

Mellan Nacka kommun, (org nr 212000-0167), genom dess kommunstyrelse ("Fastighetsägaren"), och Orminge Entre AB, (org nr 559112-9266), ("Tomträttshavaren"), har träffats följande

## TOMTRÄTTSAVTAL

Nedan benämnt "Tomträttsavtalet" eller "detta avtal"

### § 1 FASTIGHET

Fastighetsägaren är lagfaren ägare till [fastighetsbeteckning] ("Fastigheten"). I och med Fastighetsägarens undertecknande av detta avtal ("Upplåtelsedagen") upplåter Fastighetsägaren tomträtt till Fastigheten till Tomträttshavaren på de villkor som närmare framgår av detta avtal, under förutsättning att Tomträttshavaren dessförinnan undertecknat detta avtal. Tomträttshavaren tillträder Fastigheten på Upplåtelsedagen.

### § 2 AVGÄLD

Den årliga tomträttsavgälden är, om inte annat överenskoms eller bestäms av domstol, [BELOPP MED BOKSTÄVER (belopp med siffror)] kronor.

Den ovan angivna tomträttsavgälden har bestämts med ledning av utlåtanden som en oberoende värderingsman har tagit fram och är baserad på vad värderingsmannen har funnit utgöra en skälig tomträttsavgäld med beaktande av de villkor som följer av detta avtal.

Avgälden betalas kvartalsvis i förskott senast sista vardagen före varje kvartals början. Om avgälden inte betalas inom föreskriven tid ska dröjsmålsränta utgå på förfallet belopp till dess betalning sker.

Har genom dom eller annars bestämts att avgäld från viss tidpunkt ska utgå med högre eller lägre belopp, ska dröjsmålsränta betalas på skillnaden mellan erlagda belopp och de belopp som ska utgå efter nyss nämnda tidpunkt från respektive förfalldag till dess betalning sker.

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

### § 3 ÄNDRING AV AVGÄLD

För avgäldsreglering gäller perioder om tio år, varvid den första perioden räknas från och med två år från Upplåtelsedagen.

#### **§ 4 AREAL**

Fastigheten har enligt fastighetsregistret en total areal om ca [med siffror] kvadratmeter. Mindre avvikelse från den uppgivna arealen berättigar inte Tomträttshavaren till nedsättning av avgälden eller någon annan form av kompensation från Fastighetsägaren.

#### **§ 5 ÄNDAMÅL**

Fastigheten får enbart användas för bostadsändamål. På fastigheten ska uppföras och bibehållas byggnad innehållande minst 8 000 kvadratmeter ljus bruttoarea (BTA).

#### **§ 6 ÄNDRING AV NYTTJANDE**

Tomträttshavaren får inte använda Fastigheten för annat ändamål än det som följer av § 5 utan Fastighetsägarens medgivande. Innan sådan ändring sker ska tomträttshavaren, om Fastighetsägaren så finner påkallat, träffa avtal med Fastighetsägaren angående den avgäld och de övriga villkor som ska gälla vid den ändrade användningen.

#### **§ 7 BYGGLOV OCH FASTIGHETENS SKICK**

Ritningar samt tillhörande beskrivningar till varje byggnadsåtgärd, för vars utförande bygglov behövs, ska underställas Fastighetsägaren i egenskap av upplåtare, för godkännande innan bygglov söks.

Byggnader och övriga på Fastigheten uppförda anläggningar, eller annars till Fastigheten hörande byggnader och anläggningar, ska underhållas väl av Tomträttshavaren. Om byggnader eller anläggningar förstörs eller på annat sätt skadas ska de inom skälig tid, vilken Fastighetsägaren bestämmer, återuppbyggas eller repareras, såvida inte annat överenskommes mellan Fastighetsägaren och Tomträttshavaren.

Uppförd byggnad eller anläggning får inte utan Fastighetsägarens medgivande rivas, även om tillstånd härtill beviljats av ansvarig myndighet.

Även obebyggd del av Fastigheten skall hållas i vårdat skick.

#### **§ 8 UPPLÅTELSE**

Tomträttshavaren får inte, utan Fastighetsägarens medgivande, i tomträtten upplåta servitut eller annan särskild rättighet än panträtt, nyttjanderätt eller sådan rätt som följer av Tomträttsavtalet.

#### **§ 9 FASTIGHETSÄGARENS RÄTT INOM FASTIGHETEN**

Tomträttshavaren medger Fastighetsägaren, eller den fastighetsägaren sätter i sitt ställe, rätt att inom fastigheten, utan ersättning, för allmännyttig körtrafik nyttja bilväg eller gata med därtill hörande anordningar inom det område som angivits med z<sub>1</sub> på bilagd detaljplanekarta, se bilaga 1.

## **§ 10 UPPSÄGNING AV AVTALET**

Enligt lag äger endast Fastighetsägaren uppsäga tomträttsavtalet inom vissa perioder. Den första perioden omfattar sextio (60) år räknat från Upplåtelsedagen. De därpå följande perioderna ska omfatta fyrtio (40) år. Detta gäller enligt 13 kapitlet jordabalken.

## **§ 11 LÖSEN AV BYGGNAD M.M.**

Om tomträtten på grund av uppsägning enligt § 10 upphör, är Fastighetsägaren skyldig att lösa byggnader och annan egendom som utgör tillbehör till tomträtten. Löseskillingen skall utgå i pengar och motsvara byggnaders och övriga anläggningars marknadsvärde vid lösentillfället.

Detta värde ska beräknas på sådant sätt att från Fastighetens totala marknadsvärde avdrages markens marknadsvärde i obebyggt skick, varvid restbeloppet ska utgöra byggnadsvärdet. Det totala marknadsvärdet och markvärdet skall bedömas av utomstående värderingsman.

I övrigt gäller beträffande lösen vad som stadgas i lag.

## **§ 12 SKATTER; AVGIFTER M.M.**

Det åligger Tomträttshavaren att svara för och fullgöra alla skatter, avgifter och andra förpliktelser, som utgår för Fastigheten och tomträtten, i den mån de belöper på tiden från och med Upplåtelsedagen.

## **§ 13 ANSLUTNINGSAVGIFTER M.M.**

Samtliga kostnader för anslutning av t.ex. vatten, avlopp, fjärrvärme, el, fiber, tele, och liknande ska betalas av Tomträttshavaren.

## **§ 14 INSKRIVNING, ÖVERLÅTELSE**

Fastighetsägaren ska för Tomträttshavarens räkning på sätt som anges i jordabalken söka inskrivning av tomträtten. Tomträttshavaren ska betala för samtliga kostnader som följer av inskrivningen.

Vid överlåtelse av tomträtten ska Tomträttshavaren omedelbart skriftligen informera Fastighetsägaren om överlåtelsen.

## **§ 15 § LEDNINGAR M. M.**

Tomträttshavaren är införstådd med att Fastighetsägaren kan komma att ansöka om ledningsrätt för att anlägga, underhålla, förnya och för all framtid bibehålla allmänna vatten- och avloppsledningar med tillbehör inom Fastigheten. Tomträttshavaren åtar sig tillstyrka sådan(a) ansökning(ar) gjorda av Fastighetsägaren för Fastigheten. Vid underlåtelse av sådan tillstyrkan utgår vite om 100 000 kronor. Vitet utgår från och med 1 månad efter begäran om tillstyrkan från Fastighetsägaren eller annan behörig myndighet.

Fastighetsägaren äger tillträde till Fastigheten för tillsyn, underhålls- och reparationsarbeten samt nedläggande och ombyggnad av ledningar och tillbehör.

Fastighetsägaren ska vid utövandet av ledningsrätten i största möjliga mån tillse att skada på berörd egendom undviks samt att Fastigheten inte belastas mer än nödvändigt. Sedan ledningsarbetena avslutats ska Fastighetsägaren i görligaste mån återställa mark och berörda anläggningar i förut befintligt skick.

Fastighetsägaren ska vid normalt underhåll inom skälig tid informera Tomträttshavaren om tilltänkta åtgärder.

Fastighetsägaren får vid akuta behov utföra erforderliga åtgärder utan att på förhand informera Tomträttshavaren. Fastighetsägaren ska snarast informera Tomträttshavaren om vilka åtgärder som vidtagits samt om eventuellt behov av följdåtgärder.

Tomträttshavaren får inte inom Fastigheten, utan Fastighetsägarens skriftliga medgivande borra, spränga, schakta eller på annat sätt förändra befintlig marknivå, uppföra byggnad eller anläggning, anordna upplag, eller annars utföra arbeten som kan medföra skada på ledningarna eller i övrigt väsentligt försvåra utövandet av ledningsrätten.

Fastigheten får i övrigt inte användas så att skador eller olägenhet onödigtvis uppstår på ledningarna eller att Fastighetsägaren hindras vid nedläggande, tillsyn, underhålls-, reparations- eller ombyggnadsarbeten.

Tomträttshavaren har inte rätt till någon ersättning för upplåten ledningsrätt, vare sig vad avser redan befintliga ledningar eller sådana ledningar som i enlighet med detta avtal anläggs i framtiden inom Fastigheten.

## **§ 16 TRÄD OCH BUSKAR**

Trädfällning får inte ske utan medgivande av Fastighetsägaren. Tomträttshavaren är skyldig att ta bort nerskurna träd och buskar som är till besvär för grannar, trafik och liknande.

## **§ 17 YT- OCH GRUNDVATTEN**

Tomträttshavaren ansvarar för att, på egen bekostnad, vidta nödvändiga åtgärder för att rena, fördröja och avleda dagvatten och annat vatten som rinner till, inom och från Fastigheten för att skydda Fastigheten och grannfastigheter från skada.

## **§ 18 KONTROLL**

För kontroll av detta avtals tillämpning är Tomträttshavaren pliktig att lämna Fastighetsägaren erforderliga upplysningar och tillfälle till besiktning.

## **§ 19 VITE I FÖRHÅLLANDE TILL TIDPLAN**

Tomträttshavaren ska inom två (2) år från Upplåtelsedagen ha erhållit såväl bygglov som startbesked och inom tre (3) år från startbesked ha erhållit slutbesked för respektive byggnad inom Fastigheten i enlighet av Tomträttshavaren upprättat förslag till bebyggelse, bilaga 2.

Har startbesked inte meddelats inom två (2) år enligt ovan ska Tomträttshavaren utge vite till Fastighetsägaren motsvarande 20 procent av den årliga tomträttsavgälden per påbörjad månad som startbesked försenas, dock längst 24 månader.

Har bebyggelsen inte färdigställts så att slutbesked meddelas inom tre (3) år från startbesked enligt ovan ska Tomträttshavaren utge vite till Fastighetsägaren motsvarande 20 procent av den årliga tomträttsavgälden per påbörjad månad som slutbesked försenas, dock längst 24 månader.

Har byggnader eller anläggningar inte utförts i enlighet med Tomträttshavaren bebyggelseförslag, bilaga 2, samt gestaltungsprogram, bilaga 3, eller annars vad parterna i avtal överenskommit avseende gestaltning ska Tomträttshavaren utge vite till Fastighetsägaren med 25 % av den sammanlagda avtalade årliga avgälden enligt Tomträttsavtalen per månad från det att Fastighetsägaren påkallar det till dess att rättelse vidtagits och godkänts av Fastighetsägaren, dock längst under 12 månader.

Syftet med vitet är att säkerställa att marken blir bebyggd inom skälig tid så att Fastighetsägaren kan fullfölja sitt bostadspolitiska ansvar samt ur stadsbilda- och miljösynpunkt.

Om Tomträttshavaren inte håller tidsfristerna för färdigställande är viten omedelbart förfallna till betalning.

Fastighetsägaren ska medge skälig tidsförlängning för när vite ska börja löpa enligt ovan om Tomträttshavaren hindras att erhålla startbesked eller slutbesked på grund av:

- a) omständighet som beror på Fastighetsägaren eller något förhållande på Fastighetsägarens sida,
- b) myndighetsbeslut som medför allmän brist på hjälpmedel, material eller vara eller begränsning av arbetskraft, krig, försvarsberedskap, epidemi, strejk, blockad eller lockout, dock inte strejk eller blockad till följd av Tomträttshavaren eller att någon som Tomträttshavaren anlitat inte fullgjort sina skyldigheter gentemot anställd,
- c) väderleks eller vattenståndsförhållande som är osedvanliga för byggnadsorten och inverkas särskilt ogynnsamt på Tomträttshavarens möjligheter att erhålla startbesked respektive slutbesked,
- d) annat av Tomträttshavaren ej vållat förhållande som Tomträttshavaren inte bort räkna med och vars menliga inverkan Tomträttshavaren inte rimligen kunnat undanröja, exempelvis överklagat bygglov.

Vid bedömning av vad som är skälig tidsförlängning ska skälig tid för Bolaget att återstarta byggnationen tas i beaktning.

## **§ 20 FRISKRIVNING**

Fastighetsägaren har utöver vad som direkt framgår av detta avtal inte lämnat någon garanti eller utfästelse beträffande Fastighetens skick, vare sig explicit eller implicit, och Tomträttshavaren har inte förlitat sig på någon lämnad garanti eller utfästelse beträffande Fastigheten.

Fastigheten upplåts i det skick den har för dagen för Fastighetsägarens undertecknande av detta avtal. Tomträttshavaren, som har uppmanats att besiktiga Fastigheten, avstår med

bindande verkan från alla anspråk på grund av fel eller brister. Tomträttshavaren friskriver således Fastighetsägaren från allt ansvar vad gäller Fastighetens skick, inklusive faktiska fel och brister, rådighetsfel och s.k. dolda fel.

## § 21 ÖVERGÅNG AV EGENDOM

Samtliga anläggningar inom Fastigheten övergår på Upplåtelsedagen i befintligt skick till Tomträttshavaren.

.....

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den

Nacka den

För NACKA KOMMUN

För [TOMTRÄTTSHAVAREN]

.....  
Mats Gerdau  
Kommunstyrelsens ordförande

.....

.....  
Ulf Crichton  
Exploateringschef Nacka

.....

Fastighetsägarens namnteckningar bevitnas:

Tomträttshavarens namnteckning/ar  
bevitnas:

.....

.....

.....

.....