



Datum
2017-01-24
Vår referens
Christina Bruce
Direkttelefon

040-34 17 99

GoCompany 1347 AB u.n.ä.t
Hauschild & Siegel Projekt 2 AB
c/o Hauschild & Siegel Architecture AB
Kostergränd 2 A
211 75 Malmö

Dnr: TN-2016-3334

Tomträtten till fastigheten Passageraren 2

Sedan rubricerad fastighet har upplåtits med tomträtt till Er översänds Ert exemplar av tomträttsavtalet

Inskrivning av avtalet söks av Kommunen.

Vänligen bekräfta mottagandet av avtalsexemplaren på bifogad kopia av denna skrivelse.

Med vänlig hälsning

Christina Bruce
Fastighetskontoret, juridiska avdelningen

En med denna likalydande skrivelse jämte däri angivna avtalsexemplar har denna dag emottagits intygas

Malmö den 2017-

Namnteckning

Namnförtydligande



TOMTRÄTTSAVTAL

- Upplåtare:** Malmö kommun, genom dess tekniska nämnd,
212000-1124, 205 80 Malmö, nedan kallad "**Kommunen**"
- Tomträttshavare:** GoCompany 1347 AB u.nä.t. Hauschild & Siegel Projekt 2 AB,
org nr 559080-4893, c/o Hauschild & Siegel Architecture AB,
Kostergränd 2 A, 211 75 Malmö, nedan kallat
"**Tomträttshavaren**"
- Fastighet:** Malmö Passageraren 2, nedan kallad "**Fastigheten**"

1. Bakgrund

- 1.1 Kommunen (fastighetskontoret) har tagit fram en utbyggnadsstrategi för den kommunägda marken inom Norra Sorgenfri-området. Fastigheter som nu ska avyttras ingår i etapp ett av utbyggnaden. Inom etapp ett byggs bostäder, lokaler, lägenheter med inriktning mot ungdomar (Ungbo), förskola och LSS-boende. Förutsättningar för markanvisningen och förvärv har redovisats i tecknade markanvisningsavtal som ligger till grund för detta avtal. Byggherrar som förvärvar fastigheter eller erhåller en upplåtelse med tomträtt i etapp ett har ingått i en byggherredialog där förutsättningar för byggnationen har diskuterats.
- 1.2 För fastigheten Malmö Passageraren 2 gäller detaljplan Dp 5102 ("**Detaljplanen**"). Detaljplanen vann laga kraft 2013-11-26. Syftet med Detaljplanen är att möjliggöra ny bebyggelse inom det gamla bussterminalområdet som avgränsas av Industrigatan, Nobelvägen och Celsiusgatan. Området kommer att utgöras av i huvudsak bostäder och lokaler med olika centrumfunktioner samt även stadsdelens lokala torg och park. Detaljplanen möjliggör omkring 700 lägenheter, 19 radhus, förskola, parkeringshus och ett bevarande av delar av det befintliga bussgaraget.

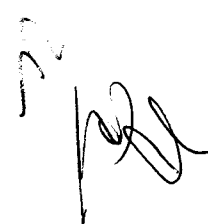
- 1.3 Byggnaderna som ska uppföras omfattar ca 50 bostäder i en sammanhållen kvartersstruktur. Bolaget och Kommunen har höga ambitioner inom arkitektur och hållbart stadsbyggande. Bolaget har därför hittills, och även framdeles, att föra regelbundna samtal med Kommunen och aktivt delta och ingå i en samarbetsorganisation med Kommunen och andra byggherrar inom projektet Norra Sorgenfri. Syftet med samarbetsorganisationen är att gemensamt skapa en attraktiv, trivsamt och hållbar stadsdel med blandade boendeformer och andra verksamheter.

2. Upplåtelse

- 2.1 Kommunen upplåter till Tomträttshavaren med tomträtt fastigheten Malmö Passageraren 2 i dess nu befintliga skick. För upplåtelsen gäller, utöver vad som sägs i avtalet, vad i jordabalken och vad eljest i lag stadgas om tomträtt.
- 2.2 Upplåtelsen sker fr.o.m. 2017-08-01 ("**Upplåtelsedagen**").
- 2.3 Fastigheten har en markareal om 1 171 m².

3. Avgäld

- 3.1 Årliga tomträttsavgälden utgör intill dess annat avtalas eller bestäms tvåmiljoneretttrettontusen (2 113 000) kronor.
- 3.2 För perioden 2017-08-01 t.o.m. 2017-12-31 utgår avgäld med 880 500 kronor.
- 3.3 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. Avgälden fr.o.m. 2017-08-01 t.o.m. 2017-12-31 ska betalas senast 2017-07-31.
- 3.4 Har genom dom eller eljest 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.



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

4. Ändamål

4.1 Upplåtelsens ändamål är flerfamiljshus för bostäder och lokaler för centrumfunktion.

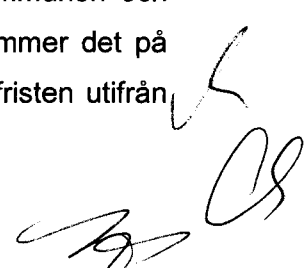
5. Byggnadsskyldighet m.m.

5.1 Det åligger Tomträttshavaren att senast 2019-07-31 ha färdigställt tak och ytterväggar inom Fastigheten omfattande 4 315 m² bruttoarea (BTA), varav 4 200 m² BTA avser bostadsdelen och 115 m² BTA avser lokaldelen. Skulle föreskriven bebyggelse inte vara genomförd inom angiven tid utgår vite om enmiljontrehundrasextiosextusenfemhundra (1 366 500) kronor.

5.2 Skulle föreskriven bebyggelse inte vara genomförd inom ovan angiven tid utgår därutöver ytterligare vite om sextioåttatusenfemhundra (68 500) kronor för varje påbörjad månad räknat från och med 2019-08-01 och till dess att byggnationen blivit genomförd enligt vad som sägs ovan och enligt detta tomträttsavtal.

5.3 Vitet, enligt vad som sägs ovan, förfaller till betalning vid anfordran efter att dröjsmål föreligger. Det sammanlagda vitet kan högst uppgå till fyramiljonersjuhundraåttioåtåtusen (4 782 000) kronor.

5.4 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 Bolaget inte beviljas bygglov i enlighet med lagkraftvunnen detaljplan och detta inte beror på Tomträttshavaren, omständigheter hänförliga till lagen (2007:1091) om offentlig upphandling 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.

- 5.5 Om Tomträttshavaren medges förlängning av byggnadsskyldigheten på grund av hinder utanför Tomträttshavarens kontroll enligt vad som sägs i punkt 5.4 ovan ska varken vite enligt punkterna 5.1 och 5.2 ovan eller avgift enligt punkt 5.6 nedan utgå under förlängningsperioden. Under förlängningsperioden och därefter gäller tomträttsavtalet oförändrat med undantag av vad som här sägs.
- 5.6 Om Tomträttshavaren medges förlängning av andra orsaker ska Tomträttshavaren varje månad betala en avgift om tjugosjutusen (27 000) kronor så länge byggnadsskyldigheten enligt vad som sägs i detta avtal inte är uppfyllt. Beloppet förfaller till betalning vid anfordran. Under förlängningsperioden och därefter gäller tomträttsavtalet oförändrat med undantag av vad som här sägs.
- 5.7 Tomträttshavaren har skyldighet vid försäljning av tomträtten att i sina köpehandlingar inta bestämmelser om byggnadsskyldigheten och upplysa köparen därom. Underlåter Tomträttshavaren att fullgöra sin skyldighet enligt vad som här sägs kvarstår Tomträttshavarens skyldigheter enligt detta avtal bl.a. innefattande skyldigheten att erlägga vitesbeloppet och löpande vite om byggnationen inte sker inom föreskriven tid.
- 5.8 Tomträttshavaren har vid uppförandet av bebyggelsen att iaktta bestämmelser enligt Detaljplanen, Detaljplanens genomförandebeskrivning och myndigheters anvisningar och föreskrifter. Härutöver får inte bebyggelse ske på Fastigheten eller ändring vidtas av befintlig byggnad i annan mån än Kommunen medger.
- 5.9 Ritningar jämte tillhörande beskrivningar till varje nybyggnad eller annan byggnadsåtgärd, för vars utförande bygglov erfordras, ska underställas Kommunen (fastighetskontoret) innan bygglov söks. Ansökan om bygglov ska lämnas in senast två (2) månader efter dagen för upplåtelsen enligt punkt 2.2 ovan.
- 5.10 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.

6. Ändring av avgäld

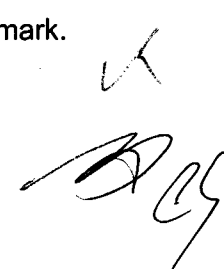
- 6.1 Enligt 13 kap 10 § jordabalken gäller för avgäldsreglering perioder om tio (10) år, första perioden räknas från och med 2018-01-01 till och med 2027-12-31. Varje följande period utgör tio (10) år från utgången av närmast föregående period.

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 2018-01-01 till och med 2077-12-31 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. Lösenkyldighet

- 8.1 Ska tomträtten upphöra på grund av uppsägning, är Kommunen skyldig 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 motsvara byggnads och övriga till tomträtten 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 i 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 vid lösentillfället av jämförbar obebyggd mark.



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 övriga ledningsägare.

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/-er får inte utan Kommunens (fastighetskontorets) skriftliga medgivande rivas. Fastigheten får under inga förhållanden användas för annan verksamhet än vad som sägs under punkt 4.1 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 av Kommunen (fastighetskontoret) bestämd 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 från och med Upplåtelsedagen.

12. Kontroll

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

13. Ansvar för buller och vibrationer

13.1 Tomträttshavaren är fullt införstått med att ljud, vibrationer och andra störningar från väg och järnvägsverksamhet förekommer inom område för Detaljplanen och invid denna och blivande byggnader. Tomträttshavaren har därför självt att svara för och bekosta att bebyggelsen anpassas till vid igångsättningen befintliga miljöförhållanden med utförandet av erforderliga skyddsåtgärder.

13.2 Tomträttshavaren har ansvaret för och ska bekosta att angivna mål för

✓
SOD

vibrationer och stomljud innehålls och ska i samband med tekniskt samråd redovisa erforderliga buller- och vibrationsberäkningar för att säkerställa att erforderliga riktvärden följs enligt Detaljplanen. Tomträttshavaren ansvarar för erforderliga kontrollprogram

14. Servitut m.m.

14.1 Tomträttshavaren får inte utan Kommunens skriftliga medgivande i tomträten 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.

15. Gemensamhetsanläggningar

15.1 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.

16. Markens beskaffenhet m.m.

16.1 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.

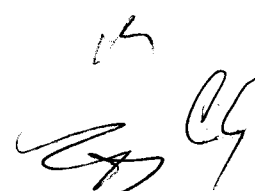
16.2 Tomträttshavaren svarar för och bekostar borttagande av äldre ej i bruk varande ledningar, mindre betong- och byggester etc. och Kommunen svarar för kostnaden för borttagande av större betongformationer/-konstruktioner.

17. Markförhållanden

- 17.1 Kommunen garanterar att Fastigheten inte är förorenad i sådan utsträckning att det, enligt vid var tid gällande bestämmelser, uppstår kostnader eller skyldigheter för Tomträttshavaren att utföra avhjälpande åtgärder eller att det inskränker Tomträttshavarens möjligheter att bebygga Fastigheten.
- 17.2 Vid brist i denna garanti ska Kommunen snarast åtgärda bristen samt därutöver ersätta Tomträttshavaren 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 (miljöförvaltningen, avdelningen för miljö- och hälsoskydd) om föroreningar upptäcks och med Kommunen (miljöförvaltningen, avdelningen för miljö- och hälsoskydd) överenskomma om erforderliga åtgärder för avhjälpande. Kommunens ansvar enligt denna punkt gäller längst under tre år från Upplåtelsedagen. Därefter har Tomträttshavaren skyldighet att hålla Kommunen skadeslös om föroreningar skulle upptäckas och avhjälpande åtgärder måste vidtas.
- 17.3 Överskottsschaktmassor som uppkommer i samband med arbetena inom Fastigheten är Kommunens egendom om Kommunen påkallar det. Bolaget svarar för att på sin bekostnad borttransportera schaktmassorna till Norra Hamnen i Malmö.

18. Arkeologi

- 18.1 Kommunen har utfört erforderliga arkeologiska undersökningar. Inga ytterligare åtgärder krävs.
- 18.2 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).



19. Allmän plats

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

20. Parkering

20.1 Enligt plan- och bygglagen (2010:900) är det fastighetsägarens/tomträttshavarens ansvar att anordna parkering för sin fastighets behov. Kommunen har ingen skyldighet att ordna parkering.

20.2 Parkeringsfrågan löses i det enskilda fallet i Kommunens (stadsbyggnadsnämndens) beslut om bygglov i enlighet med Detaljplanen samt gällande Parkeringspolicy och Parkeringsnorm.

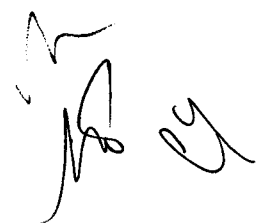
21. Ledningar m.m.

21.1 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. Ledningarnas och anordningarnas placering ska alltid ske i samråd med Tomträttshavaren.

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

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

21.4 Det åligger Tomträttshavaren att själv överenskomma med respektive ledningsägare om servispunkternas placering. Tomträttshavaren ska erlægga



sedvanliga anslutningsavgifter till ledningsägare. Tomträttshavaren ska beställa och bekosta tillfällig teknisk försörjning som kan erfordras under byggtiden.

- 21.5 Tomträttshavaren förbinder sig att följa beskrivning till Detaljplanen och i övrigt Kommunens eller VA SYD:s anvisningar, råd och instruktioner vad gäller dagvattenhantering.

22. Byggtrafik

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

23. Etableringsytor

- 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. Respektive byggherre/Tomträttshavare ansvarar för byggsamordningsfrågor. 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 för byggnationen på Fastigheten, ska delta i byggsamordningsmöten i de fall Kommunen (fastighets- och gatukontoret) kallar till sådant.
- 23.2 Avtal om tillfälliga etableringsytor utanför Fastigheten, för upplag, arbets- och redskapsbodar, men även för annat i samband med byggnationen av



Fastigheten, ska träffas särskilt. För upplåtelse på allmän plats krävs tillstånd enligt ordningslagen (1993:1617) och särskild taxa utgår.

23.3 Vidare är Tomträttshavaren 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. Hållbarhet

24.1 Tomträttshavaren förbinder sig att vid nybyggnation inom Fastigheten tillämpa programmet "Miljöbyggnad" eller annat likvärdigt program.

25. Genomförandeplan

25.1 Tomträttshavaren ska upprätta en genomförandeplan. Genomförandeplanen ska avse planering av hela exploateringen, där plan- och bygglovsprocessen, uppförandet av byggnader och genomförandet av exploateringen i övrigt ska redovisas till Kommunen (fastighets- och gatukontoret) med tidplan och även innefattande logistik och koordinering med övriga byggherrar inom projektet.

26. Avgifter och kostnader

26.1 Tomträttshavaren ska svara för kostnaderna för bygglov. Kostnaderna härför tas ut i enlighet med stadsbyggnadsnämndens gällande bygglovstaxa.

26.2 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.

27. Inskrivning

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

28. Överlåtelse av avtalet

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

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav Kommunen och Tomträttshavaren tagit var sitt.

Malmö 2017-02-14

Malmö 2017-01-27

Malmö kommun,
dess tekniska nämnd

GoCompany 1347 AB u.nä.t.
Hauschild & Siegel Projekt 2 AB




Anders Rubin




Göran Dahllander

CORD SIEGEL
1968-0623-41-72

Bevittnas:

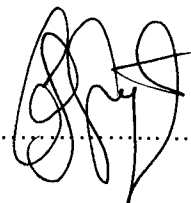


Inger Bone



Ingela Österlund

Bevittnas:



.....

.....



I anslutning till det mellan Malmö kommun, genom dess tekniska nämnd, nedan kallad "Kommunen" och GoCompany 1347 AB u.n.ä.t. Hauschild & Siegel Projekt 2 AB, nedan kallat "Tomträttshavaren", gällande tomträttsavtalet beträffande fastigheten Malmö Passageraren 2 (nedan "Fastigheten") har träffats följande

ÖVERENSKOMMELSE

1. Reduktion av tomträttsavgälden

Tomträttshavaren har förbundit sig att upplåta bostadslägenheterna med hyresrätt. Under förutsättning att så sker, erhåller Tomträttshavaren en reduktion av tomträttsavgälden fr.o.m. 2017-08-01 och under den första avgäldsperioden som är tio (10) år, vilket innebär att den årliga avgälden för bostäder upplåtna med hyresrätt uppgår till 52 kronor/m² bruttoarea (BTA) och för lokaler 120 kronor /m² BTA, d.v.s. totalt 232 100 kronor, varav 4 200 m² BTA belöper på bostadsdelen och 115 m² BTA avser lokaldelen. I annat fall utgår avgäld enligt tomträttsavtalet vilken avser bostäder upplåtna med bostadsrätt eller ägarlägenheter. Den lägre tomträttsavgälden ska även omfatta tillkommande BTA.

2. Långsiktig hyresförvaltning

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

Hyreslägenheter upplåtna för bostäder inom Fastigheten ska uppgå till etthundra (100) procent.

3. BoPlats Syd

Tomträttshavaren har skyldighet att vid första upplåtelse tillfället anmäla minst femtio (50) procent av hyreslägenheter som uppförs enligt detta avtal till Malmös bostadsförmedling Boplats Syd genom portalen www.boplats Syd.se. Tomträttshavaren är välvilligt inställt till att

även inom det övriga hyresbeståndet lämna hyreslägenheter till förmedling.

4. Andrahandsupplåtelse

Tomträttshavaren ska vid första upplåtelse tillhandahålla Kommunen för vidareupplåtelse i andra hand, minst tio (10) 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 tio (10) enligt vad som ovan nämnts. Det åligger Kommunen (Fastighetskontoret) att efter första upplåtelse tillfälle begära avrop vid varje tillfälle för resterande kvot av lägenheter som erhålls om vakanta lägenheter finns att tillgå.

5. Förvärv, tilläggsköpeskilling m.m.

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

Om den slutliga byggnationen enligt erhållet bygglov överstiger ovannämnda bruttoarea (BTA) i punkt 1 ska Bolaget erlagga en tilläggsköpeskilling med tretusentvåhundra (3 200) kronor för bostäder respektive tvåtusen (2 000) kronor avseende lokaler för varje överskjutande m² bruttoarea (BTA) för ovan angiven bebyggelse. Tilläggsköpeskillingen ska indexuppräknas enligt en faktor som motsvarar medelindex av Entreprenadindex för husbyggnad och anläggning, grupperna 211, 231 och 241 för tidsperioden mellan december 2015 och tillträdesdagen/upplåtelsedagen.

Vid friköp för bostäder upplåtna med hyresrätt ska i köpeavtalet intas villkor om att tilläggsköpeskilling ska utgå om 10 000 kronor/m² BOA för det fall upplåtelseformen hyresrätt frångås inom femton (15) år från tillträdesdagen. Det angivna priset ska dock uppräknas med en faktor som motsvarar medelindex av Entreprenadindex, undergrupperna 211, 231 och 241 varvid omräkningen ska ske med hänsyn till förändringen från december 2013, priset



ska dock aldrig understiga 10 000 kronor/m² boarea (BOA).

Av denna överenskommelse är två likalydande exemplar upprättade och utväxlade.

Malmö 2017 - 02-14

**Malmö kommun,
dess tekniska nämnd**



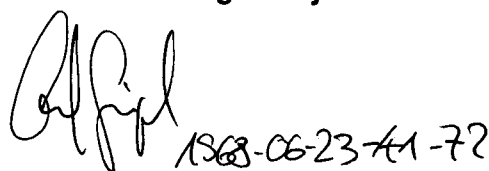
Anders Rubin



Göran Danlander

Malmö 2017 - 01-27

**GoCompany 1347 AB u.n.ä.t.
Hauschild & Siegel Projekt 2 AB**



CORD SIEGEL