

Mellan Nacka kommun, org. nr 212000-0167, genom dess kommunstyrelse ("Kommunen"), och, Turako skolfastighet 10 AB, org. nr 559081-8083, Svärdsvägen 13, 182 33 Danderyd, ("Tomträttshavaren"), har träffats följande

## TOMTRÄTTSAVTAL

Nedan benämnt "Tomträttsavtalet" eller "detta avtal"

### § 1 BAKGRUND

Som grund för Tomträttsavtalet ligger lagakraftvunnen detaljplan för Tollareängen DP 578, Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1 i Nacka kommun ("Detaljplanen"). Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för ett attraktivt bostadsområde om 91 bostadsenheter samt en skola.

### § 2 FASTIGHET

Kommunen är lagfaren ägare till fastigheten Tollare 5:2. ("Fastigheten"). Kommunen upplåter från och med den 1 juli 2017 (nedan benämnd **Upplåtelsedagen**) fastigheten Tollare 5:2 i Nacka kommun, med tomträtt, till Tomträttshavaren. Fastigheten har en areal om ca 2682 kvm och upplåts i det skick den har på dagen för Tomträttshavarens undertecknande av detta avtal. Tomträttshavaren tillträder Fastigheten på Upplåtelsedagen.

### § 3 AVGÄLD

Den årliga tomträttsavgälden är, om inte annat överenskommes eller bestäms av domstol, NITTIONIOTUSEN (99 000) KRONOR.

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.

### § 4 ÄNDRING AV AVGÄLD

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



## **§ 5 ÄNDAMÅL**

Fastigheten får enbart nyttjas för skoländamål i enlighet med gällande detaljplan och beviljat bygglov.

Tomträttshavaren åtar sig att inom Fastigheten låta uppföra en skolbyggnad i två våningar om totalt 1 100 kvm BTA med kapacitet för minst 120 skolbarn.

## **§ 6 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 andra 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 Kommunen bestämmer, återuppbyggas eller repareras, såvida inte annat överenskommes mellan Kommunen och Tomträttshavaren. Byggnad eller anläggning får inte rivras utan Kommunens medgivande.

Även obebyggd del av Fastigheten ska hållas i vårdat skick.

## **§ 7 UPPLÅTELSE**

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

## **§ 8 UPSÄGNING 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.

## **§ 9 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.

**§ 10 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.

**§ 11 ANSLUTNINGSAVGIFTER M.M.**

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

**§ 12 INSKRIVNING, ÖVERLÅTELSE**

Kommunen ska för Tomträttshavarens räkning på sätt som anges i jordabalken söka inskrivning av tomträten. Tomträttshavaren ska stå för samtliga kostnader som följer av inskrivningen. Vid överlåtelse av tomträten ska Tomträttshavaren skyndsamt, skriftligen, informera Kommunen om överlåtelsen.

**§ 13 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. Detta gäller även infästningsanordningar på byggnader.

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 att avsevärd olägenhet uppstår för Tomträttshavaren.

Kommunen eller annan som har kommunens tillstånd ska äga tillträde till Fastigheten för skötsel och underhåll av ifrågakvarande 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 föranledda av arbeten enligt denna paragraf.

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

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

**§ 14 MILJÖSTÖRANDE NYTTJANDE**

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

Kommunen ansvarar för eventuella befintliga förekommande föroreningar på Fastigheten per Upplåtelsedagen innefattande samtliga kostnader som kan påfordras enligt gällande hälso- och miljöskyddslagstiftning för att avlägsna föroreningarna.

**§ 15 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 det visar sig nödvändigt, ska Tomträttshavaren ta hand om avrinning av yt- och grundvatten från allmän plats. Ersättningsskyldighet för Kommunen uppstår endast om Kommunen orsakat ökad vattenavrinning efter att Fastigheten upplåtits med tomträtt. Tomträttshavaren ansvarar för lokalt omhändertagande av dagvatten inom kvartersmark.

**§ 16 MARK OCH VEGETATION SOM SKALL BEVARAS**

Tomträttshavaren är skyldig att bevara den mark och vegetation för vilken gäller särskilda bestämmelser enligt gällande detaljplan. Tomträttshavaren är skyldig att vidta erforderliga åtgärder under byggtiden så att marken och vegetation som skall bevaras inte kommer till skada.

**§ 17 KONTROLL**

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

**§ 18 FRISKRIVNING**

Fastigheten upplåts i befintligt skick på Upplåtelsedagen. Tomträttshavaren, som uppmanats att besiktiga Fastigheten och även gjort det på plats, 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 garantier. Med undantag för nämnda garantiansvar friskriver Tomträttshavaren således Kommunen från allt ansvar vad gäller Fastighetens skick, inklusive faktiska fel och brister, brister i miljöhänsende, rådighetsfel och s.k. dolda fel.

.....

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

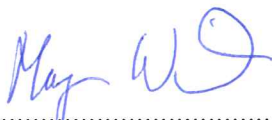
Nacka den

Nacka den 28/3 -2017

För NACKA KOMMUN

För Turako skolfastighet 10 AB

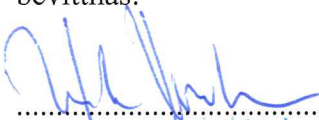
.....  
Kommunstyrelsens ordförande

  
.....  
MAGNUS WIDÉN

Kommunens namnteckningar bevittnas:

Tomträttshavarens namnteckning/ar  
bevittnas:

.....  
.....

  
.....  
Peder Nielsen  
.....



Mellan Nacka kommun, org. nr 212000-0167 genom dess kommunstyrelse, så som upplåtare av tomträtten till fastigheten Nacka Tollare 5:2, nedan kallad ("**Kommunen**"), och Turako skolfastighet 10 AB, org. nr 559081-8083 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 med upplåtelsedag den 1 juli 2017 ("**Tomträttsavtalet**"). De villkor som framgår av detta avtal ska gälla vid sidan av de villkor som framgår av Tomträttsavtalet.

### § 2 AVGÄLD ENLIGT TOMTRÄTTSAVTALET

Den årliga avgälden för den första avgäldsperioden, från och med 1 juli 2017 till och med den 30 juni 2027, har i Tomträttsavtalet bestämts till NITTIONIOTUSEN (99 000) KRONOR. Avgälden har beräknats genom att antalet kvadratmeter ljus BTA multiplicerats med priset per kvadratmeter vilket ger (1100 kvm BTA\*90 kr/kvm BTA = 99 000 kr).

Den ovan angivna tomträttsavgälden har bestämts med ledning av utlåtanden som två oberoende värderingsmän har tagit fram och utgör medelvärdet av de två värderingarna.

### § 3 NEDSÄTTNING AV AVGÄLD UNDER BYGGSKEDET

Under den period då Tomträttshavaren uppför överenskommen bebyggelse enligt § 4 i detta avtal, ska tomträttsavgälden sättas ned till noll (0) kronor. Detta gäller dock som längst t.o.m. 31 juli 2018 vartefter tomträttsavgäld ska utgå i enlighet Tomträttsavtalet.

### § 4 BEBYGGELSE OCH VERKSAMHET

Tomträttshavaren åtar sig i och med undertecknandet av detta avtal att uppföra en skolbyggnad i två våningar om totalt 1 100 kvm BTA med kapacitet för minst 120 skolbarn. Byggnationen ska fungera som en utökning av befintliga Johannes Petri skolan på fastigheten Tollare 1:334. Skolbyggnaden ska byggas i enlighet med de gestaltningskrav som anges i Detaljplanen, se bilaga 1.

Tomträttshavaren åtar sig i och med undertecknandet av detta avtal även att träffa hyresavtal med Pysslingen förskolor och skolor AB (556035-4309) avseende uthyrning av den planerade skolbyggnaden till Pysslingens verksamhet. Tomträttshavaren garanterar att den planerade skolbyggnaden kan tas i drift senast den 1 augusti 2018.

## § 5 FÄRDIGSTÄLLANDE OCH TIDPLAN

Tomträttshavaren ska senast fyra (4) månader från Upplåtelsedagen ha inkommit med en komplett bygglovshandling. Tomträttshavaren ska senast den 31 juli 2018 ha färdigställt och erhållit slutbesked för skolbyggnad, i enlighet med § 4 i detta avtal, på Fastigheten samt meddela detta till Kommunen.

## § 6 VITE I FÖRHÅLLANDE TILL TIDPLAN M.M.

Vite ska utgå enligt nedan.

Har en komplett bygglovshandling inte inkommit inom 4 (fyra) månader, enligt § 5 ovan, ska Tomträttshavaren utge löpande vite till Kommunen motsvarande 30 procent av den i Tomträttsavtalet årliga tomträttsavgälden per påbörjad månad som startbesked försenas.

Har bebyggelsen, enligt § 4 ovan, inte färdigställts och slutbesked, enligt §5 ovan, inte meddelats senast 31 juli 2018 ska Tomträttshavaren utge löpande vite till Kommunen motsvarande 30 procent av den i Tomträttsavtalet 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 ansvar att tillhandahålla erforderliga skolplatser samt ur stadsbilda- och miljösynpunkt.

Om Tomträttshavaren inte håller tidsfristerna enligt ovan är viten omedelbart förfallna till betalning. Inget vite ska utgå om förseningen beror på Kommunen eller andra omständigheter som ligger utanför Tomträttshavarens kontroll.

Tidpunkterna för när startbesked, respektive färdigställande och slutbesked, ska ha erhållits kan efter förhandling med Kommunen flyttas fram om Tomträttshavaren hindras från att erhålla startbesked eller slutbesked respektive färdigställande på grund av:

- a) omständighet som beror på Kommunen;
- 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.

## § 7 DRÖJSMÅLSRÄNTA

Erlägger inte Tomträttshavaren viten enligt detta avtal inom rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt lag.

## **§ 8 SAMORDNING, ETABLERING M.M.**

Tomträttshavaren är skyldig att samordna sina åtaganden med Järntorget Bostad AB (exploatören för övriga delar inom planområdet) så att entreprenadarbeten inom allmän platsmark respektive kvartersmark inte krockar. En gemensam tidplan för dessa arbeten ska tas fram och presenteras för Kommunen. Samordning ska även ske vad gäller projektering och upphandlingsunderlag så att anläggningar inom kvartersmark respektive allmän platsmark är synkroniserade vad avser läge och höjd.

Etablering för Tomträttshavaren och dennes entreprenör/-er ska enbart ske inom Fastigheten. Upplagsplats och övrigt utrymme som behövs för bebyggelsen ska ordnas inom Fastigheten. Byggtrafik ska välja väg till Fastigheten som innebär minst störning för kringliggande fastigheter och boende.

## **§ 9 KARTUNDERLAG ENSKILDA ANLÄGGNINGAR OCH BYGGNADER**

Tomträttshavaren förbinder sig att senast två månader efter färdigställande av enskilda anläggningar och byggnader inom Fastigheten, dock senast den 30 september 2018, att inkomma med detaljmätning och lägeskontroll omfattande samtliga förekommande detaljer. Exempel på vad som ska redovisas är byggnader (utvändigt), parkeringsplatser, markhöjder, lekplatser, planritning, träd, slänter, staket, lyktstolpar, VA- el-eller andra kabelledningar.

Syftet med inmätningen är att Kommunens primärkarta ska kunna uppdateras. I de fall det inte sker har Kommunen rätt att utföra inmätningen på Tomträttshavarens bekostnad.

## **§ 10 STOMPUNKTER**

I de fall stompunkter förstörs eller måste tas bort i samband med byggnation är Tomträttshavaren skyldigt att omgående informera Kommunen. Kommunens samtliga kostnader för nya stompunkter ska ersättas av Tomträttshavaren.

## **§ 11 ÖVERLÅTELSE**

Vid överlåtelse av tomträtten ska Tomträttshavaren verka för att förvärvaren övertar Tomträttshavarens samtliga förpliktelser enligt detta avtal samt eventuella tillägg till detsamma. För de fall att förvärvaren inte övertar Tomträttshavarens samtliga förpliktelser enligt detta avtal äger Kommunen rätt till 10 % av köpeskillingen av den överlåtna tomträtten dock minst TVÅHUNDRAFEMTONTUSEN (215 000) KRONOR.

## **§ 12 INSKRIVNING**

Denna överenskommelse får inte inskrivas.

## **§ 13 GODKÄNNANDE**

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



§ 14 BILAGOR

1. Detaljplan 578 inklusive gestaltningsprogram.

.....

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


Nacka den

Nacka den 28/3-2017

För Nacka kommun

Turako skolfastighet 10 AB


.....  
Kommunstyrelsens ordförande

  
.....  
MAGNUS WIDÉN

.....  
Kommunens namnteckningar bevittnas:

.....  
Tomträttshavarens namnteckning/ar  
bevittnas:

.....

  
.....  
Peder Nilsson

.....

.....