



TOMTRÄTTSAVTAL

Upplåtare	Malmö Kommun, genom dess tekniska nämnd, org. nr 212000-1124, 205 80 Malmö, nedan kallad " Kommunen ".
Tomträttshavare	Nordfeldt Development AB, org. nr 556926-7403, Fannys väg 5, 131 54 Nacka, nedan kallat " Tomträttshavaren ".
Fastighet	Malmö Skuren 1 nedan kallad " Fastigheten ".

1. Bakgrund

- 1.1 Kommunen (stadsbyggnadskontoret) har tagit fram en detaljplan (Dp 5468), som vann laga kraft 2017-12-15 för område söder om Södra vattenparken i Hyllie i Malmö, "Detaljplanen". Syftet med planen är att möjliggöra uppförandet tre kvarter med bostäder, förskola, kontor och parkeringshus. Kvarterens utformning ska prioriteras för lokal energiproduktion från sol. Planområdet omfattar en central del av Hyllie där nya kvarter med blandad bebyggelse ska uppföras. Kvarteren ska ha en skala och utformning som ger en stadsmässig upplevelse och som är trivsamt att vistas och röra sig i. Inom området ska Bolaget uppföra bostäder. Området har en profil med inriktning på solenergi, både ur ett tekniskt och utformningsmässigt perspektiv.
- 1.2 Vid utformningen av Detaljplanen har solenergi varit i fokus och läget mot parken och Hyllies hållbarhetsprofil gör att området är utvalt som pilotområde för optimerad solpotential där sol tas tillvara för såväl energiproduktion som för goda livsmiljöer. Kvarteren är utformade för att passa väl in i Hyllies stadsstruktur och samtidigt skapa goda förhållanden för solenergi i ett tätt stadssammanhang.
- 1.2 Detta tomträttsavtal har föregåtts av en markreservation mellan Bolaget och Kommunen 2018-01-23.

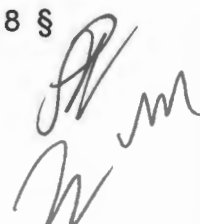
- 1.2 Tomträttshavaren har, liksom Kommunen, höga ambitioner för området med en högklassig arkitektur och hållbart stadsbyggande och har därför hittills, och kommer även fortsättningsvis, att föra regelbundna samtal med Kommunen och aktivt delta och ingå i en samarbetsorganisation med Kommunen och andra byggherrar inom projektområde Hyllie. Syftet med samarbetsorganisationen är att gemensamt skapa en attraktiv, trivsamt och hållbar stadsdel med solenergi lösningar för blandade boendeformer och verksamheter.

2. Upplåtelse

- 2.1 Kommunen upplåter till Tomträttshavaren med tomträtt fastigheten Malmö Skuren 1 i dess befintliga skick. För upplåtelsen gäller, utöver vad som sägs i avtalet, vad som i jordabalken och i övrigt i lag stadgas om tomträtt.
- 2.2 Upplåtelsen sker fr.o.m. 2 september 2019 ("Upplåtelsedagen").
- 2.3 Fastigheten har en markareal om 1640 m².

3. Ändamål

- 3.1 Upplåtelsens ändamål är flerfamiljshus med bostäder.
- 3.2 På Fastigheten ska uppföras bebyggelse om 5000 m² bruttoarea ("BTA"). Härutöver får inte bebyggelse ske på Fastigheten eller ändring vidtas av befintlig byggnad, om ändringen är bygglovspliktig, i annan mån än Kommunen medger.
- 3.3 Ändring av ändamålet kan inte ske utan Kommunens skriftliga medgivande genom tilläggsavtal.
- 3.4 Ritningar jämte tillhörande beskrivningar till varje nybyggnad eller annan byggnadsåtgärd, för vars utförande bygglov erfordras ska underställas Kommunen (fastighetskontoret) innan bygglov söks.
- 3.5 Om Tomträttshavaren överskridit sin rätt eller åsidosatt sin skyldighet på grund av upplåtelsen åligger det Tomträttshavaren att återställa vad som rubbats eller fullgöra vad som eftersatts och ersätta skada i enlighet med 13 kap. 8 § jordabalken.



4. Avgäld m.m.

- 4.1 Den årliga tomträttsavgälden utgör intill dess annat avtalas eller bestäms tvåmiljonerfemhundratusen (2 500 000) kronor.
- 4.2 Tomträttsavgälden betalas kvartalsvis i förskott senast sista vardagen före varje kvartals början. Om avgäld inte betalas inom föreskriven tid ska dröjsmålsränta utgå på förfallet belopp till dess betalning sker.
- 4.3 Har genom dom eller på annat sätt bestämts att avgäld från viss tidpunkt ska utgå med högre belopp än förut, ska dröjsmålsränta enligt räntelagen betalas på skillnaden mellan erlagda belopp och de belopp som ska utgå efter nyssnämnda tidpunkt från respektive förfallodag till dess betalning sker.

5. Ändring av avgäld

- 5.1 Enligt 13 kap. 10 § jordabalken gäller för avgäldsreglering perioder om tio (10) år, första perioden räknas från och med 2020-01-01 till och med 2029-12-31. Varje följande period utgör tio (10) år från utgången av närmast föregående period.

6. Byggnadsskyldighet

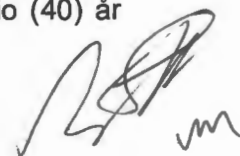
- 6.1 Det åligger Tomträttshavaren att senast 24 månader från Upplåtelsedagen ha uppfört tak och ytterväggar för en eller flera byggnader inom Fastigheten omfattande 5000 m² BTA. Skulle föreskriven bebyggelse inte vara genomförd inom angiven tid utgår ett vite om tvåmiljonerfemhundratusen (2 500 000) kronor.
- 6.2 Skulle föreskriven bebyggelse inte vara genomförd inom ovan angiven tid och omfattning utgår därutöver ytterligare vite om etthundratjugofemtusen (125 000) kronor för varje påbörjad månad räknat från och med 24 månader från Upplåtelsedagen och till dess att byggnationen blivit genomförd enligt vad som sägs ovan och enligt detta tomträttsavtal.



- 6.3 Vitet, enligt vad som sägs ovan, förfaller till betalning vid anfordran efter att dröjsmål föreligger. Det sammanlagda vitet kan högst uppgå till åttamiljonersjuhundratusen (8 700 000) kronor.
- 6.4 Om Tomträttshavaren hindras att färdigställa byggnationen på grund av hinder utanför Tomträttshavarens kontroll, kan Tomträttshavaren ha rätt till nödvändig förlängning av tidsfrister enligt detta tomträttsavtal. Exempel på sådana situationer är försenad detaljplan eller försening som berör annat kommunalt beslut/avtal, om Tomträttshavaren inte beviljas bygglov i enlighet med lagakraftvunnen detaljplan och detta inte beror på Tomträttshavaren, eller att beviljade bygglov överklagas. Kommunen (tekniska nämnden) beslutar om skälig förlängning av tidsfristen på ansökan av Tomträttshavaren. För det fall att Kommunen och Tomträttshavaren inte är överens om tiden för förlängning ankommer det på domstol att besluta om vad som är en skälig förlängning av tidsfristen utifrån den påverkan aktuellt hinder har haft på tiderna för genomförandet av byggnationen.
- 6.5 Om Tomträttshavaren medges förlängning av byggnadsskyldigheten på grund av hinder utanför Tomträttshavarens kontroll enligt vad som sägs ovan ska varken vite enligt punkterna 6.1 och 6.2 ovan eller avgift enligt punkten 6.6 nedan utgå under förlängningsperioden. Under förlängningsperioden och därefter gäller tomträttsavtalet oförändrat med undantag av vad som här sägs.
- 6.6 Om Tomträttshavaren medges förlängning av andra orsaker än som anges i punkten 6.4 ovan ska Tomträttshavaren varje månad betala en avgift om femtiotusen (50 000) kronor så länge byggnadsskyldigheten enligt vad som sägs i detta avtal inte är uppfylld. Beloppet förfaller till betalning vid anfordran. Under förlängningsperioden och därefter gäller tomträttsavtalet oförändrat med undantag av vad som här sägs.

7. Uppsägning av avtalet

- 7.1 Genom uppsägning från Kommunens sida kan tomträtten bringas att upphöra efter en första tidsperiod om sextio (60) år, räknat från och med 2020-01-01 till och med 2079-12-31 och därefter efter tidsperioder om vardera fyrtio (40) år räknat från utgången av närmast föregående period.



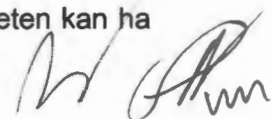
- 7.2 Uppsägningen ska vara skriftlig och ske enligt lag.

8. Lösenskyldighet

- 8.1 Ska tomträtten upphöra på grund av uppsägning, är Kommunen skyldig att lösa byggnad och annan egendom som utgör tillbehör till tomträtten om Tomträttshavare under hela upplåtelse tiden nyttjat tomträtten för i avtalet angivet ändamål och efterföljt föreskrifterna rörande Fastighetens användning och bebyggelse.
- 8.2 Löseskillingen ska vid lösentillfället motsvara egendomens värde vid lösentillfället. Detta värde ska beräknas på sådant sätt att från hela det värde av tomtens med byggnad och övriga anläggningar, som kan bestämmas med hänsyn till möjlig hyresavkastning vid uthyrning i allmänna marknaden, avdras tomtens nybyggnadsvärde och de kostnader som vid detta tillfälle kan drabba Kommunen för att sätta byggnader och anläggningar i uthyrningsbart skick. Med tomtens nybyggnadsvärde avses värdet vid lösentillfället av jämförbar obebyggd bostadsmark.
- 8.3 Lösenvärdet får dock icke sättas högre än kostnaden vid lösentillfället för uppförande av byggnad och övriga till tomträtten hörande anläggningar av lika utförande och storlek som de till lösen avsedda, med det avdrag som betingas av värdeminskning genom förslitning och föråldring ur byggnads- och industriteknisk synpunkt, samt med bortseende från värdet av säregna eller påtagligt lyxbetonade anordningar. Beräkning av lösenvärdet enligt detta stycke ska ske efter produktionskostnadsmetoden.

9. Förpliktelser m.m.

- 9.1 Samtliga avgifter, skatter och övriga förpliktelser, som utgår för Fastigheten och tomträtten, ska bäras av Tomträttshavaren i den mån de belöper på tiden från och med Upplåtelsedagen.
- 9.2 För utgivande av skadestånd, vite och rättegångskostnad samt för kostnad för åtgärd till undvikande av skada i den mån de belöper på tiden från och med Upplåtelsedagen, som Kommunen i egenskap av ägare av Fastigheten kan ha



att utbetala eller bära, svarar Tomträttshavaren såsom om han varit Fastighetens ägare.

9.3 Tomträttshavaren ska erlägga anslutningsavgifter, för Fastigheten och tomträtten, till VA SYD:s allmänna vatten- och avloppsanläggning och till övriga ledningsägare. Det åligger Tomträttshavaren att själv överenskomma med ledningsägaren om servispunkternas placering. Tomträttshavaren ska beställa och bekosta tillfällig teknisk försörjning som kan krävas under byggtiden.

9.4 Tomträttshavaren har vid uppförandet av bebyggelsen att iaktta bestämmelser enligt Detaljplanen, planbeskrivning och myndigheters anvisningar och föreskrifter. Härutöver får inte bebyggelse ske på Fastigheten eller ändring, om ändringen är bygglovspliktig, vidtas av befintlig byggnad i annan mån än Kommunen medger.

10. Arbeten som gränsar till andra arbetsområden m.m.

10.1 Tomträttshavaren är medveten om att arbetet till vissa delar kommer att ske i nära anslutning till andra arbetsområden samt bostadsbebyggelse, varför särskilda åtgärder kan behöva vidtas i denna del.

10.2 Tomträttshavaren har skyldighet att av berörda myndigheter, fastighetsägare, rättighetsinnehavare och andra berörda inhämta särskilda säkerhetsföreskrifter och ansvarar för att samtliga skyddsåtgärder vidtas som behövs för att utföra arbeten som kan komma att beröra andra arbetsområden.

10.3 Tomträttshavaren har inom kvartersmark och för upplåtna etableringsområden allt ansvar för arbetsmiljön enligt 3 kap. arbetsmiljölagen (1977:1160) för samordning av åtgärder till skydd mot ohälsa och olycksfall inom arbetsstället för byggnadsverksamheten. Det åligger Tomträttshavaren att upprätta arbetsmiljöplan i enlighet med reglerna härför.

11. Underhåll m.m.

11.1 Uppförd byggnad får inte utan Kommunens (fastighetskontorets) skriftliga medgivande rivas. Fastigheten får under inga förhållanden användas för annan



verksamhet än vad som sägs i detta avtal eller verksamhet som kan orsaka obehag för traktens invånare och verksamheter.

11.2 Byggnader och övriga på Fastigheten uppförda anläggningar ska av Tomträttshavaren väl underhållas. Om de förstörs eller skadas av eld eller på annat sätt, ska de inom skälig tid ha återuppbyggts eller reparerats, såvida inte annan överenskommelse träffats mellan Kommunen och Tomträttshavaren.

11.3 Även obebyggd del av Fastigheten ska hållas i vårdat skick.

12. Kontroll och tillsyn

12.1 För kontroll av detta avtals tillämpning och tillsyn är Tomträttshavaren skyldig att lämna Kommunen erforderliga upplysningar och tillfälle till besiktning.

13. Buller och vibrationer

13.1 Tomträttshavaren är fullt införstådd med att ljud, vibrationer och andra störningar från väg och järnvägsverksamhet förekommer inom område för Detaljplanen och intill blivande byggnader. Tomträttshavaren svarar därför själv för och bekostar anpassningar av bebyggelsen till befintliga miljöförhållanden och för utförandet av erforderliga skyddsåtgärder.

14. Servitut, ledningar m.m.

14.1 Fastigheten belastas inte, utöver vad som framgår av detta avtal, av några servitut, nyttjanderätter eller ledningsrätter. Tomträttshavaren får inte utan Kommunens skriftliga medgivande i tomträtten upplåta servitut eller annan särskild rättighet än panträtt, nyttjanderätt eller sådan rätt som följer av detta avtal.

14.2 Tomträttshavaren har att på egen bekostnad tillse att behövliga tillstånd från fastighetsägare och myndigheter inhämtas samt i förekommande fall teckna särskilda nyttjanderättsavtal, som kan vara tillfälliga eller permanenta.

14.3 Tomträttshavaren medger Kommunen eller annan, som därtill har Kommunens



tillstånd att, där sådant kan ske utan avsevärd olägenhet för Tomträttshavaren, i eller över Fastigheten, dock inte under byggnad eller planerad byggnation, anlägga, bibehålla, underhålla, nyttja och borttaga för allmänt och gemensamt ändamål avsedda ledningar, rör, samt belysningsanordningar, allt med därtill hörande anordningar samt infästningar på byggnad. Åtgärder som Kommunen eller annan ledningsägare låter utföra med anledning av ovan sagda ska alltid ske i samråd med Tomträttshavaren, samt på ett sådant sätt att det orsakar Tomträttshavaren så liten skada som möjligt. Det åligger Kommunen eller annan ledningsägare att efter vidtagna åtgärder och färdigställande att på egen bekostnad återställa ianspråktaget område i godtagbart skick.

14.4 Inom Fastigheten får inte vidtas åtgärd som kan förhindra eller försvåra anläggande, nyttjande eller inspektion av ovan angivna anordningar.

14.5 Tomträttshavaren är skyldig att utan ersättning tåla i denna punkt angivet intrång och nyttjande, men är berättigad till ersättning av Kommunen för skada på byggnad eller annan anläggning inom Fastigheten.

15. **Servitut – akviferanläggning**

15.1 Fastigheten berörs av influensområde för så kallad akviferanläggning inom Hyllie. Anläggningshavaren äger rätt att utvinna värme och kyla ur grundvattnet i kalkberget. Tomträttshavaren förbinder sig att utan krav på ersättning medge anläggningshavaren rätt att utföra och driva akviferanläggning som till någon del kan komma att beröra Fastigheten.

15.2 Till förmån för Kommunens fastighet Malmö Hyllie 4:2 (härskande fastighet) läggs på Fastigheten (tjänande fastighet) följande servitut. Ägare av härskande fastighet berättigas – utan att ersättning härför ska utgå – att inom tjänande fastighet utnyttja grundvattnet för ny akviferanläggning. Till säkerhet för beståndet av detta servitut ska inskrivning ske i den tjänande fastigheten. Det åligger ägare av härskande fastighet att ombesörja sagda inskrivning.



16. Servitut – nätstation


- 16.1 Fastigheten belastas av ett servitut för nätstation. Servitutet ska skrivas in i tomträtten när upplåtelse av tomträtten skett. Kommunen ska svara för kostnaden för inskrivningen av servitutet i tomträtten.

17. Gemensamhetsanläggningar

- 17.1 Tomträttshavaren är medveten om att Fastigheten kan komma att bli ansluten till gemensamhetsanläggningar. Detta innebär bland annat att Tomträttshavaren blir skyldig att bekosta sina andelar av anläggandet och driften av anläggningarna. Tomträttshavaren förbinder sig att ansöka om och medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för de anläggningar som kan finnas nödvändiga för Fastigheten och anslutande fastigheter.

18. Markmiljö

- 18.1 Kommunen garanterar att Fastigheten inte är förorenad i sådan utsträckning att det, vid var tid gällande bestämmelser, uppstår kostnader eller skyldigheter för Tomträttshavaren att utföra avhjälpande åtgärder eller att det inskränker Tomträttshavarens möjligheter att bebygga Fastigheten.
- 18.2 Vid brist i denna garanti ska Kommunen snarast åtgärda bristen samt därutöver ersätta Tomträttshavarens samtliga skäligena kostnader i anledning av bristen. Detta innefattar inte kostnader för stillestånd, ersättning till blivande hyresgäster eller kostnader för försenad byggnation. Tomträttshavaren kan inte kräva att Kommunen ska vidta åtgärder eller ställa högre krav på saneringsåtgärder än vad berörd myndighet anger som sitt krav. Tomträttshavaren är skyldig att omedelbart kontakta Kommunen (fastighetskontoret och miljöförvaltningen) om föroreningar upptäcks och med Kommunen (miljöförvaltningen) överenskomma om erforderliga åtgärder för avhjälpande. Kommunens ansvar enligt denna punkt gäller under två år från och med Upplåtelsedagen. Därefter ska Tomträttshavaren hålla Kommunen skadelös om föroreningar skulle upptäckas och avhjälpandeåtgärder måste vidtas.



- 18.3 Överskottsmassor som uppkommer i samband med arbetena inom Fastigheten är Kommunens egendom om Kommunen påkallar det. Tomträttshavaren är skyldigt att på egen bekostnad borttransportera schaktmassorna, inberäknat matjordslagret, till av Kommunen anvisad plats, antingen inom Hyllie (avgränsat av Lorensborgsgatan i väster, Annetorpsvägen i norr, Pildammsvägen i öster och Yttre Ringvägen i söder) eller i Lindängelund eller i Norra Hamnen.

19. Mark- och grundläggningsåtgärder

- 19.1 Tomträttshavaren har att själv svara för och bekosta erforderliga grundundersökningar och för vidtagande av de grundförbättringsåtgärder som kan visa sig erforderliga för genomförande av planerad bebyggelse på Fastigheten.
- 19.2 Skulle hinder påträffas i marken bestående av t.ex. betongblock, fundament eller ledningar av olika slag som ej är i bruk ska Tomträttshavaren svara för tillkommande kostnader. Sammanhängande betongkonstruktioner i mark som utgör hinder för uppförande av byggnad inom Fastigheten, ska Kommunen bekosta borttagandet av. Åtgärder som Tomträttshavaren vidtagit innan Kommunen kontaktats och överenskommelse träffats, bekostas av Tomträttshavaren.

20. Arkeologi

- 20.1 Kommunen garanterar att det på Fastigheten på Upplåtelsedagen inte föreligger några arkeologiska förhållanden eller fynd som kan utgöra hinder för de byggnader och anläggningar som Tomträttshavaren avser att uppföra i enlighet med Detaljplanen.
- 20.2 Vid brist i denna garanti ska Kommunen snarast åtgärda bristen samt därutöver ersätta Tomträttshavaren för samtliga skäliga kostnader i anledning av bristen, vilket inte omfattar kostnader för stillestånd eller ersättning till blivande hyresgäster eller kostnader i övrigt för försenad byggnation. Tomträttshavaren kan inte kräva att Kommunen ska vidta andra åtgärder eller ställa högre krav på åtgärder än vad berörd myndighet anger som sitt krav.



20.3 Vid schaktningsarbeten ska Tomträttshavaren vara observant på eventuella fynd av fornlämningar. Vid misstänkta fynd råder anmälningsplikt enligt lagen om kulturminnen m.m. Tomträttshavaren ska vid misstänkta fynd även informera Kommunen (fastighetskontoret).

20.4 Kommunens ansvar enligt denna punkt gäller under två år från och med Upplåtelsedagen.

21. Allmän platsmark

21.1 Kommunen ska svara för och bekosta utbyggnaden av allmän platsmark enligt Detaljplanen. Utbyggnaden av allmän platsmark ska i huvudsak ske i den takt kvartersmarken för Fastigheten iordningställs och på sådant sätt att Tomträttshavarens bebyggelse kan användas för sin funktion.

22. Byggtrafik

22.1 Tomträttshavaren ansvarar under byggnationen för att byggtrafiken till och från Fastigheten sker enligt de anvisningar Kommunen (fastighets- och gatukontoret) lämnar. Tomträttshavaren ska på egen bekostnad kontinuerligt informera allmänheten med skyltar inom Fastigheten om pågående projekterings- och byggnadsarbeten. Tomträttshavaren är, om det krävs, skyldig att tillhandahålla trafikanordningsplan och förbinder sig att följa dessa föreskrifter och vidta de åtgärder som här sägs. Kommunen (fastighets- och gatukontoret) ska godkänna trafikanordningsplanen. Vid byggstart ska Tomträttshavaren kontakta Kommunen (fastighets- och gatukontoret) för att erhålla instruktioner för hur byggtrafiken ska ledas till och från Fastigheten.

23. Etableringsytor m.m.

23.1 Planering för etablering av exploateringsarbetena inom Fastigheten ska ske i enlighet med upprättade tidplaner efter samråd med Kommunen (fastighets- och gatukontoret). Tomträttshavaren svarar för byggsamordning med övriga byggherrar och Kommunen i området. Tomträttshavarens samordning ska även omfatta det ansvar som enligt 3 kap. arbetsmiljölagen åvilar byggherren för samordning av åtgärder till skydd mot ohälsa och olycksfall på det gemensamma arbetsstället för byggnadsverksamheten. Tomträttshavaren, eller annan ansvarig

Handwritten signature and initials, possibly 'vm', in the bottom right corner.

för byggnationen på Fastigheten, ska delta i månatliga byggsamordningsmöten som kommer att anordnas av Kommunen (fastighets- och gatukontoret).

- 23.2 Avtal om tillfälliga etableringsytor utanför Fastigheten för manskaps-, arbets-, och redskapsbodar, parkering, men även för annat behov i samband med byggnationen inom Fastigheten, ska träffas särskilt med Kommunen (fastighets- och gatukontoret). Avtalet ska reglera etableringsytornas storlek, tidsomfattning och avgift. Etableringsytor inom allmän plats upplåts enligt vid var tid gällande taxa.
- 23.3 Tomträttshavaren är skyldig att bekosta och uppföra provisorisk inhägnad av Fastigheten och etableringsytor.
- 23.4 Ytor på kringliggande fastigheter, på såväl kvartersmark som allmän platsmark, som skadas i samband med Tomträttshavarens byggnation, ska av Tomträttshavaren återställas i det skick de befann sig innan skadan. Återställandet ska ske i samförstånd med Kommunen (fastighets- och gatukontoret). Syn av angränsande och omkringliggande ytor till Fastigheten vid etablering och avetablering ska företas gemensamt med Kommunen efter anmälan av Tomträttshavaren.

24. Miljöhänsyn

- 24.1 Tomträttshavaren ska följa Miljöprogram Hyllie i dialog med Kommunen. Miljöprogrammet finns i sin helhet på www.hyllie.com.
- 24.3 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 och deltagandet är frivilligt. Som en del i strategin ombeds byggherrar att besvara två enkäter om pågående byggprojekt. För projekt Hyllie finns en egen ingång på hemsidan, Miljöprogram Hyllie, med specifikt framtagna enkäter för Hyllie. Enkäterna kommer att användas för generell statistik men goda exempel kan komma att lyftas fram.



Tomträttshavaren åtar sig att besvara för det aktuella byggprojektet relevanta enkäter.

25. Social hållbarhet

25.1 Tomträttshavaren arbetar aktivt i projektet med sociala hållbarhetsfrågor

26. Solenergi

26.1 Byggaktörsgruppen i Solkvarteren har gemensamt tagit fram följande avsiktsförklaring: Solkvarteren ska innehålla solenergilösningar i framkant ur både ett tekniskt och ett utformningsmässigt perspektiv och en betydande del av den el som används i området ska komma från solenergi. Solkvarteren ska utformas med solcellsteknik som är miljö- och kostnadseffektiv. Den producerade solcellsenergin ska mätas och visualiseras både på bullerskärmen i Dagvattenparken och i anslutning till respektive kvarter. Informationen ska vara lättillgänglig för både barn och vuxna och presenteras på ett sätt som sätter energin i relation till någon greppbar aktivitet. Varje byggaktör ska ombesörja kvartersnära el-mobilitetslösningar för olika transportmedel.

26.2 Tomträttshavaren har åtagit sig att installera solenergilösningar inom fastigheten som täcker minst 30-40 procent av fastighetens elanvändning.

27. Gemensamma funktioner

27.1 Det pågår ett arbete i Solkvarterens byggaktörsgrupp gällande gemensamma lösningar för mobilitet, parkering och andra vardagsfunktioner. Tomträttshavaren åtar sig att även fortsättningsvis delta och bidra i detta arbetet och att efterfölja gruppens gemensamma överenskommelser.

28. Avgifter och kostnader

- 28.1 Vardera parten svarar för sina kostnader om inget annat skriftligen avtalats. Kommunen svarar för fastighetsbildningskostnader avseende en fastighet per kvarter och byggherre samt kostnader för nybyggnadskarta.

29. Inskrivning

- 29.1 Kommunen ska söka inskrivning av detta tomträttsavtal. Samtliga kostnader för inskrivningen ska erläggas av Tomträttshavaren.

30. Överlåtelse av avtalet

- 30.1 Vid överlåtelse av tomträtten åligger det Tomträttshavaren att tillse att förvärvaren skriftligen förbinder sig att överta Tomträttshavarens samtliga förpliktelser enligt detta avtal jämte eventuella tillägg till detsamma.
- 30.2 Vid överlåtelse ska Tomträttshavaren omedelbart anmäla överlåtelsen till Kommunen (fastighetskontoret).

31. Ändringar och tillägg

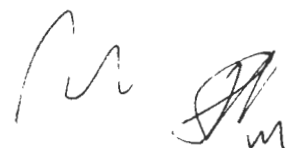
- 31.1 Ändring och tillägg till detta avtal ska för att vara gällande upprättas skriftligen och vara undertecknade av parterna.

32. Jordabalken

- 32.1 För upplåtelsen gäller, utöver vad som sägs i avtalet, vad i jordabalken och annars i lag stadgas om tomträtt.

33. Behandling av personuppgifter

- 33.1 Personuppgifter kommer att behandlas i enlighet med EU:s dataskyddsförordning 2016/679 (GDPR) om skydd för fysiska personer vid behandling av personuppgifter. Ändamålet och den rättsliga grunden för behandlingen är fullgörande av detta avtalsförhållande. Ansvarig för behandlingen är tekniska nämnden i Malmö och personuppgifterna kommer att

Two handwritten signatures in black ink, one appearing to be 'M' and the other 'Jm'.

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 person-uppgiftsbehandlingen 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: dataskyddsbud@malmo.se

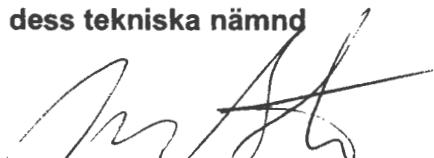
Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav Kommunen och Tomträttshavaren



tagit var sitt.

Malmö 2018-12-12

Malmö kommun,
dess tekniska nämnd



Andreas Schönström



Viktoria Morén

Malmö 2018-11-28

Nordfeldt Development AB



Gunnar Nordfeldt

.....
Namnförtydligande

.....

.....
Namnförtydligande



I anslutning till det mellan Malmö kommun, genom dess tekniska nämnd, 212000-1124, nedan kallad "**Kommunen**" och Nordfeldt Development AB, org nr 556926-7403, nedan kallat "**Tomträttshavaren**", gällande tomträttsavtalet beträffande fastigheten Malmö Skuren 1 (nedan "**Fastigheten**") har träffats följande

ÖVERENSKOMMELSE

1. Reduktion av tomträttsavgälden

Tomträttshavaren förbinder sig att uppföra bostadslägenheter att upplåtas med hyresrätt. Under förutsättning att så sker, erhåller Tomträttshavaren en reduktion av tomträttsavgälden fr.o.m. 2019-09-02 och under den *första* avgäldsperioden som är tio (10) år, vilket innebär att den årliga avgälden för bostäder upplåtna med hyresrätt uppgår till 128 kronor/m² bruttoarea (BTA) samt 300 kronor/m² BTA för lokaler, d.v.s. en årlig avgäld om sexhundrafemtiofyatusensexhundratjugo (654 620) kronor. I annat fall utgår avgäld enligt tomträttsavtalet. Den lägre tomträttsavgälden ska även omfatta tillkommande BTA, d.v.s. för det fall Tomträttshavarens byggnation överstiger vad som stadgats i punkt 3.2 i tomträttsavtalet.

2. Långsiktig hyresförvaltning

Tomträttshavaren förbinder sig att uppföra hyresrätter för bostäder med en långsiktig hyresförvaltning. Tomträttshavaren är medveten om att detta var en av förutsättningarna för att Tomträttshavaren tilldelades byggrätter inom projektet.

3. Förvärv, tilläggsköpeskilling m.m.

Vid en begäran om förvärv (friköp) av Fastigheten gör Kommunen en prövning av om friköp kan ske. Friköpspriset är vid ett sådant tillfälle det pris som Kommunen vid var tid tillämpar för Fastigheten.

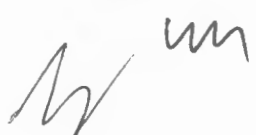

Vid friköp av Fastigheten där bostäderna är upplåtna med hyresrätt ska villkor tas in i köpeavtalet att en tilläggsköpeskilling ska utgå motsvarande 10 000 kronor per m² BOA om lägenheterna omvandlas till bostadsrätter eller ägarlägenheter under de första 15 åren räknat från dagen för tomträttsupplåtelsen.

4. Boplats Syd

Tomträttshavaren har skyldighet att vid första upplåtelse tillfället anmäla samtliga hyreslägenheter som uppförs enligt detta avtal, förutom lägenheter som upplåts till Kommunen enligt punkten 5 nedan, till Malmös bostadsförmedling Boplats Syd genom portalen www.boplatssyd.se. Tomträttshavaren är välvilligt inställt till att även inom det övriga hyresbeståndet lämna hyreslägenheter till förmedling.

5. Andrahandsupplåtelse

Tomträttshavaren ska vid första upplåtelse tillfället tillhandahålla Kommunen, för vidareupplåtelse i andra hand, minst femton (15) procent av hyresrätterna för bostäder inom fastigheten eller motsvarande antal inom Tomträttshavarens 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 Tomträttshavaren efter överenskommelse med Kommunen är skyldig att tillhandahålla Kommunen, men dock alltid minst femton procent enligt vad som ovan nämnts. Det åligger Kommunen (fastighetskontoret) att efter första upplåtelse tillfället begära avrop vid varje tillfälle för resterande kvot av lägenheter.



Av denna överenskommelse är två likalydande exemplar upprättade och utväxlade.

Malmö 2018- 12-12

Malmö kommun,

dess tekniska nämnd



Andreas Schönström



Viktoria Morén

Malmö 2018-

Nordfeldt Development AB



.....
Gunnar Nordfeldt
.....

Namnförtydligande

.....

.....

Namnförtydligande



I anslutning till det mellan Malmö kommun, genom dess tekniska nämnd, org nr 212000-1124, nedan kallad "**Kommunen**" och Nordfeldt Development AB, org. nr 556926-7403, nedan kallat "**Tomträttshavaren**", upprättade tomträttsavtalet beträffande del fastigheten Malmö Skuren 1 (nedan "**Fastigheten**") har träffats följande

ÖVERENSKOMMELSE

om social hållbarhet

1. Bakgrund

- 1.1 Tomträttshavaren har sedan de erhållit markreservation arbetat aktivt med social hållbarhet i projektet och i byggaktörsgruppen "Solkvarteren".

2. Sociala åtagande

- 2.1 Tomträttshavaren förbinder sig att inom projektet vidta följande åtgärder att följas upp på beskrivet sätt.

- 2.2 Tomträttshavaren har valt att fokusera på genomförande- och förvaltningsfasen. Tomträttshavaren syn på social hållbarhet syftar till att i boendet stödja hyresgästernas förtroende och delaktighet och därigenom bidra till trygghet, trivsel och kvarboende. I detta projekt är inriktningen:

- Bostäder för olika åldrar och hushållstyper samt att större lägenheter får ett uthyrningsrum för flexibelt boende över tid för att möjliggöra kvarboende när livssituationen förändras
- Mötesplatser inom Fastigheten för vardagligt umgänge där aktiviteter som egenodling och cykelvård blir kontaktskapande. Mötesplatser som

uppmärksammas är entrélobby, träffplatser i anslutning till hissar och anknytning till kommunens torgyta.

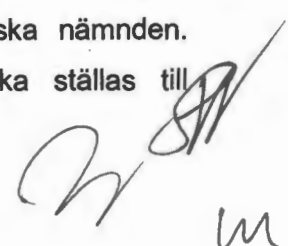
- 2.3 Tomträttshavaren ska i möjligaste mån knyta samarbetspartners med fokus på sociala hållbarhetsfrågor till genomförandet av projektet. Tomträttshavaren åtar sig att delta i en inledande dialog med arbetsmarknads- och socialförvaltningen ("ASF") för att identifiera förutsättningar för att ta emot arbetssökande personer på praktik och anställning i sin verksamhet. Vidare åtar sig Tomträttshavaren att informera sina leverantörer och entreprenörer om att ASF tillhandahåller denna funktion.
- 2.4 Åtgärderna kommer att följas upp genom en kvalitativ bedömning i samband med uppföljningsmöten som Kommunen kallar till.

3. Giltighet

- 3.1 Denna överenskommelse gäller endast under förutsättning av att köpet av Fastigheten kommer till stånd och fullföljs.

4. Behandling av personuppgifter

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



Kontaktuppgifter:

Tekniska nämnden

August Palms plats 1

205 80 Malmö

e-post: tekniskanamnden@malmo.se**Malmö stads dataskyddsbud**

August Palms plats 1

205 80 Malmö

e-post: dataskyddsbud@malmo.se

Av denna överenskommelse är två likalydande exemplar upprättade och utväxlade.

Malmö 2018- 12-12**Malmö kommun,****dess tekniska nämnd**

Andreas Schönström



Viktoria Morén

Malmö 2018- 11- 28**Nordfeldt Development AB****Gunnar Nordfeldt.....**

Namnförtydligande

.....

.....

Namnförtydligande