

Mellan Nacka kommun (org. nr 212000-0167), genom dess kommunstyrelse nedan kallad **Kommunen**, och Grafnäs Hyresrätt AB (org. nr 559073-2334), c/o HSB Bostad AB, Box 8160, 104 20 Stockholm, nedan kallad **Tomträttshavaren** har träffats följande

TOMTRÄTTSAVTAL

Nedan benämnt "Tomträttsavtalet" eller "detta avtal"

§ 1 FASTIGHET

Kommunen är lagfaren ägare till Skarpnäs 2:24 ("Fastigheten"). Kommunen upplåter från och med den 2018-03-26 ("Upplåtelsedagen"), eller den senare dag som parterna kommer överens om, Fastigheten i befintligt skick till Tomträttshavaren med tomträtt på de villkor som 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, TVÅMILJONERSJUHUNDRAFYRATUSENETTHUNDRAFEM (2 704 105) kronor. Avgäld utgår från och med Upplåtelsedagen.

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 de i lagen angivna minimiperioderna om tio (10) år, varvid den första perioden räknas från den dag som infaller tio år efter upplåtelsedagen.

§ 4 AREAL

Fastigheten har enligt fastighetsregistret en total areal om ca [5219] kvadratmeter. Mindre avvikelse från den uppgivna arealen berättigar inte Tomträttshavaren till nedsättning av avgälden eller någon annan form av kompensation från Kommunen.

§ 5 ÄNDAMÅL

Fastigheten får enbart nyttjas för bostads- och förskoleändamål i enlighet med gällande detaljplan, beviljat bygglov och i överensstämmelse med bilagt gestaltungsprogram, bilaga 1.

Tomträtthavaren ska inom Fastigheten låta uppföra bostäder i form av flerbostadshus med förskola i bottenplan. Byggnationen ska uppgå till minst 6910 kvm BTA. I enlighet med detaljplanen ska lokaler för förskoleändamål uppföras i bottenvåning och ska utgöra minst 600 kvm LOA med en tillhörande utemiljö om minst 400 kvm.

§ 6 ÄNDRING AV UTNYTTJANDE

Ändring av det i § 5 bestämda nyttjandet får inte ske utan kommunens 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.

§ 7 BYGGLOV OCH FASTIGHETENS SKICK

Ritningar samt tillhörande beskrivningar till varje byggnadsåtgärd, för vars utförande bygglov behövs, ska underställas Kommunen 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 Tomträtthavaren. Om byggnader eller anläggningar förstörs eller på annat sätt skadas ska de inom skälig tid, vilken Kommunen bestämmer, återuppbyggas eller repareras, såvida inte annat överenskommes mellan Kommunen och Tomträtthavaren. Byggnad eller anläggning får inte rivas utan Kommunens medgivande.

Även obebyggd del av fastigheten skall hållas i vårdat skick.

§ 8 UPPLÅTELSER

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

§ 9 UPPSÄGNING AV AVTALET

Enligt lag äger endast Kommunen uppsäga tomträttsavtalet inom vissa perioder. Den första perioden omfattar sextio (60) år räknat från upplåtelsedagen. De därpå följande perioderna ska omfatta fyrtio (40) år.

§ 10 LÖSEN AV BYGGNAD M.M.

Om tomträtten på grund av uppsägning enligt § 8 upphör, är Kommunen 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.

§ 11 KOSTNADER, FÖRPLIKTELSER M. M.

Det åligger Tomträttshavaren att svara för och fullgöra alla skatter, avgifter och andra förpliktelser som kan komma att belasta Fastigheten och tomträten från och med Upplåtelsedagen.

§ 12 ANSLUTNINGSAVGIFTER M. M.

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

§ 13 INSKRIVNING, ÖVERLÅTELSE

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

Vid överlåtelse av tomträten ska Tomträttshavaren omedelbart skriftligen informera Kommunen om överlåtelsen.

§ 14 LEDNINGAR M. M.

Tomträttshavaren medger att Kommunen eller annan som har kommunens tillstånd, får dra fram och bibehålla fjärrvärme-, vatten-, avlopps-, el-, fiber och teleledningar i eller över fastigheten med erforderliga kabelbrunnar och andra anordningar som hör till ledningarna, där så kan ske utan avsevärd olägenhet uppstår för Tomträttshavaren.

Kommunen eller annan som har kommunens tillstånd medges rätt att anlägga och för all framtid bibehålla tunnlar för kommunikationsändamål samt vatten och avlopp i fastigheten, där så kan ske utan avsevärd olägenhet uppstår för Tomträttshavaren.

Kommunen eller annan som har kommunens tillstånd ska äga tillträde till fastigheten för skötsel och underhåll av ifrågakarande anläggningar. Tomträttshavaren är skyldig att utan ersättning tåla det intrång och nyttjande som nämns i denna paragraf. Dock är Tomträttshavaren berättigad till ersättning för skada på byggnad eller annan anläggning på fastigheten.

Kommunen ska vid tillämpning av denna bestämmelse agera så att skadan begränsas för Tomträttshavaren.

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



§ 15 MILJÖSTÖRANDE NYTTJANDE

Tomträttshavaren ansvarar för att nyttjandet av fastigheten ej är miljöstörande. Tomträttshavaren svarar för de kostnader som kan påfordras enligt gällande hälso- och miljöskyddslagstiftning eller dylikt. Om sådana åtgärder ej vidtas äger Kommunen rätt att utföra dessa på tomträttshavarens bekostnad.

§ 16 TRÄD, BUSKAR OCH INTILLIGGANDE NATURRESERVAT

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

Tomträttshavaren ska ta särskild hänsyn till anslutande naturreservat och naturmark. Inga ytor utanför fastighetsgränsen får ianspråkats. Inga åtgärder får vidtagas utanför Fastighetens gränser utan medgivande från Kommunen.

§ 17 YT- OCH GRUNDVATTEN

Tomträttshavaren ansvarar för att, på egen bekostnad, vidta nödvändiga åtgärder för att avleda ytvatten från Fastigheten så att grannar inte besväras. Fastighetsägaren ansvarar inte för skada orsakad av vattenavrinning från allmän plats. Om Tomträttshavaren ändrar Fastigheten från dess ursprungliga skick på ett sådant sätt att det påverkar avrinningen från intilliggande allmän plats, ansvarar Tomträttshavaren för att ombesörja detta. Ersättningsskyldighet för Kommunen uppstår endast om Kommunen orsakat ökad vattenavrinning efter att Fastigheten upplåtits med tomträtt och bebyggts.

§ 18 KONTROLL

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

§ 19 VITE I FÖRHÅLLANDE TILL TIDPLAN

Tomträttshavaren ska inom två (2) år från Upplåtelsedagen ha erhållit startbesked och inom fyra (4) år från Upplåtelsedagen ha erhållit slutbesked (interimistiskt eller slutligt) för respektive byggnad inom Fastigheten i enlighet med av Tomträttshavaren upprättat förslag till bebyggelse.

Har startbesked inte meddelats inom två (2) år enligt ovan ska Tomträttshavaren utge vite till Kommunen motsvarande tjugo procent (20%) av den årliga tomträttsavgälden per påbörjad månad som startbesked försenas.

Har bebyggelsen inte färdigställt så att slutbesked meddelas inom fyra (4) år enligt ovan ska Tomträttshavaren utge vite till Kommunen motsvarande tjugo procent (20%) av den årliga tomträttsavgälden per påbörjad månad som slutbesked försenas.

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

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

Tidpunkten för när vitet ska börja att löpa ska flyttas fram om Tomträttshavaren hindras att erhålla startbesked eller slutbesked (interimistiskt eller slutligt) på grund av:

- a) omständighet som beror på Kommunen eller något förhållande på Kommunens 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 starbesked respektive slutbesked,
- d) annat av Tomträttshavaren ej vållat förhållande som Tomträttshavaren inte bort räkna med och vars menliga inverkan Tomträttshavaren inte rimligen kunnat undanröja.

§ 20 FRISKRIVNING

Kommunen har utöver vad som direkt framgår av detta avtal i en särskild handling lämnat garanti avseende Fastighetens skick. Med undantag för denna garanti upplåts Fastigheten i det skick den har på Upplåtelsedagen. Tomträttshavaren avstår med bindande verkan från alla anspråk på grund av fel eller brister i Fastigheten med undantag för fel eller brister i av Kommunen lämnade garanti. Med undantag för nämnda garantiansvar friskriver Tomträttshavaren således Kommunen från allt ansvar vad gäller Fastighetens skick, inklusive faktiska fel och brister, brister i miljöhänseende, rådgighetsfel och s.k. dolda fel.

.....

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

Nacka den 2018-03-12

Stlm den 2018,01,10

För Nacka kommun

För Grafnäs Hyresrätt AB

[Redacted signature area]

[Redacted signature area]

Kommunstyrelsens ordförande

Jonas Erkenborn

Stig Ahlén

[Redacted signature area]

Kommunens namnteckningar bevitnas:

Tomträtthavarens namnteckning/ar bevitnas:

.....

.....

.....

.....

SD

Mellan Nacka kommun (org.nr 212000-0167), genom dess kommunstyrelse, så som upplåtare av tomträtten till fastigheten Nacka Skarpnäs 2:24 ("Fastigheten"), nedan kallad **Kommunen**, och Grafnäs Hyresrätt AB (org.nr 559073-2334), c/o HSB Bostad AB, Box 8160, 104 20 Stockholm, så som innehavare av tomträtten till nämnda fastighet, nedan kallad **Tomträttshavaren** har träffats följande

SIDOAVTAL

Nedan benämnt "detta avtal"

§ 1 BAKGRUND

Detta avtal utgör ett så kallat sidoavtal till mellan parterna ingånget tomträttsavtal av den [datum] ("Tomträttsavtalet"). De villkor som framgår av detta avtal ska gälla vid sidan av de villkor som framgår av Tomträttsavtalet. I den mån en bestämmelse i detta avtal står i strid med en bestämmelse som framgår av Tomträttsavtalet äger regleringen i detta avtal företräde. Den i Tomträttsavtalet angivna definitionen för "Upplåtelsedagen" ska även gälla för detta avtal.

§ 2 AVGÄLD ENLIGT TOMTRÄTTSAVTALET

Den årliga avgälden för den första avgäldsperioden, från 2018-03-26 till 2028-03-26, har i tomträttsavtalet bestämts till
TVÅMILJONERSJUHUNDRAFYRATUSENETTHUNDRAFEM (2 704 105) kronor.

Avgälden baseras på värdet av marken vid upplåtelse för bostads- och förskoleändamål, med upplåtelseformen bostadsrätt för bostäderna.

Avgälden beräknas på antalet kvadratmeter ljus BTA multiplicerat med priset (genomsnittliga priset) per ljus BTA (för förskola och bostäder), d.v.s. (kvm ljus BTA * kronor per ljus BTA = beräknad årlig avgäld)

§ 3 REVIDERAD AVGÄLD UNDER FÖRSTA AVGÄLDSPERIODEN

Tomträttshavaren åtar sig i och med undertecknandet av detta avtal att samtliga bostadslägenheter som uppförs på Fastigheten kommer att upplåtas med hyresrätt. Så länge som samtliga bostadslägenheter på Fastigheten upplåts med hyresrätt ska den årliga avgälden, under den första avgäldsperioden (tio år från Tomträttsavtalets ingående) vara ENMILJONFYRAHUNDRASJUTTIOTRETUSENSJUHUNDRAFEMTIO (1 473 750) kronor. Denna reviderade avgäld baseras på värdering från oberoende extern värderare för upplåtelseform hyresrätt.

§ 4 REVIDERAD AVGÄLD, ANDRA AVGÄLDSPERIODEN

Så länge som samtliga bostadslägenheter på Fastigheten upplåts med hyresrätt, ska den årliga avgälden, för den andra avgäldsperioden, nedsättas till ett belopp som beräknas enligt nedan.

Avgälden ska baseras på markens värde med de begränsningar som följer av detta avtal. Värdetidpunkt utgör den dag som infaller ett år före den nya avgälden börjar att gälla. Kommunen ska senast ett halvår före den innevarande avgäldsperiodens utgång låta en oberoende värderingsman värdera marken och meddela tomträttshavaren den nya avgäld som

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

ska gälla för kommande tioårsperiod.

§ 5 NEDSÄTTNING AV AVGÄLD UNDER EXPLOATERINGEN M.M.

Under en period av två år från upplåtelsedagen enligt Tomträttsavtalet ("Upplåtelsedagen") ska Tomträttsavgälden sättas ned till noll (0) kronor.

§ 6 FÖRÄNDRAD UPPLÅTELSEFORM

Om upplåtelseformen förändras från hyresrätt till bostadsrätt utgår utöver ändrad tomträttsavgäld i enlighet med tomträttsavtalet även ett engångsvite om tio (10) miljoner kronor ställt mot Tomträttshavaren.

§ 7 SOCIALT BOENDE

Tomträttshavaren ska, om Kommunen så begär, upplåta minst fem procent (5%) av de hyreslägenheter som byggs inom Fastigheten till Kommunen för andrahandsuthyrning. Syftet är att skapa god tillgång på lägenheter för hushåll som av sociala eller medicinska skäl inte på egen hand kan ordna en bostad.

Kommunen har rätt att välja dessa lägenheter innan Tomträttshavaren tecknar hyresavtal med annan part. Senast fyra veckor från det att tomträttshavaren lämnat information om lägenheternas utformning och ekonomiska villkor (Bofakta), ska Kommunen lämna besked om vilka lägenheter som är aktuella att hyra.

§ 8 BOSTADSFÖRMEDLING

Tomträttshavaren åtar sig att förmedla femtio procent (50 %) av de hyresrätter som upplåts via HSB Bosparkö.

§ 9 BEBYGGELSE

Tomträttshavaren ska inom Fastigheten låta uppföra bostäder i form av flerbostadshus, med upplåtelseformen hyresrätt. I enlighet med detaljplanen ska bottenvåningen inrymma en förskola. Lokaler för förskoleändamål ska utgöra minst 600 kvm LOA och med en tillhörande utemiljö om minst 400 kvm.

Bebyggelsen ska i huvudsak ske i överensstämmelse med bilagt gestaltungsprogram, bilaga 1.

§ 10 TIDPLAN FÖR BEBYGGELSE

Tomträttshavaren ska inom två (2) år från Upplåtelsedagen ha erhållit startbesked och inom fyra (4) år från Upplåtelsedagen ha erhållit slutbesked (interimistiskt eller slutligt) för respektive byggnad inom Fastigheten i enlighet med av Tomträttshavaren upprättat förslag till bebyggelse.

Har startbesked inte meddelats inom två (2) år enligt ovan ska Tomträttshavaren utge vite till Kommunen motsvarande tjugo procent (20%) av den årliga tomträttsavgälden per påbörjad månad som startbesked försenas.

Har bebyggelsen inte färdigstälts så att slutbesked (interimistiskt eller slutligt) meddelas inom fyra (4) år enligt ovan ska Tomträttshavaren utge vite till Kommunen motsvarande tjugo procent (20%) av den årliga tomträttsavgälden per påbörjad månad som slutbesked försenas.

Syftet med vitet är att säkerställa att marken blir bebyggd inom skälig tid så att Kommunen kan fullfölja sitt bostadspolitiska ansvar samt ur stadsbilda- och miljösynpunkt. Om Tomträttshavaren inte håller tidsfristerna för färdigställande är viten omedelbart förfallna till betalning.

Tidpunkten för när vitet ska börja att löpa ska flyttas fram om Tomträttshavaren hindras att erhålla startbesked eller slutbesked (interimistiskt eller slutligt) på grund av:

- a) omständighet som beror på Kommunen eller något förhållande på Kommunens 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 starbesked respektive erhålla slutbesked,
- d) annat av Tomträttshavaren ej vållat förhållande som Tomträttshavaren inte bort räkna med och vars menliga inverkan Tomträttshavaren inte rimligen kunnat undanröja.

§ 11 GARANTI AVSEENDE FASTIGHETENS SKICK

Kommunen garanterar att Fastigheten på Upplåtelsesdagen är sanerad i sådan omfattning att Fastigheten kan användas för verksamhet i enlighet med gällande detaljplan utan att Tomträttshavaren orsakas kostnader för sanering eller andra avhjälpandeåtgärder enligt miljöbalken.

§ 12 LÖPTID OCH GILTIGHET

Detta avtal löper under Tomträttsavtalets första två avgäldsperioder (totalt tjugo år från Tomträttsavtalets ingående), varefter det utan uppsägning uppgör att gälla.

För det fall att Tomträttshavaren skulle åsidosätta sina skyldigheter enligt detta avtal, äger Kommunen rätt att omedelbart säga upp detta avtal i förtid utan föregående uppsägningstid.

§ 13 ÖVERLÅTELSE

Vid överlåtelse av tomträtten ska Tomträttshavaren verka för att förvärvaren övertar Tomträttshavarens samtliga förpliktelser enligt detta avtal samt eventuella tillägg till detsamma. För det fall att förvärvaren inte övertar Tomträttshavarens samtliga förpliktelser enligt detta avtal äger Kommunen rätt till tio procent (10%) av köpeskillingen av den överlåtna tomträtten, dock minst fem (5) miljoner kr, från Tomträttshavaren.

§ 14 INSKRIVNING

Denna överenskommelse får inte inskrivas.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the page, including a large signature and the initials 'e' and 'B'.

.....

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

Nacka den 2018-03-12

SHLW den 2018.01.10

För Nacka kommun

För Grafhäs Hyresrätt AB

[Redacted signature area]

[Redacted signature area]

Kommunstyrelsens ordförande

Jonas Erkenborn

Stig Ahlen

[Redacted signature area]

.....

Kommunens namnteckningar bevitnas:

Tomträttshavarens namnteckning/ar bevitnas:

.....

.....

.....

.....

Bo