

TOMTRÄTTSAVTAL

Upplåtare: Malmö kommun genom dess tekniska nämnd, org nr 212000-1124,
205 80 Malmö, nedan kallad ”**Kommunen**”

Tomträttshavare: Brf Majoren, 746000-2434,
Major Nilssonsgatan 11, 217 52 Malmö
nedan kallad ”**Tomträttshavaren**”

Fastighet: Malmö Hildegard 4, nedan kallad ”**Fastigheten**”

1. Upplåtelse

Kommunen och tomträttshavaren överenskommer att detta avtal ska ersätta gällande tomträttsavtal av 1944-04-22 och 1944-04-24 avseende Fastigheten från och med 2019-07-01. För upplåtelsen gäller, utöver vad som sägs i avtalet, vad i jordabalken och vad eljest i lag stadgas om tomträtt.

Fastigheten är upplåten med tomträtt från och med 1944-07-01.

2. Avgäld

Den årliga tomträttsavgälden utgör från och med 2019-07-01 intill dess annat avtalas eller bestämmes trehundrafyrtusenniohundrasextio (304 960) kronor.

Tomträttsavgälden betalas halvårsvis i förskott senast sista vardagen före varje halvårs början. Om avgäld inte betalas på föreskriven tid ska dröjsmålsränta utgå på förfallet belopp till dess betalning sker.

Har genom dom eller på annat sätt bestämts att avgäld från viss tidpunkt ska utgå med högre belopp än förut, ska dröjsmålsränta betalas på skillnaden mellan erlagda belopp och de belopp som ska utgå efter nyssnämnda tidpunkt från respektive förfalldag till dess betalning sker.

Om dröjsmålsränta gäller vad därom vid varje tidpunkt i lag stadgas.

3. Ändamål m.m.

Upplåtelsens ändamål är flerfamiljshus för bostadsbebyggelse. På Fastigheten finns bostadsbebyggelse om 1 906 m² boarea (BOA). Härutöver får inte bebyggelse ske på fastigheten eller ändring vidtagas av befintlig byggnad i annan mån än vad Kommunen medger.

Fastighetens markareal uppgår till 2 079 m².

Ritningar och tillhörande beskrivningar till varje nybyggnad eller annan byggnadsåtgärd, för vars utförande bygglov erfordras, ska underställas Kommunen och vara av Kommunen godkända innan bygglov söks.

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. Underhåll m.m.

Uppförd byggnad får inte utan Kommunens skriftliga medgivande rivas. Fastigheten får under inga förhållanden användas för annan verksamhet än vad som sägs under punkt 3 eller verksamhet som kan orsaka obehag för traktens invånare.

Byggnader och övriga på Fastigheten uppförda anläggningar ska underhållas väl av Tomträttshavaren. Om de förstörs eller skadas av eld eller på annat sätt, ska de återuppbyggas eller repareras inom av Kommunen bestämd skälig tid om inte annan överenskommelse träffats mellan Kommunen och Tomträttshavaren

Även obebyggd del av Fastigheten ska hållas i vårdat skick.

5. Kontroll

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

6. Servitut m.m.

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.

7. Ledningar m.m.

Tomträttshavaren medger Kommunen eller annan, som därtill har Kommunens tillstånd, att, där sådant kan ske utan avsevärd olägenhet för Tomträttshavaren, 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.

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

8. Ändring av avgäld

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.

9. Uppsägning av avtalet

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

Uppsägningen ska vara skriftlig och ske enligt lag.

10. Lösenskyldighet

Ska tomträkten upphöra på grund av uppsägning, är Kommunen skyldig lösa byggnad och annan egendom som utgör tillbehör till tomträkten om Tomträttshavaren under hela upplåtelse tiden nyttjat tomträkten för i avtalet angivet ändamål och efterföljt föreskrifterna rörande fastighetens användning och bebyggelse.

Löseskillingen ska motsvara byggnads och övriga till tomträkten hörande anläggningars bruksvärde 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 på allmänna marknaden, avdras tomtens nybyggnadsvärde och de kostnader, som vid detta tillfälle kan drabba Kommunen för

byggnads och anläggningars istandsättning i uthyrningsbart skick. Med tomtens nybyggnadsvärde avses värdet vis lösentillfället av jämförbar obebyggd bostadsmark.

Lösenvärdet får dock inte 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 ut 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.

11. Förpliktelser m.m.

Samtliga avgifter, skatter och övriga förpliktelser, som utgår för Fastigheten och tomträtten, ska bäras av Tomträttshavaren.

För utgivande av skadestånd, vite och rättegångskostnad samt för kostnad för åtgärd till undvikande av skada som Kommunen i egenskap av ägare av Fastigheten kan ha att utbetala eller bära, svarar Tomträttshavaren såsom om han varit Fastighetens ägare.

Tomträttshavaren ska erlägga anslutningsavgifter, för Fastigheten och tomträtten, till Kommunens allmänna vatten- och avloppsanläggning.

12. Fastighetsgränsen

Om kommunen (stadsbyggnadsnämnden) och – om så erfordras – annan myndighet så medger, tillåter Kommunen för sin del att byggnad uppförs på Fastigheten på mindre avstånd från fastighetsgränsen än 4,5 meter.

Tomträttshavaren är skyldig – om Kommunen lämnar tillstånd därtill – att utan ersättning tåla det intrång, som kan bli förenat med att på angränsande fastighet uppförs byggnad på mindre avstånd från fastighetsgränsen än 4,5 meter.

13. Avtalsåtaganden

Tomträttshavaren utfäster sig att fullgöra alla i detta avtal angivna åtaganden vid vite av trehundra tusen (300 000) kronor. Om Tomträttshavaren vid överträdelse av åtagande inte vidtager rättelser – efter Kommunens skriftliga begäran härom – är vitet omedelbart förfallet till betalning.

Fortsätts eller upprepas överträdelse av åtagande är Tomträttshavaren – för varje gång Kommunen utan resultat skriftligen uppmanat Tomträttshavaren att vidta rättelse – skyldig att omedelbart erlägga vite med samma belopp som angetts i föregående stycke.

14. Överlåtelse av avtalet

Vid överlåtelse av tomträten åligger det Tomträttshavaren att tillse att förvärvaren skriftligen förbinder sig att övertaga Tomträttshavarens samtliga förpliktelser enligt detta avtal jämte eventuella tillägg till detsamma.

Vid överlåtelse av tomträten åligger det vidare Tomträttshavaren att omedelbart anmäla överlåtelsen till Kommunen.

15. Inskrivning

Kommunen ska söka inskrivning av detta avtal.

Detta avtal har upprättats

i två likalydande exemplar varav Kommunen och Tomträttshavaren tagit var sitt.

Malmö 2017-

Malmö 2017-

**Malmö kommun,
dess tekniska nämnd**

Brf Majoren

.....

Namnteckning

Andréas Schönström

.....

Namnförtydligande

Barbro Yngveson

.....

Namnteckning

.....

Namnförtydligande

Kommunens namnteckning bevittnas:

Tomträttshavarens namnteckning
bevittnas:

.....

.....

.....

.....

TN-2017-729