

Mellan Värmdö kommun, org.nr. 212000-0035, genom dess kommunstyrelse nedan kallad kommunen, och KIAB Gustavsberg AB, org.nr 556694-6637 nedan kallad tomträttshavaren har träffats följande

## **TOMTRÄTTSAVTAL**

### **§ 1 UPPLÅTELSE**

Kommunen upplåter från och med den ..... ("Upplåtelsedagen") till tomträttshavaren med tomträtt fastigheten Gustavsberg 1:317 i Värmdö kommun i det skick fastigheten har dagen för tomträttshavarens undertecknande av detta avtal.

### **§ 2 AVGÄLD**

Årliga tomträttsavgälden utgör, om ej annat överenskommes eller av domstol bestämmes, **142 500 kronor**. Avgälden betalas kvartalsvis i förskott senast sista vardagen före varje kvartals början.

### **§ 3 ÄNDAMÅL**

Fastigheten får endast nyttjas för förskoleverksamhet i enlighet med gällande detaljplan omfattande:

- Lokaler                      950 kvm bruttoarea(BTA)

### **§ 4 BYGGNADSSKYLDIGHET**

Tomträttshavaren ska senast 2017-01-01 färdigställt ny bebyggelse inom tomträten omfattande minst 950 kvm bruttoarea.

Om bebyggelse inte har färdigställts vid denna tidpunkt ska Tomträttshavaren till Kommunen erlägga vite om 5 000 000 kronor. Vitet ska erläggas senast 2017-03-30.

Kommunen kan medge förlängning av tidpunkten för byggnadsskyldighetens fullgörande om det finns särskilda skäl.

Som säkerhet för detta vitesbelopp ska kommunen erhålla solidarisk moderbolagsborgen, enligt bilaga 1, från Tomträttshavarens ägare senast 5 dagar efter ingånget Tomträttsavtal. Kommunen ska, efter anfordran från Tomträttshavaren, återlämna moderbolagsborgen till Tomträttshavaren, dock tidigast inom en månad efter att byggnadsskyldigheten har uppfyllts och slutbevis erhållits."

## **§ 5 BYGGLOV OCH FASTIGHETENS SKICK**

Ritningar jämte tillhörande beskrivningar till varje byggnadsåtgärd, för vars utförande bygglov erfordras, ska underställas kommunen för godkännande innan bygglov söks.

Byggnader och övriga på fastigheten uppförda anläggningar ska av tomträttshavaren väl underhållas. Om byggnader eller anläggningar förstörs eller skadas av eld eller på annat sätt, ska de, inom av kommunen bestämd skälig tid, ha återuppbyggts eller reparerats. Detta under förutsättning att annan överenskommelse icke har träffats mellan kommunen och tomträttshavaren. Byggnad eller anläggning får icke utan kommunens medgivande rivas. Även obebyggd del av fastigheten ska hållas i vårdat skick.

## **§ 6 ÄNDRING AV UTNYTTJANDE**

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

## **§ 7 VATTEN, AVLOPP OCH GATUKOSTNADER**

Gatukostnader ingår i tomträttsavgälden. Anläggningsavgiften för vatten och avlopp ska erläggas av tomträttshavaren enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa.

## **§ 8 UPPLÅTELSE**

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

## **§ 9 ÄNDRING AV AVGÄLD**

För avgäldsreglering gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tio år, varvid den första perioden räknas från det kvartalsskifte som infaller närmast efter upplåtelsedagen.

## **§ 10 UPPSÄGNING AV AVTALET**

Enligt lag äger endast kommunen rätt att säga upp tomträttsavtalet vid utgång av vissa tidsperioder. Den första perioden ska omfatta sextio (60) år räknat från Upplåtelsedagen och de därpå följande perioderna ska omfatta 40 år.

## **§ 11 LÖSEN AV BYGGNAD MM**

Om tomträtten på grund av uppsägning enligt § 10 upphör, är kommunen skyldig att lösa byggnader och annan egendom som utgör tillbehör till tomträtten. Löseskillingen ska 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 varvid restbeloppet ska utgöra byggnadsvärdet. Det totala marknadsvärdet och markvärdet ska bedömas av utomstående värderingsman.

I övrigt gäller beträffande lösen vad som stadgas i lag.

## **§ 12 KOSTNADER, FÖRPLIKTELSE M. M.**

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

## **§ 13 INSKRIVNING, ÖVERLÅTELSE**

Kommunen ska för tomträttshavarens räkning på sätt som anges i jordabalken söka inskrivning av tomträtten. Samtliga kostnader för inskrivningen erläggs av tomträttshavaren.

Vid överlåtelse av tomträtten åligger det tomträttshavaren att omedelbart meddela kommunen om överlåtelser.

## **§ 14 MILJÖSTÖRANDE NYTTJANDE**

Tomträttsinnehavaren 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 inte vidtas har kommunen rätt att utföra dessa på tomträttshavarens bekostnad.

## **§ 15 KONTROLL**

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

## **§ 16 ÖVRIGT**

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

.....

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

Värmdö den .....

.....den .....

Värmdö kommun

För tomträttshavaren

.....  
Monica Pettersson  
Kommunstyrelsens ordförande

.....  
.

.....  
Stellan Folkesson  
Kommundirektör

.....  
.....

Kommunens namnteckningar bevittnas:

Tomträttshavarens namnteckning/ar bevittnas:

.....

.....

.....

.....

**Moderbolagsborgen**

**Fastighetsägare:** Värmdö kommun AB Org nr: 212000-0035

**Tomträttshavare:** KIAB Gustavsberg Org nr: 556694-6637

Tomträtthavaren har inträtt tomträttsavtal (Avtalet) avseende Fastigheten Gustavsberg 1:317 (Fastigheten) belägen i Värmdö kommun.

I § 4 "Byggnadsskyldighet" i Avtalet föreligger även ett Vite för Tomträttshavaren i det fall bebyggelsen ej är uppförd inom föreskriven tid.

Tilldelning av tomträtt har skett efter en Markanvisningstävling där Borgenärerna lämnade gemensamt anbud med syftet att vid tilldelning av markanvisning teckna Avtalet med den till lika delar ägda Tomträttshavaren.

Tomträttshavaren är till lika delar ägd av:

- (i) KIAB Fastigheter AB Org Nr: 556047-4966
- (ii) Castor Projekt AB, Org Nr: 556807-5187

Gemensamt benämnda såsom Borgenärerna.

Som säkerhet för det Vite som enligt § 4 i Avtalet kan åligga Tomträtthavaren går härmed KIAB Fastigheter AB Org Nr: 556047-4966 och Castor Projekt AB, Org Nr: 556807-5187 solidarisk i borgen såsom för egen skuld.

Borgenärernas ansvar upphör i samband att bebyggelsen uppförts enligt §4 "Byggnadsskyldigheten" i Avtalet.

Stockholm 2015-\_\_\_\_-\_\_\_\_

KIAB Fastigheter AB

Castor Projekt AB

Henrik Söderberg  
Firmatecknare

Petter Hallenberg  
Firmatecknare