

Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse, nedan kallad kommunen, och Stall Skogsö AB, 556645-2065, c/o Sans & Balans AB, Vikingavägen 17 A, 133 33 SALTSJÖBADEN nedan kallad tomträtthavaren, har träffats följande

TOMTRÄTTSAVTAL

§ 1 FASTIGHET

Kommunen upplåter från och med den 1 juli 2004 till tomträtthavaren med tomträtt fastigheten Skogsö 2:37 Fastigheten upplåts i det skick den har dagen för tomträtthavarens undertecknande av detta avtal.

§ 2 AVGÄLD

Årliga tomträttsavgälden utgör, om ej annat överenskommes eller av domstol bestämmes, 20.400 kronor. Avgälden betalas kvartalsvis i förskott senast sista vardagen före varje kvartals början.

§ 3 ÄNDAMÅL OCH NATURRESERVATSFÖRESKRIFTER

Fastigheten kommer att utgöra en sk. enklav inom gällande naturreservat.

Fastigheten får enbart nyttjas för hästhållning och av områdesnämnd, eller motsvarande, beviljat bygglov. Beviljat bygglov för åtgärd medger ingen rätt för tomträtthavaren att utföra åtgärden utan naturreservatsförvaltarens skriftliga tillstånd. Bygglov och naturreservatsförvaltarens skriftliga tillstånd krävs även för schaktning, uppfyllning och fällning av träd.

Det är förbjudet att, utan naturreservatsförvaltarens skriftliga tillstånd, uppföra ny byggnad eller bygga till eller riva befintlig stallbyggnad samt utföra ny anläggning eller att utöka befintlig anläggning. Detta gäller även fastighetens nyttjande för upplag, uppställning av båtar, maskiner, campingvagnar och fordon som inte används för verksamhetens behov. Särskilt tillstånd erfordras inte för uppställning av fordon, redskap m.m, som är hänförliga till verksamhetens behov såsom t.ex. spåncontainer, behållare för gödsel, traktor och hästtransportvagnar.

Fastighetens kulturhistoriska värde skall bevaras varvid tiden för stallbyggnadens tillkomst, början av 1900-talet, skall beaktas så att tidsenligt material används vid skötsel och underhåll. Innan eventuella reparationsarbeten av exteriören påbörjas, skall tomträtthavaren samråda med naturreservatsförvaltaren om vilka rimliga åtgärder som skall vidtagas för återställande av exteriörens utseende.

När nuvarande tak på stallbyggnaden byts ut skall taktäckningsmaterialet vara lertegel eller av annat likvärdigt material som kan godkännas av naturreservatsförvaltaren. Målning av stallbyggnadens fasader skall utföras med äkta falurödfärg eller av annan färgtyp som kan godkännas av naturreservatsförvaltaren. Stallbyggnadens foder, vindbrädor och övriga fasaddetaljer skall målas med oljefärg. Ovanstående materialkrav gäller endast så länge dessa material finns att köpa på marknaden. Naturreservatsförvaltarens skriftliga medgivande krävs vid förändring av stallbyggnadens exteriör, t.ex. omfärgning, utbyte av fasad eller förändring av närmiljö.

Om byggnader eller anläggningar förstörs eller skadas av eld eller på annat sätt, skall de inom av kommunen bestämd skälig tid ha återuppbyggts eller reparerats. Detta under förutsättning att annan överenskommelse icke har träffats mellan kommunen och tomträtthavaren.

Även obebyggd del av fastigheten skall hållas i vårdat skick. Skötsel och underhåll av markvegetation och träd skall ske, i samråd med naturreservatsförvaltaren, på sådant sätt att det ger ett prydligt och välvårdat intryck.

Vid skada på vegetation och/eller träd förorsakad av tomträtthavaren eller hans personal eller hans kunder skall följande viten betalas till kommunen:

Skada på vegetation med	1000 kr/kvm
Skadat eller avverkat träd med	10.000 kr/st

Tomträtthavaren accepterar (och förutsätts även äga kännedom om) inom området förekommande friluftaktiviteter såsom naturstudier, scoutverksamhet, ridning, koloniträdgårdsskötsel, båtuppläggning m.m. Tomträtthavaren förbinder sig att icke på något sätt störa dessa aktiviteter. Tomträtthavaren äger ej rätt att hindra allmänheten från att fritt beträda fastigheten, förutom befintliga byggnader och ridvolt.

I de fall tomträtthavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt denna paragraf äger kommunen rätt att på tomträtthavarens bekostnad utföra de åtgärder som krävs för att paragrafens innehåll skall anses vara uppfyllt.

Tomträtthavaren skall vid överlåtelse av tomträten tillse att jämväl efterföljande tomträtthavare binds vid innehållet i denna paragraf. Detta innebär att, vid överlåtelse av tomträten, skall denna paragraf med oförändrad text intagas i fångeshandlingen. Sker ej detta skall tomträtthavaren mot anfordran betala ett vite till Nacka kommun på 100.000 kronor.

I händelse av tvist skall denna lösas genom allmän domstol om annat ej har överenskommit.

§ 4 ÖVERLÅTELSE AV BEFINTLIG BYGGNAD

På fastigheten är uppfört en stallbyggnad, fritidshus och uthus. Byggnaderna överläts härmed i befintligt skick till tomträtthavaren för en köpeskilling av FYRAHUNDRATUSEN (400.000) kronor.

Köpeskillingen skall erläggas kontant senast på upplåtelsedagen enl. § 1.

Tomträtthavaren, som sedan länge hyr stallbyggnad och uthus, har själv besiktigt byggnaderna och kunnat utröna dess såväl in- som utvändiga skick. Tomträtthavaren är väl medveten om att byggnaderna bl.a. på grund av sin ålder, kan vara behäftade med fel och brister.

Parterna är ense om att några muntliga avtal eller utfästelser utöver detta köpekontrakt beträffande byggnadernas skick icke föreligger.

Med hänvisning till ovan godkänner tomträtthavaren byggnadernas skick och avstår därför med bindande verkan från alla anspråk mot kommunen på grund av såväl synliga som dolda fel och brister i fastigheten.

§ 5 ÄNDRING AV UTNYTTJANDE

Ändring av det i § 3 bestämda utnyttjandet får inte ske utan kommunens skriftliga medgivande. Innan sådan ändring sker skall, om kommunen så finner påkallat, tilläggsavtal träffas angående den avgäld och de övriga villkor som skall gälla vid det ändrade utnyttjandet.

§ 6 VATTEN OCH AVLOPP

Fastigheten är provisoriskt ansluten till kommunens vattennät. Anläggningsavgift skall erläggas av tomträttshavaren enligt vid varje tidpunkt gällande va-taxa när definitiv anslutningspunkt för vatten eller avlopp upprättas av kommunen.

Servisledningen är uppvärmd med värmekabel från byggnaden fram till förbindelsepunkten och vidare fram till huvudvattenledningen. Elkostnader för uppvärmning av hela sträckan skall erläggas av tomträttshavaren.

Innan befintligt f.d. fritidshus tas i bruk eller nyinrättning av avlopp vidtas i annan byggnad, påtar sig tomträttshavaren att anordna avloppsanordningen i enlighet med punkterna 1-3 nedan

1. Avloppet ska lösas inom fastighetens gränser.
2. Tillstånd till nyinrättning eller ändring av avloppsanläggning skall sökas hos Nacka kommun, Miljö, Folkhälsa & Säkerhet.
3. Avloppsvatten skall behandlas så att wc-avlopp samlas upp i slutna tank och avloppsvatten för bad, disk och tvättvatten behandlas med typgodkänd slamavskiljare och efterföljande infiltration, eller på annat sätt som i förväg kan godkännas av Områdesnämnden Fisksätra/Saltsjöbaden.

Har avloppsfrågan ej lösts enligt ovan äger kommen rätt att stänga av den kommunala vattenförsörjningen till fastigheten. Avstängningen skall bestå tills dess godkänd avloppsanläggning har anordnats. Tomträttshavaren äger ej rätt till någon reduktion av anläggningsavgiften med anledning av att ovanstående åtgärd utföres.

§ 7 UPPLÅTELSE

Tomträttshavaren får utan kommunens medgivande upplåta panträtt och nyttjanderätt i tomträtten. Servitut eller annan särskild rättighet får däremot inte upplåtas utan sådant medgivande

§ 8 ÄNDRING AV AVGÄLD

För avgäldsreglering gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tio år, varvid den första perioden räknas från den 1 juli 2004.

§ 9 UPPSÄGNING AV AVTALET

Enligt lag äger endast kommunen uppsäga tomträttsavtalet efter utgången av vissa tidsperioder. Den första perioden omfattar tjugo år räknat från den 1 juli 2004. De därpå följande perioderna skall även de omfatta tjugo år.

§ 10 KOSTNADER, FÖRPLIKTELSE MM

Det åligger tomträttshavaren att svara för och fullgöra alla kostnader och förpliktelser som kan komma att belasta fastigheten och tomträten under upplåtelseiden.

§ 11 FÖRSÄKRING

Kommunen ansvarar för att befintliga byggnader är fullvärdeförsäkrade intill upplåtelsedagen. Skulle fastigheten drabbas av brand före upplåtelsedagen, skall köpet ändå fullföljas, varvid tomträttshavaren mot erläggande av köpeskillingen inträder i kommunens ställe beträffande ersättningen enligt försäkringen.

Från och med upplåtelsedagen skall tomträttshavaren svara för att fastigheten är försäkrad.

§ 12 INSKRIVNING, ÖVERLÅTELSE

Kommunen skall för tomträttshavarens räkning på sätt som anges i jordabalken söka inskrivning av tomträten. Samtliga kostnader för inskrivningen erlägges av tomträttshavaren.

Vid överlåtelse av tomträten åligger det tomträttshavaren att omedelbart meddela kommunen om överlåtelsen.

§ 13 LEDNINGAR MM

Tomträttshavaren medger att kommunen eller annan som har kommunens tillstånd, får framdraga och bibehålla vatten- och avlopps-, el- och teleledning i eller över fastigheten med erforderliga stolpar och andra anordningar som hör till ledningarna. Detta gäller även infästningsanordningar på byggnad där någon olägenhet för tomträttshavaren ej uppstår.

Kommunen eller annan som har kommunens tillstånd medges vidare rätt att anlägga och för all framtid bibehålla tunnlar för kommunikationsändamål samt vatten och avlopp i fastigheten. Kommunen skall äga tillträde till fastigheten för skötsel och underhåll av ifrågavarande anläggningar. Tomträttshavaren är skyldiga att utan ersättning tåla det intrång och nyttjande som ovan nämns enligt denna paragraf. Dock är tomträttshavaren berättigad till ersättning för skada på byggnad eller annan anläggning på fastigheten.

§ 14 MILJÖSTÖRANDE NYTTJANDE

Tomträttshavaren ansvarar fr.o.m. tillträdesdagen för att nyttjandet av fastigheten ej är miljöstörande. Tomträttshavaren svarar för de kostnader, hänförliga till tomträttshavarens nyttjande av fastigheten, som kan påfordras enligt gällande hälso- och miljöskyddslagstiftning eller dylikt. Därrest sådana åtgärder icke vidtages äger kommunen rätt att utföra dessa på tomträttshavarens bekostnad.

§ 15 KONTROLL

För kontroll av detta avtals tillämpning är tomträtthavaren pliktiga att lämna kommunen erforderliga upplysningar och tillfälle till besiktning.

§ 16 ÖVRIGT

I övrigt gäller vad i jordabalken eller eljest i lag stadgas om tomträtt.

§ 17 GODKÄNNANDE

Detta avtal är för kommunen bindande endast under förutsättning att det godkännes av kommunfullmäktige i Nacka kommun genom beslut som vinner laga kraft.

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

Nacka den *15 juni 2007*

För NACKA KOMMUN

[Redacted signature]

Kommunstyrelsens ordförande

[Redacted signature]

Fastighetsdirektör

Kommunens namnteckningar bevittnas:

[Redacted signature]

[Redacted signature]

Köpeskilling för byggnaderna FYRAHUNDRATUSEN (400.000) kronor kvitteras:

Nacka den *17 augusti 2007*

[Redacted signature]

Saltsjöbaden den

För STALL SKOGSÖ AB

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]

Tomträtthavarens namnteckning (ar) bevittnas:

[Redacted signature]

[Redacted signature]