ort.

BoKlok är ett boendekoncept utvecklat av Skanska och IKEA. Vi utvecklar och bygger hållbara bostäder med god design, funktion och kvalitet till ett lågt pris. Vi bygger omkring 1000 bostäder per år och har hittills byggt 7000 bostäder.

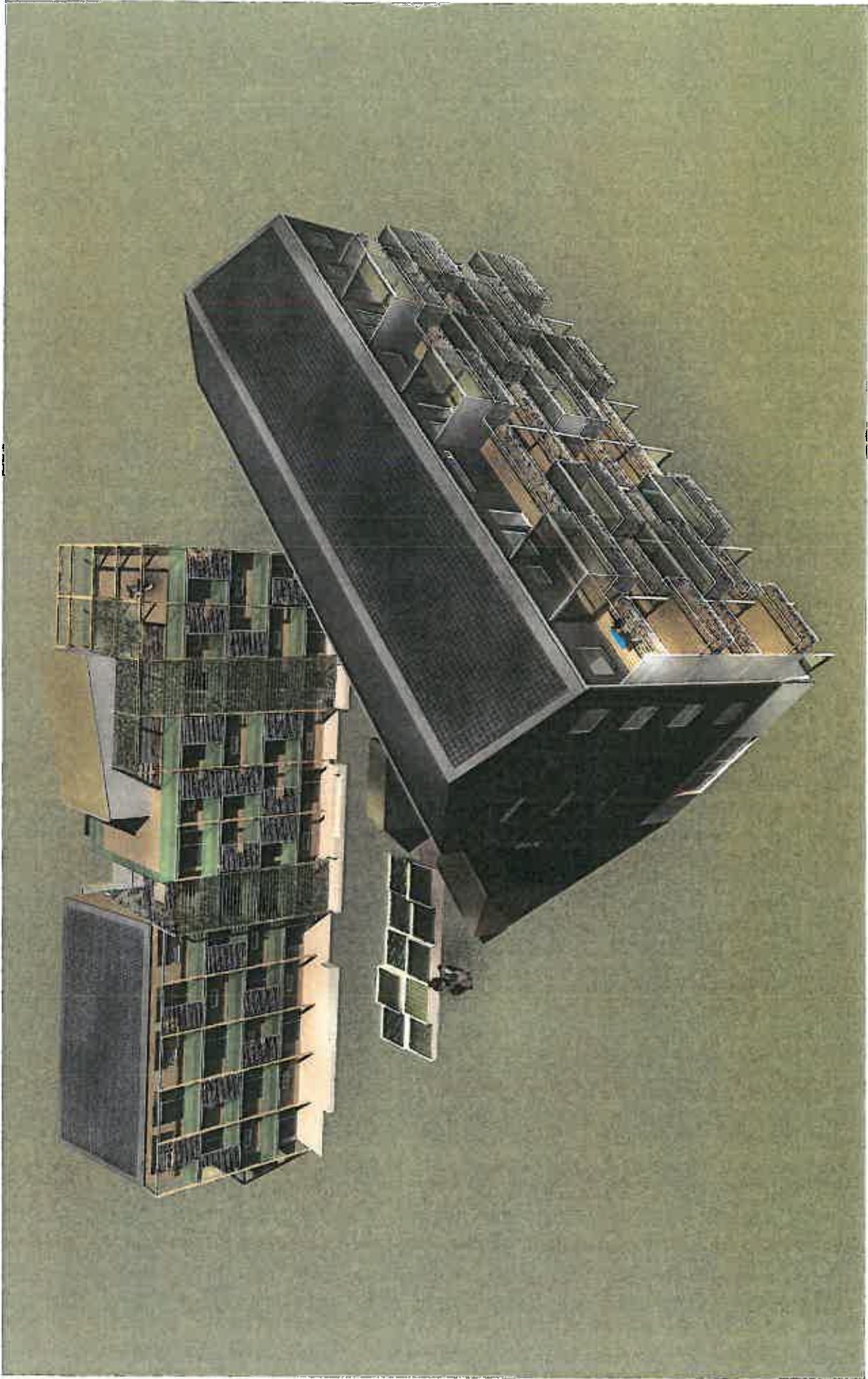
Nyckeln till prisvärda bostäder är att BoKlok ansvarar för hela värdekedjan, från produktutveckling, projektutveckling och tillverkning i fabrik, till byggnation, försäljning och kundrelationen efter inflyttning. BoKlok har cirka 250 medarbetare i Sverige, Norge och Finland.

Vi är bara 20 år gamla. För oss betyder en hållbar framtid allt.



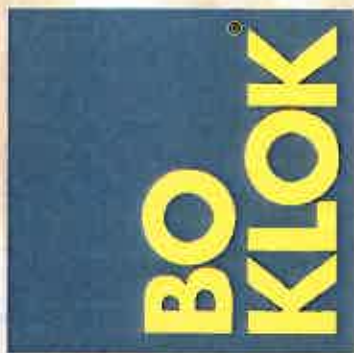
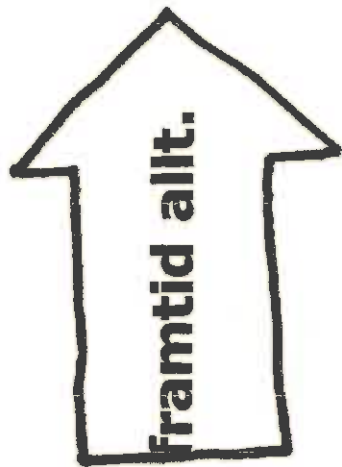


SP





Vi är bara 20 år gamla. För oss betyder en hållbar framtid allt.



Skanska och IKEA
tillsammans

17

BoKloks hållbarhetsmanifest:

Vår främsta uppgift är att bygga bostäder som bygger Sverige. Som inte bara skyddar från väder och vind utan även från bostadsbubblor och utanförskap.

Vi bygger hus som bygger broar och skapar gemenskap. Som flätar samman istället för att splittra.

Vi är dessutom måna om att göra det med minsta möjliga miljöpåverkan, både på kort och lång sikt.

Vi är bara 20 år gamla, så för oss är framtiden allt.



Social hållbarhet:

Vi bygger hus, som bygger broar.

Våra bostäder flätar samman människor av olika åldrar, åsikter och kulturer. Det börjar redan innan husen är byggda med en säljprocess där alla har samma chans. Under byggtiden jobbar vi målmedvetet för att skapa praktikplatser och när husen står klara är aktiv självförvaltning en viktig del av helheten.



Vad betyder detta i Sege Park?

Väl definierad målgrupp,
olika generationer

Gemensamma KVM:

Tvättstuga, aktivitetslokal, verk-
samslokal, marknadsplats

Aktivitetsfunktioner:

Odling, cykelverkstad, träning,
handel, barn och lek

Utvecklad Hemma-bäst-app
som stödjer delningsekonomi

Sociala klausuler i entreprenad
Lärling- och praktikantjobb

Bo-coacher

Miljövårdar

Skötsel genom egen teknisk
förvaltning ger arbetstillfällen

LISA
SJUKSKÖTERSKA

HUSSEIN
BILMEK. (CIV.ING.)

BENGT-ERIK
PENSIONÄR

JOHAN
BRANDMAN

Ekonomisk
hållbarhet:

**Vi skapar hem,
inte spekulations-
objekt.**



Våra priser är satta med utgångspunkt från köpkraften hos en svensk förskolelärare. Och när priset väl är satt, då gäller det. Vi tillåter varken budgivning eller spekulationsköp. Resultatet är låga priser som gör att fler människor får in en fot på marknaden.



Vad betyder
detta i
Sege Park?

Demokratisk säljprocess =
fasta priser, ingen budgivning,
ingen förtur

Flexibel bostad = potentiell
intäktskälla för den boende

Kostnadseffektiv, industriell
byggmetod = Hög kvalitet
och låga priser.

Träkonstruktion = bättre för klimatet

Handelsplats/sharing
Delade funktioner - cykel- och bilpool.

Ekologisk hållbarhet:

Vi bygger med mindre av allt, för miljöns skull.

Vårt miljöarbete har tre dimensioner. Minimal miljöpåverkan under byggnationen, minsta möjliga miljöpåverkan under driften av byggnaden - och kanske viktigast av allt - största möjliga chans att som boende bidra till ett grönt samhälle.



MS



I anslutning till det mellan Malmö kommun, genom dess tekniska nämnd, nedan kallad "Kommunen" och BoKlok Mark och Exploatering AB, nedan kallat "Bolaget", upprättade köpeavtalet avseende fastigheten Malmö Husmor 1, nedan kallad "Fastigheten", har träffats följande

ÖVERENSKOMMELSE om social hållbarhet

1. Bakgrund

BoKlok-koncernen har sedan de av Kommunen 2017-05-30 erhållit markanvisning avseende Fastigheten, tillsammans med Kommunen arbetat aktivt med social hållbarhet i projektet. Med markanvisningsavtalet följde *Hållbarhetsstrategi för Sege Park*, som utgjorde en plattform för arbetet. Bolaget har tillsammans med Kommunen (fastighets- och gatukontoret) arbetat vidare med att ta fram en social handlingsplan för projektet.

2. Sociala åtagande

Som ett led i Bolagets förvärv av Fastigheten åtar sig Bolaget att genom BoKlok Housing AB utföra de sociala åtaganden som framgår av *Handlingsplan social hållbarhet Sege Park*, se **bilaga 1**.

3. Giltighet

Denna överenskommelse gäller endast under förutsättning av att köpet av Fastigheten kommer till stånd.

4. **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 Datainspektionen.

Kontaktuppgifter:

Tekniska nämnden
August Palms plats 1
205 80 Malmö
e-post: tekniskanamnden@malmo.se

Malmö stads dataskyddsombud
August Palms plats 1
205 80 Malmö
e-post: dataskyddsombud@malmo.se

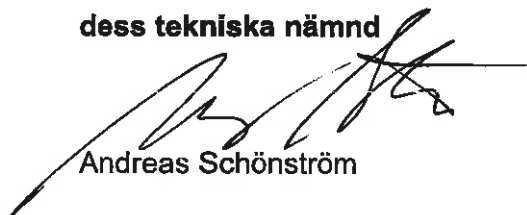
(underskriftssida följer)



Av denna överenskommelse är två likalydande exemplar upprättade och utväxlade.

Malmö 2021-0831

Malmö kommun,
dess tekniska nämnd



Andreas Schönström


Malmö 2021-07-08

BoKlok Mark och Exploatering AB



Malin Olsson

Angelica Friberg
Angelica Friberg Namnförtydligande



Lars Andersson
Namnförtydligande

Handlingsplan social hållbarhet

Sege Park

BoKlok Housing AB

Version 1

10 juni 2021

Handlingsplan

Bakgrund. Beskriv era fokusområden för social hållbarhet och varför dessa prioriterats i arbetet för ett hållbart Sege Park.

BoKlok kommer att satsa på att utveckla fyra fokusområden i sitt projekt i Sege Park. Grunden för urvalet är Hållbarhetsprogrammet för Sege Park, resultaten från byggherredialogen och samtal med Malmö stad, samt de unika värden som BoKlok tar med sig in i projektet. Vi känner oss därför trygga med att bidra till frågor som svarar på behoven i stadsdelen och Malmö i stort, men också på att kunna leverera goda resultat.

De valda fokusområdena är

1. Hållbara hem till lågt pris, för alla
2. Resiliens, hållbar livsstil, delning
3. Odling. Gemenskap. gröna miljöer för möten
4. Arbetsmarknadssatsning

Hållbart boende handlar för BoKlok om att vara ett alternativ för de många människorna.

Resiliens handlar om både tekniska och sociala frågor. När det gäller de sociala aspekterna handlar det i vårt projekt om att bidra till en sammanhållning och tillit inom projektet och i stadsdelen, vilket bäddar för en bra förvaltning av bostäderna. Konkret bidrar vi till detta genom att arbeta med delningsekonomi både inom ramen för utvecklingen av hela Sege Park, men också inom vårt projekt. De tekniska aspekterna kommer att beröra styrteknik för ett resilient boende.

Rubriken Gröna miljöer för möten handlar om utformningen av gården och miljöerna i anslutning till projektet. Gården som angränsar mot grönstråket ska ge ytor som uppfattas som privata, men som samtidigt ger trygghet och en positiv upplevelse för passerande, genom att ha kontakt mellan gården och omgivningen. Även odling är något vi vill satsa på. Vi fångar också upp frågor om biologisk mångfald som kopplar an till de befintliga värdena genom rätt växtval.

Att stötta människor som står långt från arbetsmarknaden så att de kan få ett arbete är alltid en prioriterad fråga. De positiva effekterna som detta medför är så stora för individen och samhället, men också för oss som företag. Vi ämnar göra en praktiksatsning, gärna i nära samarbete med Malmö stads arbetsmarknads- och socialförvaltning.

BoKlok utgår från de globala målen.

I denna sociala handlingsplan tydliggörs våra aktiviteter som handlar om social hållbarhet.

BoKlok kommer dock att titta vidare på projektets miljö- och klimataspekter och vill understryka att dessa måste gå hand i hand med denna sociala handlingsplan.

Hållbara hem till lågt pris, för alla



Beskrivning aktivitetens innehåll. Hur bidrar denna aktivitet till goda livsvillkor och hälsa i Sege park/stadsområdet.

Trygga kvarter där människor med olika bakgrunder och åldrar dels har råd att bo, och dels trivs ihop – är vad vi brinner för.

Bokloks prispolicy utgår från vad en normalinkomsttagare har råd att betala för en nyproducerad bostad med god kvalitet. BoKlok vill med sitt projekt komplettera övrigt som ska byggas i Sege Park.

BoKloks prispolicy i kortbet: Vi utgår ifrån en ensamstående förälder med medianlön för statligt anställda, och ett barn hemmaboende på heltid. Just nu motsvarar den lönen medianinkomsten för en förskollärare, och vi utgår ifrån att boendebehovet för denne är 2 RoK.

Vi gör också årligen en kvar-att-bo-för-kalkyl för att få uppfattning om hur mycket pengar personen i fråga har möjlighet att lägga på sitt boende.

I kalkylen tar vi hänsyn till utgifter beräknade av Konsumentverket, samt egna antagna utgifter som exempelvis sparande och nöjen.

År 2020 räknar vi att den ensamstående föräldern med ett barn max kan betala 9 500 kr/mån inkl amortering.

Boendeutgiften räknas per månad, med antagen egen insats om 15% och inkluderar värme, vatten och räntekostnader. Boendekostnaden är baserad på 85% belåning och räntenivåer, som prognostiseras för tillfället vid betalning av slutgiltig insats eller köpeskilling.

Utöver det så är vårt mål att ha det lägsta priset på den lokala marknaden för nybyggda bostäder med motsvarande funktion. Då jämför vi vår 3 RoK mot konkurrenternas 3 RoK med hänsyn tagen till lägesfaktorn och standardskillnader.

Mål

Vad ska åstadkommas genom arbetet?

- Hållbara hem till lågt pris, för alla, leder till ett mångfasetterat utbud av bostäder i området och möjliggör för många att efterfråga en bostad i Sege Park, därmed underlättar projektet för en blandning av boende.
- Lära känna våra framtida kunder via olika kanaler, och försöka möta deras behov

Översikt av genomförandet

Översiktlig tidplan för arbetet.

Aktivitet	Beskrivning	Tidplan	Medverkande & ansvar	Uppföljning
<i>Vilka aktiviteter behövs för att nå målen?</i>	<i>Beskriv aktiviteten kort.</i>	<i>När sker aktiviteten/ i samband med...</i>	<i>Planering/ resurser/ fördelning</i>	<i>Beskriv hur arbetet följs upp</i>

<i>Aktivitet 1</i>	Genomföra ett projekt med hållbara hem till lågt pris (BoKloks prispolicy)	Byggstart 2021? Inflyttning 2022?	BoKloks projekt (Projektledare)	Internt innan klartecken för byggnation ges. Se text ovan.
<i>Aktivitet 2</i>	Leva upp till prispolicy	Förstudie	BoKlok	Internt BoKlok innan byggstart. Se text ovan.

Resiliens, hållbar livsstil, delning



Beskrivning aktivitetens innehåll. Hur bidrar denna aktivitet till goda livsvillkor och hälsa i Sege park/stadsområdet.

Lokal delning av verktyg samt återbruk

Med en mindre byggrätt, som inte lämnar mycket plats till annat än bostäder vill vi gärna vara delaktiga i de delningsfunktioner som byggnad 14 kommer att möjliggöra. Inom det egna projektet vill vi gärna komplettera detta i en mindre skala. I våra trapphus finns gott om yta, och man skulle kunna främja cirkulär ekonomi med en ”Ta-ge”-hylla därinne. Om det är möjligt kan vi bidra med en mindre yta i komplementbyggnad, som skulle kunna hysa verktygspool, mindre cykelverkstad eller liknande. Vi vill också se på möjligheterna att anordna microevent i trapphusen, med en tydlig koppling till cirkulär ekonomi.

Våra bostäder kommer med en app som kallas Our Living, där man har tillgång till alla relevanta produktbeskrivningar och manualer. Genom appen kan även bostadsrättsföreningen och de boende kommunicera med varandra, och planering för kollektiva arbetsdagar etc. kan läggas in under kalenderfunktionen. Vi är i arbetet att utveckla en communitydel i appen som i ännu större utsträckning ska underlätta för mänskliga möten inom en förening.

Mål

Vad ska åstadkommas genom arbetet?

- Mänskliga möten genom att man delar verktyg eller ger vidare bankläder, böcker mm., till varandra
- Minskad miljöbelastning genom cirkulär ekonomi, återbruk och delning inom projektet
- Bättre förberedelse för Extremsituationer tack vare att de sociala banden i området är starka, samt husets teknik.

Översikt av genomförandet

Översiktlig tidplan för arbetet.

Aktivitet <i>Vilka aktiviteter behövs för att nå målen?</i>	Beskrivning <i>Beskriv aktiviteten kort.</i>	Tidplan <i>När sker aktiviteten / i samband med...</i>	Medverkande & ansvar <i>Planering / resurser / fördelning</i>	Uppföljning <i>Beskriv hur arbetet följs upp</i>
<i>Aktivitet 1</i>	Möjlighet till Ta-ge-hylla i trapphus utreds i förhållande till utrymme, brandkrav, tillgänglighet	Projektering	BoKlok Projektledare /IKEA	Rapporteras till Malmö stad vid bygglov
<i>Aktivitet 2</i>	Möjlighet till cykelverkstad el. liknande i KB utreds i förhållande till utrymme på tomt	Projektering	BoKlok Projektledare	Bygglovs-handlingar skickas till FGK

<i>Aktivitet 2</i>	BoKlok har pågående samtal med IKEA gällande att de arrangerar Microevent i trapphus. Tema hållbarhet, cirkulär ekonomi	Pågående samtal	BoKlok, IKEA	Rapporteras till Malmö stad senast vid tillträde
<i>Aktivitet 3</i>	Arbete har startats med Communitydel i appen Our Living	Pågående arbete	BoKlok Marknad, OurLiving	

Odling, gemenskap, gröna miljöer för möten



Beskrivning aktivitetens innehåll. Hur bidrar denna aktivitet till goda livsvillkor och hälsa i Sege park/stadsområdet.

En genomtänkt planering av gårdsmiljöerna kan bli till nytta både för de boende och för passerande. För de boende är det viktigt med sociala ytor för samvaro, att man känner att detta är mitt område där jag känner mig välkommen att gå ner, dricka kaffe eller grilla, och träffa mina grannar. Därför är en tydlig avgränsning mot grönområdet viktigt. Samtidigt är det intressant för passerande att se varierande miljöer, att det är tydligt var man rör sig men också kunna se andra interagera med varandra. Detta kommer vi att beakta när detaljplaneringen av gårdsmiljöerna och förgårdsmarken görs.

Vi vill bidra till områdets ambitioner vad gäller gemensamma odlingar, och främja de intressanta möten mellan människor som uppstår där. Därför vill vi anlägga odlingslådor för odling inom vårt kvarter.

Sege park har tack vare sina stora grönområden en stor biologisk mångfald. I och med den omfattande byggnation som kommer att göras i området så kommer den mångfalden att påverkas. Vi önskar att med god planering verka för att den mångfalden i största mån bevaras eller utvecklas där det är möjligt. Vi kommer att bygga på en tidigare äppelodling, och för att främja områdets biologiska mångfald planerar vi in nya äppleträd. Dessa äppleträd vill vi ska bli en naturlig mötesplats för de boende i kvarteret.

Vi vill ge våra kunder möjligheten att redan innan tillträde skapa relationer med sina framtida grannar och sitt boende, och kommer att anordna minst fyra gruppaktiviteter innan tillträde. Exempelvis kommer vi att ha gemensam kundkväll, avtalsskrivning (2x), stomvisning. På grund av rådande pandemi kommer dessa tillfällen att behöva omvärderas med kort varsel, och till viss del ersättas av digitala alternativ eller möten utomhus (se aktiviteter nedan). När möjlighet ges så kommer man att erbjuda mingel och lättare förtäring, att vara sociala kring.

Mål

Vad ska åstadkommas genom arbetet?

- Skapa möten/mötesplatser
- Uppmuntra till en hållbar livsstil

Översikt av genomförandet

Översiktlig tidplan för arbetet.

Aktivitet <i>Vilka aktiviteter behövs för att nå målen?</i>	Beskrivning <i>Beskriv aktiviteten kort.</i>	Tidplan <i>När sker aktiviteten/i samband med...</i>	Medverkande & ansvar <i>Planering/resurser/fördelning</i>	Uppföljning <i>Beskriv hur arbetet följs upp</i>
<i>Aktivitet 1</i>	Samverkan med landskapsarkitekt så att målsättning kring social samvaro och	Projektering	BoKlok, Markprojektör	Bygglöshandlingar skickas till FGK

	biologisk mångfald tas tillvara			
<i>Aktivitet 2</i>	Projektera in odlingslotter	Projektering	BoKlok Projektledare	Bygglövs - handlingar skickas till FGK
<i>Aktivitet 3</i>	Projektera in äppelträd	Projektering	BoKlok Projektledare	Bygglövs - handlingar skickas till FGK
<i>Aktivitet 4</i>	Om pandemin tillåter, gemensam utomhusträff i Sege Park.	Försäljning	BoKlok Kundansvarig	Rapporteras till Malmö stad vid tillträde
<i>Aktivitet 5</i>	Digital avtalsskrivning.	Försäljning	BoKlok Kundansvarig	Rapporteras till Malmö stad vid tillträde
<i>Aktivitet 6</i>	Om pandemin tillåter, gemensam avtalsskrivning (upplåtelseavtal)	Försäljning	BoKlok Kundansvarig	Rappor till Malmö stad teras vid tillträde
<i>Aktivitet 7</i>	Om pandemin tillåter, gemensam stomvisning	Produktion	BoKlok Kundansvarig	Rapporteras till Malmö stad vid tillträde

Arbetsmarknadssatsning

Beskrivning aktivitetens innehåll. Hur bidrar denna aktivitet till goda livsvillkor och hälsa i Sege park/ stadsområdet.

BoKlok har god erfarenhet av att i flera projekt erbjuda praktikanter en möjlighet att få in en fot på arbetsmarknaden. I Malmö har vi redan kontakter med Malmö stads Arbetsmarknads- och socialförvaltning och därmed med arbetsförmedlingen, samt med Stiftelsen Botildenberg, som båda kan vara ett stöd här. Vi kan erbjuda möjligheter i olika skeden av vårt projekt (sälj-kundrelationer, produktion, efterservice) beroende på vilka personer som är aktuella för en praktikplats. Bäst nytta för den enskilde (och för BoKlok) är om kompetens och tidigare erfarenheter matchas mot rätt uppgifter. En praktikplats leder inte alltid direkt till jobb, med det ger en möjlighet att få viktiga erfarenheter inför kommande utbildning eller jobb. En praktikplats bedömer vi som möjligt även med ett så litet projekt som det vi planerar genomföra i Sege Park, med varighet på ca 3 månader.

Mål

Vad ska åstadkommas genom arbetet?


- Bidra till att fler malmöbor får ett arbete och en egen försörjning
- Effekterna blir till stor nytta för individen, men också för samhället och för oss som arbetsgivare.

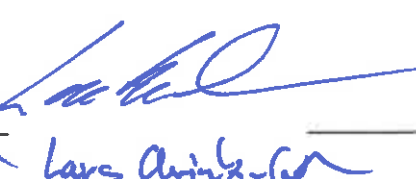
Översikt av genomförandet

Översiktlig tidplan för arbetet.

Aktivitet <i>Vilka aktiviteter behövs för att nå målen?</i>	Beskrivning <i>Beskriv aktiviteten kort.</i>	Tidplan <i>När sker aktiviteten/i samband med...</i>	Medverkande & ansvar <i>Planering/ resurser/ fördelning</i>	Uppföljning <i>Beskriv hur arbetet följs upp</i>
<i>Aktivitet 1</i>	Identifiera lämpliga arbetsuppgifter i projektet	Projektering	BoKlok	Av samarbetspart
<i>Aktivitet 2</i>	Dialog med Malmö stad och/eller Stiftelsen Botildenberg (eller liknande organisation) om intresserad kandidat för praktik	Projektering	BoKlok, Malmö stad ASF, Stiftelsen Botildenberg (eller liknande organisation)	Av samarbetspart
<i>Aktivitet 3</i>	Urval av en praktikant	Projektering	BoKlok, Malmö stad ASF, Stiftelsen Botildenberg (eller liknande organisation)	Av samarbetspart
<i>Aktivitet 4</i>	Genomföra praktik, 1 praktikplats	Byggskede	BoKlok, Praktikant	Av samarbetspart
<i>Aktivitet 5</i>	Uppföljning	Efter avslutad praktik	Efter avslutad praktik.	Feedback till och från medverkande, samt vidareberättelse till Malmö Stad

2021- 07-08


Malin Olsson


Lars Aring-Ger

