

Mellan Nacka kommun, org.nr. 212000-0167, genom dess kommunstyrelse, (Kommunen), och Qvantenborg AB, org.nr. 556880-5872, (Tomträttshavaren) har träffats följande

## **TOMTRÄTTSAVTAL**

### **§ 1 FASTIGHET**

Kommunen upplåter från och med den 1 augusti 2014 eller den senare dag när beslut om att upplåta tomträtt vunnit laga kraft, se §15, (Tillträdesdagen) till Tomträttshavaren med tomträtt fastigheten Sicklaön 38:10 (Fastigheten) i Nacka kommun i det skick Fastigheten har dagen för Tomträttshavarens undertecknande av detta avtal. Tomträttshavaren, som besiktigat Fastigheten avstår med bindande verkan från alla anspråk på grund av fel eller brister i Fastigheten; dock ej markföreningar.

Vid upplåtelse tidpunkten finns ingen detaljplan fastställd för området. Det pågår för närvarande arbete med detaljplan som omfattar denna fastighet, Kvarnenplatån, etapp 5. Samrådshandling finns framtagen och detaljplanen beräknas kunna antas Q1 2015, bilaga 1. Detaljplanen beräknas kunna tillföra Fastigheten byggrätt, utöver idag befintlig bebyggelse så att total byggrätt för Fastigheten enligt detaljplanen omfattar minst 1887 kvm ljus BTA.

### **§ 2 AVGÄLD**

Den årliga tomträttsavgälden utgör, om inte annat överenskoms eller av domstol bestäms, till TREHUNDRASJUTTIOSJUTUSENFYRAHUNDRA (377 400) KRONOR. Tomträttsavgälden skall betalas kvartalsvis i förskott senast sista vardagen före varje kvartals början. Om avgäld inte betalas på föreskriven tid skall dröjsmålsränta utgå på förfallet belopp till dess betalning sker.

Har genom dom eller eljest bestäms att avgäld från viss tidpunkt skall utgå med högre belopp än förut, skall dröjsmålsränta betalas på skillnaden mellan erlagda belopp och det belopp som ska utgå efter nyssnämnda tidpunkt från respektive förfalldag, till dess betalning sker.

### **§ 3 ÄNDAMÅL OCH BYGGNADSSKYLDIGHETER**

Fastigheten får enbart nyttjas för förskoleändamål i enlighet till blivande detaljplan och beviljat bygglov.

Inom Fastigheten belägna byggnader överläts till Tomträttshavaren att tillträdas på Tillträdesdagen mot särskild ersättning om ENMILJONFYRAHUNDRATUSEN (1 400 000) KRONOR att erläggas senast på Tillträdesdagen.

Tomträttshavaren har noggrant besiktigat byggnaderna med tillhörande anläggningar och förklarar sig härmed godta byggnaderna i befintligt skick och avstå med bindande verkan från



alla anspråk mot Kommunen p g a fel och brister. Således även om ifrågavarande fel eller brist skulle varit ansedd som dolda fel enligt 4 kap JB.

Kommunen garanterar, att byggnaderna är fullvärdeförsäkrade t o m Tillträdesdagen. Skulle byggnaderna drabbas av brand före Tillträdesdagen skall köpet trots detta fullföljas, varvid Tomträttshavaren mot erläggande av köpeskillingen övertar fastighetsägarens rätt till ersättning enligt försäkringen.

Det åligger Tomträttshavaren att vid vite av TVÅMILJONERFEMHUNDRATUSEN (2 500 000) KRONOR ha iordningställt byggnad/er omfattande minst 35 st förskoleplatser för förskoleverksamhet, färdig för driftstart senast den 31 augusti 2015.

Det åligger Tomträttshavaren att vid vite av TVÅMILJONERFEMHUNDRATUSEN (2 500 000) KRONOR ha iordningställt byggnad/er omfattande minst sammantaget 70 st förskoleplatser på tomträtten, färdig för driftstart senast den 31 december 2015

Det åligger Tomträttshavaren att vid vite av TVÅMILJONERFEMHUNDRATUSEN (2 500 000) KRONOR ha iordningställt byggnad/er omfattande minst sammantaget 105 st förskoleplatser på tomträtten, färdig för driftstart senast den 31 augusti 2016.

Det åligger Tomträttshavaren att vid vite av TVÅMILJONERFEMHUNDRATUSEN (2 500 000) KRONOR ha iordningställt byggnad/er omfattande minst sammantaget 144 st förskoleplatser på tomträtten, färdiga för driftstart senast den 31 december 2016.

Åtagandet för Tomträttshavaren omfattar således att iordningställa byggnader och mark så att sammantaget minst 144 st förskoleplatser kan utövas på tomträtten senast den 31 december 2016.

Tomträttshavaren förbinder sig att utföra byggnationen inklusive utemiljö enligt gällande myndighetskrav för förskoleverksamhet. Ritningar jämte tillhörande beskrivningar till varje byggnadsåtgärd, för vars utförande erfordrar bygglov eller bygganmälan, skall underställas Kommunen för godkännande. Arbete får inte påbörjas innan Kommunen lämnat sitt godkännande.

Byggnader och i övriga på Fastigheten uppförda anläggningar skall av Tomträttshavaren väl underhållas. Om byggnader eller anläggningar förstörs eller skadas av eld, eller på annat sätt, skall de inom skälig tid som Kommunen bestämt, ha återuppbyggts eller reparerats.

Även obebyggd del av Fastigheten skall hållas i vårdat skick.

På Fastigheten finns fyra byggnader enligt markering på bilaga 2:

- A gammal Konsum-byggnad
- B Norra villan
- C Södra villan
- D Tillbyggnad, lågdel till Södra villan

Byggnaderna finns beskrivna i antikvarisk utredning bilaga 3.

Byggnad A och B får inte rivras utan Kommunens skriftliga medgivande. Tillstånd till ombyggnad för anpassning till förskoleverksamhet kan påräknas.



Byggnad C kan få rivas om den ersätts med byggnad i allt väsentlig lika befintlig. Tillstånd att riva byggnad C skall lämnas när bygglov meddelas för ersättningsbyggnad lika befintlig byggnad.

Byggnad D skall rivas senast arton (18) månader efter det att detaljplan för Fastigheten vunnit laga kraft.

#### **§ 4 ÄNDRING AV UTNYTTJANDE**

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

#### **§ 5 ANSLUTNINGSAVGIFT**

Tomträttshavaren svarar för tillkommande anslutningsavgift för befintliga och tillkommande byggnader från anvisad förbindelsepunkt för vatten, spillvatten och dagvatten enligt för varje tidpunkt gällande VA-taxa samt för kostnader för anslutning av el, fjärrvärme, tele, media m.m.

#### **§ 6 UPPLÅTELSE**

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

#### **§ 7 ÄNDRING AV AVGÄLD**

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

#### **§ 8 UPPSÄGNING AV AVTALET**

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

#### **§ 9 LÖSEN AV BYGGNAD MM**

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 skall beräknas på sådant sätt att från Fastighetens totala marknadsvärde avdrages markens marknadsvärde varvid restbeloppet skall utgöra byggnadsvärdet. Det totala marknadsvärdet och markvärdet skall bedömas av utomstående värderingsman.

I övrigt gäller vad som stadgas i lag beträffande lösen.

**§ 10 KOSTNADER OCH FÖRPLIKTELSE MM**

Det åligger Tomträttshavaren att svara för och fullgöra alla kostnader och förpliktelser som kan komma att belasta Fastigheten och tomträtten under upplåtelseiden.

**§ 11 INSKRIVNING, ÖVERLÅTELSE**

Kommunen skall för Tomträttshavarens räkning på sätt som anges i jordabalken söka inskrivning av tomträtten. Samtliga kostnader för inskrivningen och uttagande av pantbrev erlägges av Tomträttshavaren.

Vid överlåtelse av tomträtten åligger det Tomträttshavaren att omedelbart meddela Kommunen om överlåtelsen.

**§ 12 LEDNINGAR OCH MEDIAFÖRSÖRJNING M. M.**

Fjärrvärme, vatten och avlopp finns framdraget i gatan. Vid upplåtelseidpunkten är Byggnad A försörd med media för värme och tappkallvatten, genom ledning från intilliggande fastighet nuvarande Sicklaön 38:1. Fastighetsägaren kommer per Tillträdesdagen att ha säkerställt rätten för Tomträttshavaren att från Tillträdesdagen och fram till senast den 31 juli 2015 erhålla distribution och förbrukning av värme genom nyttjanderättsavtal och eller servitut. Tomträttshavaren skall senast den 31 juli 2015 tillse att ordna sin värmeförsörjning och tappkallvatten på eget sätt. Servitut och eller nyttjanderättsavtal med nuvarande Sicklaön 38:1 skall därefter bringas att upphöra.

Tomträttshavaren medger att Kommunen eller annan som har Kommunens tillstånd, får framdra och bibehålla vatten- och avlopps-, el- och teleledningar 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 ifrågakvarande anläggningar. Tomträttshavaren är skyldig 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.

**§ 13 MILJÖSTÖRANDE NYTTJANDE**

Tomträttshavaren ansvarar för att nyttjandet av Fastigheten ej är miljöstörande. Tomträttshavaren svarar för kostnader, som kan påfordras enligt gällande hälso- och miljölagstiftning eller dylikt. Då sådana åtgärder icke vidtages äger Kommunen rätt att utföra dessa på Tomträttshavarens bekostnad.

**§ 14 KONTROLL**

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

§ 15

Detta tomträttsavtal är bindande under förutsättning att det godkänns av kommunfullmäktige i Nacka kommun genom beslut som vinner laga kraft.

§ 16 ÖVRIGT

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

.....

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

Nacka den 2 juni 2014

Stockholm den 2 juni 2014

NACKA KOMMUN

Qvantenborg AB

.....  
Mats Gerdau  
Kommunstyrelsens ordförande

.....  
Lennart von Quanten

.....  
Lars Nylund  
Chef Byggenheten

Kommunens namnteckningar bevittnas:

Tomträttshavarens namnteckning/ar  
bevittnas:

.....  
.....

.....  
MARIA WIDEBERG  
.....  
R. Ström

Bilagor

- Bilaga 1 Samrådshandling
- Bilaga 2 Flygfoto utvisande byggnaderna
- Bilaga 3 Antikvarisk utredning



Mellan Nacka kommun, org.nr. 212000-0167, genom dess kommunstyrelse och Qvantenberg AB, org.nr. 556880-5872, innehavare till tomträtten till fastigheten Nacka Sicklaön 38:10, (Tomträttshavaren), träffats följande

## TILLÄGGSAVTAL

I tomrättsavtal, rörande upplåtelse av ovan nämnd fastighet, har tomträttsavgäld bestämts till TREHUNDRASJUTTIOSJUTUSENFYRAHUNDRA (377 400) kronor utgörande avgäld att utgå vid full utbyggnad enligt detaljplan för förskoleverksamhet dimensionerad för 144 barn.

Tomträttsavgälden reduceras enligt följande:

1. Tomträttsavgälden skall beräknas i förhållande till antalet iordningsställda förskoleplatser enligt p 1.1 – 1.5.
  - 1.1 Från och med Tillträdesdagen reduceras den årliga avgälden med 136 000 kronor.
  - 1.2 Om Tomträttshavaren den 31 augusti 2015 inte iordningsställt byggnad/byggnader för minst 35 förskoleplatser reduceras avgälden i stället från och med nästföljande kvartal med 102 000 kronor.
  - 1.3 Om Tomträttshavaren den 15 december 2015 inte iordningsställt byggnad/byggnader för minst 70 förskoleplatser reduceras avgälden i stället från och med nästföljande kvartal med 68 000 kronor.
  - 1.4 Om Tomträttshavaren den 31 augusti 2016 inte iordningsställt byggnad/byggnader för minst 105 förskoleplatser reduceras avgälden i stället från och med nästföljande kvartal med 34 000 kronor.
  - 1.5 Om Tomträttshavaren den 15 december 2016 inte iordningsställt byggnad/byggnader för minst 144 förskoleplatser sker ingen reduktion av avgälden.
2. Avgäld enligt p 1.1 ovan är beräknad efter att på fastigheten finns byggnad/er om totalt 1 207 kvm ljus BTA. Till den avgäld som vid varje tillfälle utgår enligt p 1 skall tillägg göras för tillkommande antal kvm ljus BTA enligt följande.
  - 2.1 Om kommunen vid avisering av tomträttsavgäld för nästföljande kvartal utfärdat slutbevis för ny- eller tillbyggnad på fastigheten skall vid varje tid utgående avgäld enligt p 1 ökas med 200 kronor för varje tillkommande kvm ljus BTA utöver 1 207 kvm

Detta avtal får ej inskrivas.

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt

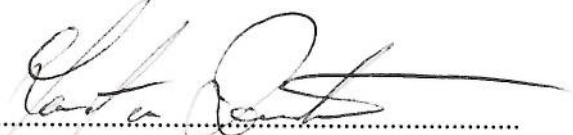
Nacka den 2 juni 2014

Stockholm den 2 juni 2014

NACKA KOMMUN

Qvantenberg AB

.....  
Mats Gerdau  
Kommunstyrelsens ordförande

  
.....  
Lennart von Quanten

  
.....  
Lars Nylund  
Chef Byggenheten







