

## TOMTRÄTTSAVTAL

- Upplåtare:** Malmö kommun genom dess tekniska nämnd, org nr 212000-1124, 205 80 Malmö, nedan kallad "**Kommunen**"
- Tomträttshavare:** Förstberg Ling Fastighet AB, 559283-0532, c/o Förstberg Ling AB, Regementsgatan 20, 211 42 Malmö, nedan kallat "**Tomträttshavaren**"
- Fastighet:** Malmö Biljetten 4, nedan kallad "**Fastigheten**"

### 1. Bakgrund

- 1.1 För fastigheten gäller detaljplan Dp 5102 ("**Detaljplanen**"), vilken vann laga kraft 2013-11-26. Syftet med Detaljplanen är i huvudsak 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 900 lägenheter, ca 20-25 radhus, förskola, parkeringshus och ett bevarande av delar av det befintliga bussgaraget. Byggnaderna som ska uppföras enligt detta avtal omfattar tolv radhus i en sammanhållen kvartersstruktur. Ytterligare en byggaktör kommer att uppföra tolv radhus i samma område.
- 1.2 Förstberg Ling AB erhöll markanvisning vid beslut i tekniska nämnden 2020-09-23. Genom dotterbolag, Förstberg Ling Fastighet AB, Tomträttshavaren, avser de uppföra radhusen vilka sedermera ska överlåtas genom bostadsrättsförening till privatpersoner.

## **2. Upplåtelse**

- 2.1 Kommunen upplåter till Tomträttshavaren med tomträtt fastigheten Malmö Biljetten 4. För upplåtelsen gäller, utöver vad som sägs i detta avtal, vad i jordabalken och vad som annars stadgas i lag om tomträtt.
- 2.2 Upplåtelsen sker från och med 2021-03-01 ("**Upplåtelsedagen**").
- 2.3 Fastigheten har en areal om 140 m<sup>2</sup>.

## **3. Avgäld**

- 3.1 Den årliga tomträttsavgälden utgör intill dess annat avtalas eller bestäms nittiotusen (90 000) kronor.
- 3.2 För perioden 2021-03-01 t.o.m. 2021-12-31 utgår en avgäld om 75 000 kronor.
- 3.3 Tomträttsavgälden betalas kvartalsvis i förskott senast sista vardagen före varje kvartals början.
- 3.4 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 betalda belopp och de belopp som ska utgå efter nyssnämnda tidpunkt från respektive förfallodag till dess betalning sker.
- 3.5 Dröjsmålsränta enligt lag ska erläggas på belopp som förfallit till betalning.

## **4. Ändring av avgäld**

- 4.1 För avgäldsreglering enligt 13 kap 10 § jordabalken ska gälla följande tidsperioder.
- 4.2 Den första perioden räknas från och med den 1 januari 2022 till och med den 31 december 2031. Varje följande period utgör tio (10) år från utgången av närmast föregående period.

## **5. Ändamål**

- 5.1 Ändamålet med upplåtelsen är bostadsbebyggelse - radhus.
- 5.2 Tomträttshavaren ska bebygga Fastigheten med ett enbostadshus, som har ett värde av minst enmiljonåttahundratusen (1 800 000) kronor. Denna byggnadsskyldighet ska vara fullgjord före 2023-04-01 vid vite av 220 000 kronor.
- 5.3 Har sådan bebyggelse inte skett inom föreskriven tid är vitesbeloppet förfallet till betalning 2023-04-01. Kommunen kan medge tidsförlängning avseende byggnadsskyldigheten om särskilda skäl föreligger.
- 5.4 Ritningar med tillhörande beskrivningar till varje nybyggnad eller annan byggnadsåtgärd, för vars utförande bygglov krävs, ska underställas Kommunen (Fastighets- och gatukontoret) och vara av Kommunen godkända innan bygglov söks.
- 5.5 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.

## **6. Uppsägning av avtalet**

- 6.1 För uppsägning enligt 13 kap 14 § jordabalken ska gälla följande perioder.
- 6.2 Den första perioden omfattar sextio (60) år och räknas från och med den 1 januari 2022 till och med den 31 december 2081. Varje följande period utgör fyrtio (40) år räknat från utgången av närmast föregående period.
- 6.3 Uppsägning ska vara skriftlig och ske enligt lag.

## **7. Fastighetens skick**

- 7.1 Fastigheten överläts i befintligt skick.
- 7.2 Kommunen garanterar att det på Fastigheten inte föreligger några arkeologiska förhållanden och att Fastigheten inte är förorenad i sådan

utsträckning att det inskränker Tomträttshavarens möjligheter att bebygga Fastigheten i enlighet med Detaljplanen. Vid brist i denna garanti ska Kommunen snarast åtgärda bristen.

- 7.3 I samband med uppförande av byggnad inom Fastigheten ska Tomträttshavaren på egen bekostnad ansvara för och ombesörja att Fastighetens höjdläge anpassas enligt föreskrifter på nybyggnadskartan och i enlighet med Detaljplanens och planhandlingarnas föreskrifter och bygglovet. Tomträttshavaren ska på egen bekostnad ansvara för och ombesörja att överskottsmassor från Fastigheten borttransporteras.

## **8. Mark- och grundläggningsåtgärder**

- 8.1 Tomträttshavaren är införstådd med att de eventuella markarbeten, vilka Kommunen vidtagit inom det område Fastigheten är belägen, inte innebär några garantier från Kommunens sida att Fastigheten kan bebyggas utan ytterligare markåtgärder eller andra åtgärder av vad slag vara må.
- 8.2 Tomträttshavaren har därför att själva, innan byggnad uppförs på Fastigheten, på egen bekostnad ansvara för och ombesörja att nödvändig geoteknisk undersökning och andra nödvändiga undersökningar för byggnationen genomförs.

## **9. Servitut m. m.**

- 9.1 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.

## **10. Underhåll**

- 10.1 Byggnad och övriga på Fastigheten uppförda anläggningar ska underhållas väl av Tomträttshavaren. Om de förstörs eller skadas ska de återuppbyggas eller repareras inom av Kommunen bestämd skälig tid om inte annat överenskommits mellan Kommunen och Tomträttshavaren.

- 10.2 Även obebyggd del av Fastigheten ska hållas i vårdat skick. Om Kommunen så begär är Tomträttshavaren skyldig att ta bort respektive beskära träd och buskar som är till uppenbar skada för granne.

## **11. Kontroll och tillsyn**

- 11.1 För kontroll och tillsyn är Tomträttshavaren skyldiga att lämna Kommunen nödvändiga upplysningar och tillfälle till besiktning.

## **12. Dagvatten**

- 12.1 Omhändertagande av dagvattnet inom området kan ske på konventionellt sätt. Inga särskilda fördröjningsåtgärder kommer att behöva anordnas.

## **13. Ekologiskt hållbart byggande**

- 13.1 Tomträttshavarna har som ambition att vid uppförande av bostadsbyggnaden på Fastigheten beakta miljö och hållbarhet.

## **14. Social hållbarhet**

- 14.1 Tomträttshavaren förbinder sig att i anslutning till uppförandet av bebyggelsen på Fastigheten genomföra ett aktivt arbete inom social hållbarhet. Arbetet ska leda fram till konkreta och uppföljningsbara åtgärder. Det kan t. ex. handla om arbetsmarknadsinsatser, utökat dialogförfarande, medskapandeprocesser eller bidrag till det lokala stadslivet på andra sätt.
- 14.2 Tomträttshavarens ska verka för att dess leverantörer och underleverantörer vidtar samma eller liknande åtgärder. Tomträttshavaren ska i möjligaste mån knyta samarbetspartners med fokus på sociala hållbarhetsfrågor till genomförandet.

- 14.3 Åtgärderna i punkt 14.1 och 14.2 ovan kan bl. a. innebära att Tomträtts-havaren vid anlitan­de av entreprenör ställer krav på att erbjuda praktik-plats för arbetslösa ungdomar i åldrarna 18-28 år.

## **15. Fastighetsgränsen**

- 15.1 Om vederbörlig myndighet så medger, tillåter Kommunen för sin del att byggnad uppförs på Fastigheten på mindre avstånd från fastighetsgränsen än 4,5 meter.

## **16. Gemensamhetsanläggningar**

- 16.1 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 befinnas nödvändiga för Fastigheten och anslutande fastigheter.

## **17. Förpliktelser m. m.**

- 17.1 Avgifter och kostnader inklusive fastighetsskatt/-avgift för Fastigheten avseende tiden fr.o.m. Upplåtelsedagen ska betalas av Tomträttshavaren.
- 17.2 Tomträttshavaren ska betala anslutningsavgifter för el, VA, och avgift för bygglov.
- 17.3 För utgivande av skadestånd, vite och rättegångskostnad samt 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 de varit Fastighetens ägare.

## **18. Panträtter, nyttjanderätter och andra gravationer**

18.1 Fastigheten ska på Upplåtelsedagen vara fri från panträtter, nyttjanderätter och andra gravationer utöver vad som anges i detta avtal.

## **19. Avtalsåtaganden**

19.1 Tomträttshavaren utfäster sig att fullgöra alla i detta avtal angivna åtaganden. Skulle Tomträttshavaren brista i fullgörelse av någon för Kommunen väsentlig punkt i avtalet och inte vidtar rättelse efter Kommunens skriftliga begäran härom ska vite utgå med 30 000 kronor. Vitet förfaller till betalning omedelbart.

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

## **20. Överlåtelse av avtalet**

20.1 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.

## **21. Inskrivning**

21.1 Tomträttshavaren ska söka inskrivning av detta tomträttsavtal. Samtliga kostnader för inskrivningen ska betalas av Tomträttshavaren.

## **22. Behandling av personuppgifter**

22.1 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

[tekniskanamnden@malmo.se](mailto:tekniskanamnden@malmo.se)

**Malmö stads dataskyddsbud**

August Palms plats 1

205 80 Malmö

[dataskyddsbud@malmo.se](mailto:dataskyddsbud@malmo.se)

Av detta avtal är två likalydande exemplar upprättade och utväxlade.

**Malmö 2021- -**

**Malmö 2021- -**

**För Malmö kommun,  
dess tekniska nämnd**

**Förstberg Ling Fastighet AB**

Andréas Schönström

Göran Dahlander

Kommunens underskrift

bevittnas:

.....

.....

Tomträttshavarens

underskrifter bevittnas:

.....

.....