



TOMTRÄTTSAVTAL

- Upplåtare:** Malmö kommun, genom dess tekniska nämnd,
org nr 212000-1124, 205 80 Malmö, nedan kallad "**Kommunen**"
- Tomträttshavare:** Xenofilia AB, org nr 556764-9107, Skomakaregatan 7, 211 34
Malmö, nedan kallat "**Tomträttshavaren**"
- Fastighet:** Malmö Botildenberg 1, nedan kallad "**Fastigheten**"

1. Bakgrund

- 1.1 Tomträttshavaren har uttryckt önskemål om att få fastigheten Malmö Botildenberg 1 med befintlig byggnad ("**Byggnaden**") upplåten med tomträtt. Tomträttshavaren avser att skapa ett centrum för mångfald, utbildning och arbetsträning. Inom Xenofilia AB bedrivs "Kryddor från Rosengård" och andra projekt såsom "Sumak", "Måltidstolkar" och "Agora Malmö" och verksamhet såsom trädgårdsodling, matlagningskurser, kök och servering, event m.m.
- 1.2 För Fastigheten har antagits *Detaljplan för del av fastigheten Rosengård 130:250 (Botildenberg)*, Dp 5295 ("**Detaljplanen**"). Syftet med Detaljplanen är att göra det möjligt att använda den befintliga byggnaden, om ca 350 m² byggnadsarea, och dess omliggande grönyta till kontor, konferenser, utbildning och matlagningskurser med tillhörande kök och servering samt odling. Detaljplanen medger en utökning av befintlig byggrätt till totalt 1 650 m² byggnadsarea för att möjliggöra en utbyggnad av verksamheten genom uppförande av t ex orangeri och växthus.

- 1.3 Byggnaden har stora arkitektur- och samhällshistoriska värden varför det i Detaljplanen finns föreskrift om rivningsförbud för byggnaden samt varsamhetsbestämmelser gällande fasadens uttryck och fasadmateriäl, fönstersättning taktäckning m.m.
- 1.4 Byggnaden som idag är i mycket dåligt skick ska förvärvas av Tomträttshavaren. Förvärvet innebär att Tomträttshavaren påtar sig ansvaret för att genomföra investeringar i och upprustning av Byggnaden inom en tidsperiod om fyra år från tomträtsupplåtelsen.
- 1.5 För att bevara området trädgårds- och parkkaraktär får befintliga träd inte fällas enligt föreskrift i Detaljplanen.

2. Upplåtelse

- 2.1 Kommunen upplåter till Tomträttshavaren med tomträtt, fastigheten Malmö Botildenberg 1 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. 2017-04-01 ("Upplåtelsedagen").
- 2.3 Fastigheten har en markareal om 6 428 m².

3. Avgäld

- 3.1 Årliga tomträtsavgälden utgör intill dess annat avtalas eller bestäms tvåhundrausen (200 000) kronor.
- 3.2 För perioden 2017-04-01 – 2017-12-31 utgår avgäld med 150 000 kronor.
- 3.3 Tomträtsavgälden ska betalas kvartalsvis i förskott senast sista vardagen före varje kvartals början. Om avgäld inte betalas på föreskriven tid ska dröjsmålsränta utgå på förfallet belopp till dess betalning sker.



bilaga 6.1. Tomträttshavaren friskriver Kommunen från allt ansvar för fel och brister inom och i anslutning till Byggnaden och har inga anspråk av vad slag vara må med anledning av förvärvet.

6.2 Byggnaden har stora arkitektur- och samhällshistoriska värden varför det i Detaljplanen finns föreskrift om rivningsförbud för byggnaden samt varsamhetsbestämmelser gällande fasadens uttryck, fasadmaterial, fönstersättning, taktäckning m.m. Tomträttshavaren har inga ersättningskrav enligt plan- och bygglagen etc. mot Kommunen med anledning av detta. Denna överenskommelse gäller i enlighet med plan- och bygglagen 15 kap. 7 § även mot ny ägaren av tomträtten till fastigheten Malmö Botildenberg 1.

6.3 Köpeskillingen för Byggnaden uppgår till femtiotusen (50 000) kronor och ska betalas kontant till Kommunen senast på Upplåtelsedagen.

6.4 Tomträttshavaren åtar sig att genomföra investeringar i och upprustning av Byggnaden för ett värde om minst ~~fem miljoner~~ ⁴ (4 000 000) kronor inom en tidsperiod om fyra år från Upplåtelsedagen. Åtagandena beskrivs i *Masterplan för Botildenberg*, **bilaga 6.4**. Tomträttshavaren ställer säkerhet för fullgörandet av sina åtagande i enlighet med punkt 25 nedan.

7. Ändring av avgäld

7.1 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.

8. Uppsägning av avtalet

8.1 Genom uppsägning från Kommunens sida kan tomträtten bringas att upphöra efter en första tidsperiod om femtio (50) år, räknat från och med 2018-01-01 till och med 2067-12-31, och därefter efter tidsperioder om vardera tjugofem (25) år räknat från utgången av närmast föregående period.



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 förfallodag till dess betalning sker.

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

4. **Ändamål m.m.**

4.1 Upplåtelsens ändamål är kontor, vuxenutbildnings-/kurslokaler med tillhörande kök, servering och konferensverksamhet, dock ej hotell, samt anordnande av odlingslotter där Detaljplanen så medger.

5. **Bebyggelse**

5.1 Tomträttshavaren har vid uppförandet av bebyggelse 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.

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

5.3 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. **Förvärv av Byggnaden**

6.1 Tomträttshavaren är medveten om att Byggnaden är i mycket dåligt skick. Kommunen kommer innan Upplåtelsedagen låta utföra åtgärder som beskrivs i



8.2 Uppsägning ska vara skriftlig och ske enligt lag.

9. Lösenskyldighet

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

9.2 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 bostadsmark.

9.3 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.

10. Förpliktelser m m

10.1 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.



10.2 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.

10.3 Tomträttshavaren ska erlägga samtliga anslutningsavgifter för Fastigheten och tomträten.

11. Arbetsmiljö

11.1 Tomträttshavaren har fr.o.m. Upplåtelsedagen inom kvartersmark och för eventuella upplåtna etableringsområden allt ansvar för arbetsmiljön enligt 3 kap. arbetsmiljölagen 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.

12. Underhåll m.m.

12.1 Uppförd byggnad/er får inte utan Kommunens skriftliga medgivande rivas. Fastigheten får under inga förhållanden användas för annan verksamhet än vad som sägs under punkt 4 eller för verksamhet som kan orsaka obehag för traktens invånare och verksamheter.

12.2 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 bestämd skälig tid ha återuppbyggts eller reparerats, såvida inte annan överenskommelse träffats mellan Kommunen och Tomträttshavaren.

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



13. Kontroll

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

14. Servitut m m

- 14.1 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.

- 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 Servitut teleledning

Till förmån för fastigheten Ornbäraren 9 (härskande fastigheten) läggs på tomträtten Malmö Botildenborg 1 (tjänande fastigheten) följande servitut. Ägare av härskande fastighet berättigas - utan att ersättning härför ska utgå - att i det på bifogade karta med gul färg markerade området, **bilaga 14.3**, bibehålla befintliga kabelbrunnar, kabelkanalisation och ledningar med tillhörande anordningar, nedlägga och bibehålla ytterligare ledningar samt vidta de åtgärder som kan erfordras för anläggningarnas reparation, omläggning, underhåll och tillsyn. Åtgärder ska ske i samråd med ägaren av tjänande fastighet.

Till säkerhet för beståndet av sagda servitut ska inskrivning ske i den tjänande fastigheten. Det åligger ägare av den härskande fastigheten att ombesörja sagda inskrivning.

Det servitutsbelagda området får inte utnyttjas på sådant sätt att ledning med därtill hörande anordningar kan skadas därav eller att tillträde till desamma försvåras.

Efter nedläggande av ledning och efter slutförandet av omlägnings- och reparationsarbeten på ledning eller tillhörande anordningar, ska ägare av härskande fastighet på egen bekostnad återställa markplanet.

15. Markens beskaffenhet

15.1 Tomträttshavaren har att själv svara för erforderliga grundundersökningar och för vidtagande av de grundförbättringsåtgärder t ex pålning eller annan förstärkningsåtgärd, som kan visa sig erforderlig för genomförandet av planerad bebyggelse på Fastigheten.

15.2 Samtliga eventuella ledningsomläggningar ska betalas av Tomträttshavaren.

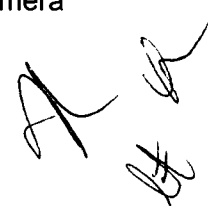
16. Markmiljö

16.1 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.

16.2 Vid brist i denna garanti ska Kommunen snarast åtgärda bristen samt därutöver ersätta Tomträttshavaren samtliga skäligen 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) om föroreningar upptäcks och med Kommunen (miljöförvaltningen) överenskomma om erforderliga åtgärder för avhjälpande. Kommunens ansvar enligt denna punkt gäller längst till och med 2021-04-01. Därefter har Tomträttshavaren skyldighet att hålla Kommunen skadeslös om föroreningar skulle upptäckas och avhjälpande åtgärder måste vidtas.

17. Arkeologi

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



18. Parkeringsbehovet

- 18.1 Enligt plan- och bygglagen (2010:900) är det fastighetsägarens/tomträtts-havarens ansvar att anordna parkering för sin fastighets/tomträtts behov. Kommunen har ingen skyldighet att ordna parkering.
- 18.2 Parkeringsfrågan löses i det enskilda fallet i Kommunens (stadsbyggnadsnämndens) beslut om bygglov i enlighet med Detaljplanen samt gällande Parkeringspolicy och Parkeringsnorm.

19. Ledningar m.m.

- 19.1 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 bortta för allmänt och gemensamt ändamål avsedda ledningar, rör, kulvertar, tunnlar och bergtrum samt belysningsanordningar, allt med därtill hörande anordningar samt infästningar på byggnad. Ledningars och anordningars placering ska alltid ske i samråd med Tomträttshavaren.
- 19.2 Inom Fastigheten får inte vidtas åtgärd som kan förhindra eller försvåra anläggande, nyttjande eller inspektion av ovan angivna anordningar.
- 19.3 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.

20. Dagvatten m.m.

- 20.1 Detaljplanen föreskriver att dagvatten ska infiltreras och omhändertas lokalt. Tomträttshavaren förbinder sig att följa Detaljplanen, dess planbeskrivning och i övrigt Kommunens eller VA SYD:s anvisningar, råd och instruktioner vad gäller dagvattenhantering.

Three handwritten signatures in black ink, located in the bottom right corner of the page.

- 20.2 Tomträttshavaren ansvarar för och bekostar att brandvatten och tillträde för räddningstjänstens fordon anordnas enligt VA SYD:s och Detaljplanen samt dess planbeskrivnings föreskrifter.

21. Etableringsytor

- 21.1 Avtal om tillfälliga etableringsytor utanför Fastigheten, för upplag, arbets- och redskapsbodar, men även för annat i samband med byggnationen av Fastigheten, ska träffas särskilt.
- 21.2 Tomträttshavaren är skyldig att fr.o.m. att byggproduktion eller renovering påbörjas bekosta och uppföra provisorisk inhägnad av Fastigheten och etableringsytor.
- 21.3 Ytor på kringliggande fastigheter, på såväl kvartersmark som allmän plats, 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 (fastighetskontoret och/eller gatukontoret).

22. Fastighetsgränsen

- 22.1 Om stadsbyggnadsnämnden och – om så erfordras – annan vederbörlig myndighet så medger, tillåter Kommunen för sin del att byggnad uppförs på mindre avstånd från fastighetsgränsen än 4,5 meter.
- 22.2 Tomträttshavaren är skyldig – om Kommunen lämnar tillstånd därtill – att utan ersättning tåla det intrång, som kan bli förenat med att på angränsande fastighet i framtiden uppföres byggnad på mindre avstånd från fastighetsgränsen än 4,5 meter.



23. Hållbarhet

- 23.1 Tomträttshavarens ambition är att vid nybyggnad inom Fastigheten tillämpa lämpligt miljöprogram såsom t ex "Miljöbyggnad", "Breeam" eller "Svanen".

24. Överlåtelse av avtalet

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

25. Säkerhet

- 25.1 Tomträtthavaren ska ställa en för Kommunen godtagbar säkerhet i form av bankgaranti till ett belopp om enmiljon (1 000 000) kronor, för åtaganden enligt detta avtal.
- 25.2 Tomträttshavaren har rätt att återfå ställd säkerhet efter uppvisande av intyg utfärdat av auktoriserad revisor som utvisar att investeringar och upprustning av Byggnaden har gjorts omfattande minst tremiljoner (3 000 000) kronor.

26. Vite

- 26.1 Tomträttshavaren utfäster sig, att fullgöra alla i detta avtal angivna åtaganden vid vite av trehundrausen (300 000) kronor. Om Tomträttshavaren vid överträdelse av åtagandena inte vidtar rättelse 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 skriftligt uppmanat Tomträttshavaren att vidta rättelse, skyldig att omedelbart erlägga vite med samma belopp som angetts ovan.

Handwritten signatures in black ink, located in the bottom right corner of the page. There are three distinct signatures, one larger and two smaller.

27. Inskrivning

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

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

Malmö 2017-01-17


Malmö kommun,
dess tekniska nämnd

Malmö 2016-12-22

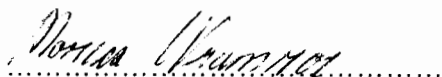
Xenofilia AB


Sarah von Liewen


Lena Friblick
Namnförtydligande

Bevittnas:


.....


.....

Bevittnas:

.....

.....

Stadsfastigheter
Kv Botildenborg
Uppdrag nr 16 122

KOSTNADSBEDÖMNING
Mögelsanering

Malmö 2016-11-21

Johan Bjelvebo

Granskad av:

Ulf Larsson

SYDARK = KONSTRUERA

Östra Tullgatan 3
211 28 Malmö
Tel: 040-59 94 00

www.sydarkkonstruera.se

Handwritten signatures in black ink, consisting of three distinct marks: a large stylized 'S', a smaller 'L', and a third signature.

Uppdrag nr: 16 122
Kostnadsbedömning

Uppdrag

Att på uppdrag av Stadsfastigheter, Martin Nilsson, utföra kostnadsbedömning för mögelsanering av fastighet.

Byggnadsbeskrivning

Byggnaden är en tvåplans tegelbyggnad.

Ytterväggar är av tegelkonstruktion.

Yttertak är av träkonstruktion med ytbeläggning av slät plåt.

Mellanbjälklag är av träkonstruktion.

Innerväggar bestående av tegel samt trä/gips.

Underlag för kostnadsbedömning

Platsbesök samt handlingar tillhandahållna av Martin Nilsson, Stadsfastigheter.

Följande ingår i kostnadsbedömningen

- Saneringskostnader enligt Ocabs handling
- Provisorisk el för sanering
- Etablering
- Städning

Följande ingår ej i kostnadsbedömningen

- Återuppbyggnadskostnader
- Dräneringsåtgärder
- Sanering installationer, samtliga installationer, utom vissa rör och el-installationer bedöms vara förbrukade.
- Oförutsedda kostnader
- Myndighetskostnader
- Byggherre och projekt/bygglingskostnader
- Eventuella finansiella kostnader
- Moms

Datum
2016-11-03

Senaste ändring

Rev

Uppdrag nr: 16 122
Kostnadsbedömning

Kalkylsäkerhet

+20% till -10% beroende på marknadsläge, tidplan och liknande.

Kostnadsläge hösten 2016.

Kostnader

Sanering enligt Ocab			Ca 1 900 000 kr
Rivning karmar/dörrblad inkl deponi.			Ca 200 000 kr
Etablering inkl provisorisk el			Ca 150 000 kr
Städning			Ca 30 000 kr
Totalt			Ca 2 280 000 kr

Slutsats

Vår bedömning är alltså att entreprenaden kommer att ligga inom spannet 2,1- 2,8 miljoner kronor exklusive moms.

Datum
2016-11-03

Senaste ändring

Rev



Ocab
Sanering AB i Malmö

SydarkKonstruera
Att: Johan Bjevebo
Östra Tullgatan 3
21 28Malmö

KP 2016-11-17

Beträffande fd. Rikslänkarna (Botildenborg)

Härmed har vi nöjet att inkomma med **beräknad cirkakostnad** för rivningsarbeten enligt nedan kortfattad beskrivning med förutsättningar samt reservationer och garantier.

Vindsutrymme:

Befintlig isolering på befintliga golvbrädor rivs.
Golvbrädor rivs.
Bjälklagsfyllning och trossbottenbrädor rivs.

2-våningen.

Golv:

Befintliga golvbeläggningar rivs. (Undantag keramiska plattor)
Underlagsskivor rivs.
Golvbrädor rivs.
Bjälklagsfyllning och trossbottenbrädor rivs.

Väggar:

Golvsocklar och fönsterfoder rivs.
Samtliga väggar fräses fria från ytskikt och ytputs.

Innertak

Putts samt putsbärare (röring) rivs. (Spräckpanel sitter kvar).

Bottenvåning.

Ch R
Bt

Golv:

Befintliga golvbeläggningar rivs. (Undantag Keramiska plattor)
Underlagsskivor rivs.
Golvbrädor rivs
Bjälklagsfyllning och trossbottenbrädor rivs.

Väggar:

Golvsocklar och fönsterfoder rivs.
Samtliga väggar fräses fria från ytskikt och ytputs.

Innertak

Putts samt putsbärare (röring) rivs. (Spräckpanel sitter kvar).

Källare.**Golv:**

Rensas från lös materia.

Väggar:

Samtliga väggar fräses fria från ytskikt och ytputs.
(Undantaket bak installerade elcentraler eller liknande maskinell utrustning).

Innertak

Putts samt putsbärare (röring) rivs. (Spräckpanel sitter kvar).

Generellt:

Bänkskåp, Högskåp samt Väggskåp rivs ut.
Containerkostnader samt tippavgifter ingår.

Förutsättningar:

Fritt tillhandahållet: El 64 amper och Vatten.

Fritt tillhandahållna Personalutrymmen.

Uppställning av maskinflak, containers samt förrådscontainer möjliggörs intill byggnaden.

Reservationer:

Ingår ej i beräknad cirkakostnad:

El, Tele, Data samt Larm.

Fönsterputs samt finstädning.

Rör och Ventilationsarbeten samt plåtarbete.

Konstruktionsarbeten.

Dörrkarmar samt dörrblad.

Fönsterbågar samt fönsterkarmar ingår ej.

Utvändiga arbeten.

Takbräder och papp.

Utvändiga balkonger.

Vindfång.

Asbestarbeten.

Övrigt farligt avfall.

Rötskador.

Uttorkning.

Myndighetshandlingar samt tillståndsärenden samt kostnader härför.

Skyddsanordningar beträffande, vegetation, mark,

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

Övrigt

Garantier lämnas inte beträffande fritt från mögel eller svamp efter rivningsarbeten enligt kortfattad beskrivning.

Rekommendationer:

Efter rivningsarbeten bör göras en besiktning av fukt och mögelkonsult innan återställningsarbeten påbörjas.

Fastigheten är en riskkonstruktion med ev. förekomst av äkta hussvamp mm.

Denna besiktning bekostas av beställaren.

Utföres för beräknad cirkakostnad

**Kronor Enmiljonniohundrausen / 1 900 000 :- / exkl. gällande mer-
värdesskatt om f.n. 25 %.**

MVH

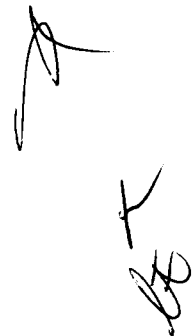
Ocab Sanering Malmö

Kent Persson

Ocab Sanering i Malmö AB
Singelgatan 12
212 28 Malmö

Tel: . 040-288840
Fax: 040-288850
info@ocab.se

Orgnr: 556449-8342



Masterplan Botildenborg

2016-07-01

Följande är en kortfattad beskrivning av de olika moment/poster som investeringen på totalt 7,8 mkr är uppdelad på för fastigheten Botildenborg 1. Huvudfördelningen är enligt följande:

1	Renovering befintlig byggnad	4,4 mkr
2	Utvändiga åtgärder	800 kkr
3	Byggherrekostnader	1,6 mkr
4	Inredning	950 kkr
	Totalt	7,8 mkr

Denna masterplan visar de olika ingående momenten i renoveringsprojektet. Samtliga åtgärder beräknas vara genomförda inom en period om 18 månader och i huvudsak färdigställda till sommaren 2018 med start av renoveringsarbeten i januari 2017.

Hösten 2016 kommer att användas för planering och förberedelser inför kommande faser. Planen bygger på ett övertagande av fastigheten under senhösten/vintern 2016.

1. Renovering befintlig byggnad **4,4 mkr**

1.1 Akutåtgärder **60 kkr**

Tätning och åtgärder av akuta brister, t ex genomföringar i tak, inläckage bakom dränering.

1.2 Rivning **500 kkr**

Rivning av befintliga ytskikt och av befintliga lätta väggar för anpassning till ny verksamhet och planlösning. Förberedelse av schakt för hiss. Håltagningar för nya dörrar samt ventilation.

1.3 Fönster **300 kkr**

Komplettering av fönster med akustikruta enligt Akustikhandling. Renovering/ommalning av samtliga fönster.

1.4 Tak **100 kkr**

Lagning och komplettering av tak på dåliga punkter, tex vid takfönster, genomföringar osv.

1.5 Ytskikt Golv & Tak **900 kkr**

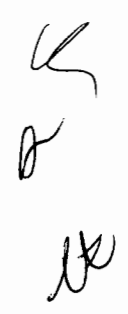
Nya ytskikt genomgående i byggnaden.

1.6 Kök **800 kkr**

3 st nya kök anpassade för verksamheten samt ett diskrum.

1.7 Förändring Entré & Lastintag **400 kkr**

Justering av trappa vid entré. Ny lastkaj för mottagning av varor på husets västra fasad.



1.8 Hiss	200 kkr
Ny plattformshiss med tre stannplan.	
1.9 Installationer	1140 kkr
Ny ventilationsanläggning med till- och frånluft med värmeåtervinning. Ny uppvärmningsanläggning, befintligt radiatorsystem justeras och används. Ny vatten- och avloppsanläggning. Justerad och anpassad elanläggning	
2 Utvändigt	800 kkr
2.1 Komplementbyggnader	300 kkr
Ny förrådsbyggnad samt nytt soprum	
2.2 Justering mark/parkering	500 kkr
Anpassning av mark, framförallt justering av grus/singelytor för parkering.	
3 Byggherrekostnader	1,6 mkr
3.1 Projektering, Byggledning, Besiktning	1 000 kkr
Projektering utförs av en utsedd konsultgrupp bestående av Arkitekt, VVS, El, Brand, Akustik, Storkök Konstruktör samt projekteringsledare. Delar av denna grupp utgör även besiktningsslag.	
3.2 Byggherreadministration och myndighetsavgifter	600 kkr
Kostnader för allmän byggherreadministration samt anslutningsavgifter samt myndighetsavgifter för t ex bygglov, startbesked osv.	
4 Inredning	950 kkr
Huvudsakligen fast inredning till anpassat för husets verksamhet. Även lös inredning såsom konferensmöbler.	






I anslutning till det mellan Malmö kommun genom dess tekniska nämnd, nedan kallad "Kommunen" och Xenofilia AB, org nr 556764-9107, nedan kallad "Tomträttshavaren", gällande tomträttsavtalet rörande fastigheten Malmö Botildenborg 1 "Fastigheten", har träffats följande

ÖVERENSKOMMELSE

1. Bakgrund

- 1.1 Tomträttshavaren har uttryckt önskemål om att i befintlig byggnad ("Byggnaden") med tillhörande markområde bedriva verksamhet. Tomträttshavaren kommer att skapa ett centrum för mångfald, utbildning och arbetsträning. Inom Xenofilia AB bedrivs "Kryddor från Rosengård" och andra projekt såsom "Sumak", "Måltidstolkar" och "Agora Malmö" och verksamhet såsom trädgårdsodling, matlagningskurser, kök och servering, event m.m.
- 1.2 Byggnaden är idag i mycket dåligt skick. Tomträttshavaren påtar sig ansvaret för att genomföra investeringar i och upprustning av Byggnaden inom en tidsperiod om fyra år från upplåtelsen.
- 1.3 Byggnaden har stora arkitektur- och samhällshistoriska värden varför det i Detaljplanen finns föreskrift om rivningsförbud för Byggnaden samt varsamhetsbestämmelser gällande fasadens uttryck, fasadmaterial, fönstersättning och taktäckning m.m.

2. Investeringar av Tomträttshavaren

- 2.1 Tomträttshavaren åtar sig i tomträttsavtalet att genomföra investeringar i och upprustning av Byggnaden till ett värde om minst 4 000 000 kronor inom en

tidsperiod om fyra år från upplåtelsedagen. Åtagandena beskrivs i Masterplan för Botildenborg ("**Masterplanen**"), som bilagts tomträttsavtalet.

2.2 Tomträttshavarens ambition är att sammanlagt investera ca 8 000 000 kronor i Fastigheten och dess byggnation inom en tidsperiod om fyra år från upplåtelsen.

3. **Betalning av avgäld**

3.1 Den årliga tomträttsavgälden enligt tomträttsavtalet utgör 200 000 kronor under den första tioåriga avgäldsperioden.

3.2 Under förutsättning av att avtalade investeringar och upprustning genomförs i enlighet med Masterplanen, ska tomträttsavgälden reduceras enligt följande. Avgäld för upplåtelsen ska utgå först fr. o m 2019-01-01 och utgöra 50 000 kronor för år 2019. År 2020 ska avgälden utgöra 100 000 kronor och år 2021 ska avgälden utgöra 150 000 kronor. Därefter, det vill säga fr.o.m. 2022-01-01, ska avgäld utgå i enlighet med tomträttsavtalet.

3.3 Om investeringstakten enligt Masterplanen inte följs upp till de av Tomträttshavaren garanterade 4 000 000 kronor, och annan överenskommelse inte träffas med Kommunen, ska reduktionen av avgälden genast upphöra och Tomträttshavaren ska istället betala full avgäld enligt tomträttsavtalet från och med upplåtelsedagen.

3.4 Bolaget ska löpande, halvårsvis, redovisa för Kommunen (Fastighetskontoret) att investeringar utförts, genom intyg från auktoriserad revisor.

Av denna överenskommelse är två likalydande exemplar upprättade och



utväxlade.

Malmö 2017-01-17

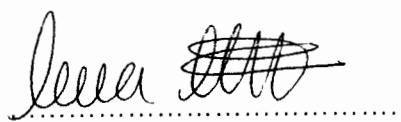
Malmö kommun
dess tekniska nämnd



Sarah von Liewen

Malmö 2016-12-22

Xenofilia AB



Lena Frblicke



Såsom tillägg till och utgörande del av det mellan Malmö kommun genom dess tekniska nämnd ("Kommunen") samt Xenofilia AB, 556764-9107, ("Tomträttshavaren") gällande tomträttsavtalet rörande fastigheten Malmö Botildenborg 1 har träffats följande

TILLÄGGSAVTAL

1. Ändring av upplåtelsedag

Den i tomträttsavtalets punkt 2.2 angivna upplåtelsedagen ändras till 2017-06-01.

2. Förvärv av Byggnaden

I tomträttsavtalets punkt 6.1 beskrivs de åtgärder som kommunen åtagit sig att utföra innan Upplåtelsedagen. Dessa åtgärder är utförda, besiktigade och godkända av Tomträttshavaren.

Kommunen har därefter åtagit sig att vidta ytterligare åtgärder på Byggnaden enligt följande.

- Kullerstensgolvet i Byggnadens källare ska rensugas från löst grus och därefter fyllas upp med rent grus.
- Bjälklaget mellan Byggnadens vind och ovanvåning ska rivas och utrymmena ska dammsugas. Träbryggor att gå på, ska därefter monteras i tomrummet.

3. Förbindelse

Tomträttshavaren förklarar sig nöjd med de i punkt 2 beskrivna åtgärderna som kommunen vidtagit och kommer att vidta med anledning av mögelförekomst och viss giftförekomst i Byggnaden.

Tomträttshavaren förbinder sig att inte ställa ytterligare krav mot Kommunen med anledning av eventuella fel eller brister i Byggnaden, oavsett om dessa skulle vara av teknisk, rättslig eller miljömässig karaktär.

4. Övrigt

Det i tomträttsavtalets punkt 6.4 angivna värdet för Tomträttshavarens åtagande om investeringar i och upprustning av Byggnaden, ska rätteligen vara fyramiljoner (4 000 000) kronor.

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

Malmö 2017-05-30

För Malmö kommun,
dess tekniska nämnd


Andreas Schönström

Malmö 2017-05-22

Xenofilia AB


Lena Friblick


Barbro Yngveson



Malmö stad

Tekniska nämnden

Såsom tillägg till och utgörande del av det mellan Malmö kommun genom dess tekniska nämnd ("Kommunen") samt Xenofilia AB, 556764-9107, ("Tomträttshavaren") gällande överenskommelse i anslutning till tomträttsavtal rörande fastigheten Malmö Botildenborg 1 har träffats följande

TILLÄGGSÖVERENSKOMMELSE

1. **Betalning av avgäld**

Den i överenskommelsen punkt 3.2 angivna reduktionen av tomträttsavgälden ska justeras enligt följande.

Avgäld för upplåtelsen ska utgå först fr. o m 2020-01-01 och utgöra 50 000 kronor för år 2020. År 2021 ska avgälden utgöra 150 000 kronor. Därefter, det vill säga fr. o m 2022-01-01, ska avgäld utgå i enlighet med tomträttsavtalet.

Denna överenskommelse har upprättats i två likalydande exemplar varav Kommunen och Tomträttshavaren har tagit var sitt.

Malmö 2017-05-30

**För Malmö kommun,
dess tekniska nämnd**

Andreas Schönström

Malmö 2017-05-22

Xenofilia AB

Lena Friblick

Barbro Yngveson



PM - Botildenborg 1

Mögelsanering

I tomträttsavtal avseende Malmö Botildenborg 1 av 2017-01-17, överenskom parterna att Malmö stad skulle vidta mögelsanering enligt särskild bilaga. Mögelsaneringen utfördes under våren 2017. Slutbesiktning utfördes 2017-04-28 och godkändes med några smärre anmärkningar som ska åtgärdas.

Miljögifter

Vind

Inför genomförandet av planerad mögelsanering genomfördes en miljöinventering, varvid man påträffade fri asbest och DDT i vindsutrymmet. DDT påträffades i bjälklag och takstolar samt i dammpartiklar. Påträffade föroreningar och riskerna med dessa har kommunicerats med miljöförvaltningen i Malmö som delar fastighetskontorets och stadsfastigheters bedömning av risker och bedömning av åtgärdsbehov.

Då de obundna föroreningarna utgjorde en hälsorisk och ett arbetsmiljöproblem inför den planerade mögelsaneringen, har asbest och DDT bundet till dammpartiklar sanerats i vindsutrymmet. Inga åtgärder har vidtagits med anledning av kontaminerat trämaterial, eftersom detta inte bedömdes utgöra någon hälsorisk.

Efter det att mögelsaneringen slutförts kom Xenofilia och Malmö stad överens om att staden skulle låta ta bort golvbrädor samt bjälklager och trossbotten på vinden. Detta för att eliminera risken för att damm innehållande DDT som kan ha ansamlats i trossbotten, sprids i samband med planerade renoveringsarbeten. Takstolen åtgärdades inte ytterligare. Xenofilia kompenseras dock för eventuella framtida merkostnader för försiktighetsåtgärder om man vid en framtida omläggning av yttertakets skulle behöva såga i takstolen.

Källare

Vid miljöinventeringen påträffades även fri asbest samt förhöjda halter av tyngre oljekolväten i källarplan. Påträffade föroreningar och riskerna med dem har kommunicerats med miljöförvaltningen i Malmö som delar fastighetskontorets och stadsfastigheters bedömning av risker och bedömning av åtgärdsbehov.

Då asbest utgjorde ett hälsoproblem och ett arbetsmiljöproblem inför den planerade mögelsaneringen har källaren sanerats med avseende på asbest.

Tyngre oljekolväten påträffades bundet i betonggolvet samt fritt i sättsand i en stensatt del av källaren. En bedömning av risk för hälsa har gjorts av fastighetskontorets och stadsfastigheters markmiljöspecialiser med stöd av Naturvårdsverkets riktvärdesmodell för förorenad mark. Bedömningen är att ingen risk för hälsa föreligger. Lös sättsand i befintlig stensättning har dock dammsugits bort och ersatts med ren sand, för att ytterligare minska riskerna för exponering.

Slutsatser

Genomförda åtgärder på vind och i källare bedöms som tillräckliga för att säkerställa att inga hälsoproblem ska uppstå vid vistelse och arbete i lokalerna. Inga ytterligare åtgärder är därmed nödvändiga. Genomförda åtgärder med avseende på asbest, DDT och oljekolväten kommer att sammanställas och slutredovisas till Miljöförvaltningen.

Malmö 2017-06-01

Malmö stad

Fastighetskontoret



Barbro Yngveson

chefsjurist



Torbjörn Håkansson

markmiljöspecialist