



Stockholms
stad

Exploateringsnämnden

TOMTRÄTTSAVTAL

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

☐ Flerfam.hus

☐ Småhus

☒ Övrigt

Fastighet

Lillsjönäs 2

Parter

Fastighetsägare STOCKHOLMS KOMMUN genom dess exploateringsnämnd	
Tomträtthavare Tunastiftelsen	Personnr/organisationsnr 802400-2936
Adress (aviseringsadress) Vårbackavägen 3B 143 46 Vårby	

Fastighet

Fastighetsbeteckning Lillsjönäs 2	Kommun Stockholm
Församling Västerled	Stadsdel Bromma
Gatuadress Barrstigen 46	Areal m ² 7223
Upplåtelsedag (se punkt 1) Datum	

Avgäld (se punkt 2)

Kronor/år Femtioniotusentrehundratjugoåtta kronor (59 328 kr)	Kronor/kvartal 14 832 kr
--	-----------------------------

Ändamål (se punkt 3)

Ändamål Föreningsverksamhet			
m ² utnyttjningsbar bruttoarea (BTA, U) 412 kvm			
Disposition av BTA, U	Antal m ²	Disposition av BTA, U	Antal m ²

Ersättning för befintlig bebyggelse (se punkt 1)

Överlåtelse av avtalet (se punkt 14)

Kronor 6 500 000 kr	Överlåtelsevite kronor 593 280 kr
------------------------	--------------------------------------

För avtalet gäller samtliga omstående allmänna bestämmelser, särskilda bestämmelser samt vad i jordabalken eller eljest i lag stadgas om tomträtt.

i k

11

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

1 Upplåtelse

Fastighetsägaren upplåter från och med upplåtelsedagen till tomträtthavaren med tomträtt fastigheten i nu befintligt skick. På fastigheten uppförda byggnader och anläggningar överläts till tomträtthavaren för ovan angivet belopp. Tomträtthavaren, som besiktigat fastigheten, avstår med bindande verkan från alla anspråk på grund av fel eller brister i fastigheten eller byggnaderna.

Parterna är ense om att fastigheten vid avgäldsbestämning skall anses ha normal grund.

2 Avgäld

Den årliga tomträttsavgälden utgör, om inte annat överenskomms eller av domstol bestäms, ovan angivet avgäldsbelopp. 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 bestämts att avgäld från viss tidpunkt skall utgå med högre eller lägre belopp än förut, skall dröjsmålsränta betalas på skillnaden mellan erlagda belopp och de belopp som skall utgå efter nyssnämnda tidpunkt från respektive förfallodag till dess betalning sker. Om dröjsmålsränta gäller vad därom vid varje tidpunkt i lag stadgas.

3 Ändamål

På fastigheten, som endast får användas för ovan angivet ändamål, skall uppföras och bibehållas byggnad innehållande högst ovan angivna antal kvadratmeter utnyttjningsbar bruttoarea (BTA,U) uppdelad enligt ovan angiven disposition.

4 Ändring av utnyttjande

Ändring av det för fastigheten bestämda utnyttjandet får inte ske utan fastighetsägarens medgivande. Innan sådan ändring sker skall tomträtthavaren, om fastighetsägaren så finner påkallat, träffa tilläggsavtal med fastighetsägaren angående den avgäld och de övriga villkor, som skall gälla vid det ändrade utnyttjandet.

5 Bygglov

Varje byggnadsåtgärd som kräver bygglov skall av tomträtthavaren särskilt anmälas till fastighetsägaren i samband med att bygglov söks. Uppförd byggnad får inte utan fastighetsägarens medgivande rivas.

6 Underhåll

Befintlig bebyggelse är kulturhistoriskt värdefull och ingår i en kulturhistoriskt värdefull miljö. Den får därför inte rivas utan skall, om icke annat skriftligen överenskomms, av tomträtthavaren vårdas och bibehållas i fullgott skick på ett sätt som kan godtagas i tekniskt och antikvariskt hänseende. Utan hinder härav kan medges viss begränsad rivning och/eller tillbyggnad av bebyggelse, som med hänsyn till områdets allmänna karaktär provas lämplig. Vad nu sagts gäller även övriga på fastigheten uppförda anläggningar.

Även obebyggd del av fastigheten skall hållas i ett värdat skick.

Om byggnader och anläggningar skadas av eld eller på annat sätt, skall de, såvida icke annan överenskommelse träffas mellan fastighetsägaren och tomträtthavaren, inom av fastighetsägaren bestämd skälig tid ha återuppbyggts eller reparerats därest detta medges av bygglovprövande myndighet.

7 Kontroll

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

8 Servitut m.m.

Tomträtthavaren får inte utan fastighetsägarens medgivande i tomträtten upplåta servitut eller annan särskild rättighet än panträtt, nyttjanderätt eller sådan rätt som följer av detta avtal.

9 Ändring av avgäld

Se särskilda bestämmelser punkt 3.

10 Uppsägning av avtalet

Genom uppsägning från fastighetsägarens sida kan tomträtten bringas att upphöra efter en första tidsperiod om sextio år, räknat från och med upplåtelsedagen, och därefter tidsperioder om vardera fyrtio år.

11 Förpliktelser m.m.

Samtliga avgifter, skatter och övriga förpliktelser, som utgår för fastigheten och tomträtten, skall bäras av tomträtthavaren i den mån de belöper på tiden från och med upplåtelsedagen.

12 Ledningar m.m.

Tomträtthavaren medger fastighetsägaren eller annan, som därtill har fastighetsägarens tillstånd, att, där sådant kan ske utan avsevärd olägenhet för tomträtthavaren, i eller över fastigheten anlägga, bibehålla, underhålla, nyttja och bortaga för allmänt och gemensamt ändamål avsedda ledningar, rör, kulvertar, tunnlar och bergrum samt belysningsanordningar, allt med därtill hörande anordningar samt infästningar på byggnad inklusive vägmärken och gatunamnskyltar.

Inom fastigheten får inte vidtas åtgärd som kan förhindra eller försvåra anläggande, nyttjande eller inspektion av ovan angivna anordningar.

Tomträtthavaren är pliktig att utan ersättning tåla i denna punkt angivet intrång och nyttjande, men är berättigad till ersättning för skada på byggnad eller annan anläggning inom fastigheten.

13 Anslutningsavgifter m.m.

Fastighetsägaren svarar för gatukostnader vid upplåtelse tillfället samt för anslutningsavgiften för en förbindelsepunkt för vatten och avlopp. Tomträtthavaren svarar för kostnaderna för ytterligare förbindelsepunkter samt för anslutning av el, fjärrvärme samt eventuell anslutning till gemensamhetsanläggning.

14 Överlåtelse av avtalet

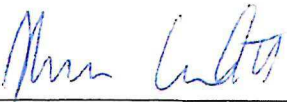
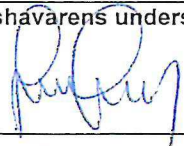
Vid överlåtelse av tomträtten åligger det tomträtthavaren att vid ovan angivna överlåtelsevitte tillse, att förvärvaren skriftligen förbinder sig att övertaga tomträtthavarens samtliga förpliktelser enligt avtalet jämte eventuella tillägg till detsamma. Förbindelsen skall översändas till fastighetsägaren inom en vecka från dagen för överlåtelse.

15 Inskrivning

Fastighetsägaren skall söka inskrivning av detta tomträttsavtal. Samtliga kostnader för inskrivningen erläggs av tomträtthavaren.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER SE BILAGA A

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka fastighetsägaren och tomträtthavaren tagit var sitt.

Datum	Stockholm 2021-12-10	
För exploateringsnämnden	Tomträtthavarens underskrift (stämpel e.dyl)	
		
Underskrift	Underskrift	
Johan Castwall	Ilkay Kökcü	
Namnförtydligande	Namnförtydligande	
		
Underskrift	Underskrift	
Daniel Roos		
Namnförtydligande	Namnförtydligande	

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

1. Anläggningar på kvartersmark

1.1 På grannfastigheten Lillsjönäs 4 finns en förskola som nyttjar ett område för förskolegård om ca 220 kvm beläget på fastigheten Lillsjönäs 2. Tomträttshavaren förbinder sig att arrendera ut ett område om ca 220 kvm för förskolegård till Stadsdelen i Bromma som hyr förskolelokalen.

Stadsdelen i Bromma ska erbjudas att arrendera ytan på marknadsmässiga villkor så länge som förskolan har sin verksamhet på Lillsjönäs 4. För den första arrendeperioden ska villkoren vara lika utkast till arrendeavtal enligt bilaga 1 med tillhörande kartbilaga. Om så ej sker skall tomträttshavaren erlagga vite motsvarande 100 000 kr per år.

1.2 En byggnad tillhörande tomträtten står delvis på fastigheten Lillsjönäs 2 och delvis på grannfastigheten Lillsjönäs 4, se kartbilaga 2 markerad "A". Det antecknas att tomträttsinnehavaren till Lillsjönäs 4 genom ett tilläggsavtal till sitt tomträttsavtal ger innehavaren av tomträtten till Lillsjönäs 2 rätt att utan ersättning behålla, nyttja samt underhålla byggnaden.

Byggnaden ska användas till förråd eller motsvarande och på ett sådant sätt att det minimerar störningar för tomträttshavaren till Lillsjönäs 4 och dess hyresgäster. Ändrad användning skall skriftligen godkännas av tomträttshavaren till Lillsjönäs 4 och Staden.

2 Allmänhetens tillträde

Tomträttshavaren ska verka för att allmänheten har tillträde till tomträttens grönytor då denna ingår i ett kulturresevat.

Tomträttsinnehavaren äger inte rätt att stängsla in fastigheten eller på annat sätt hindra allmänhetens tillträde. Om så sker skall tomträttshavaren erlagga vite motsvarande 100 000 kr per år om stängsel eller motsvarande är uppfört.

3 Upplåtelsedag och avgäldsreglering

Upplåtelsedag ska bestämmas till första vardagen i andra kalendermånaden efter det att samtliga villkor enligt punkt 4. nedan uppfyllts. Parterna kan, när villkoren är uppfyllda, enas om en tidigare upplåtelsedag.

För avgäldsreglering gäller perioder om 10 år, varvid första perioden räknas från och med samma datum som upplåtelsedagen, under förutsättning att upplåtelsedagen är satt till första dagen i ett kvartal. I annat fall skall regleringstidpunkten sättas till första dagen i det kvartal som ligger närmast efter upplåtelsedagen.

4. Avtalets giltighet

Detta avtal är till alla delar förfallet utan annan ersättningsrätt för någondera part, än återbetalning av erlagd handpenning, om inte exploateringsnämnden i Stockholm fattar beslut som godkänner detta avtal senast den 31 mars 2022 och som senare vinner laga kraft.

i. K


5. Köpeskillingsens erläggande (byggnader)

Tomträttshavaren betalar såsom handpenning kontant senast tre dagar efter detta avtals undertecknande ett belopp om 650 000 kronor (10 %).

På upplåtelsedagen erläggs slutlikviden om 5 850 000 kronor (90%).

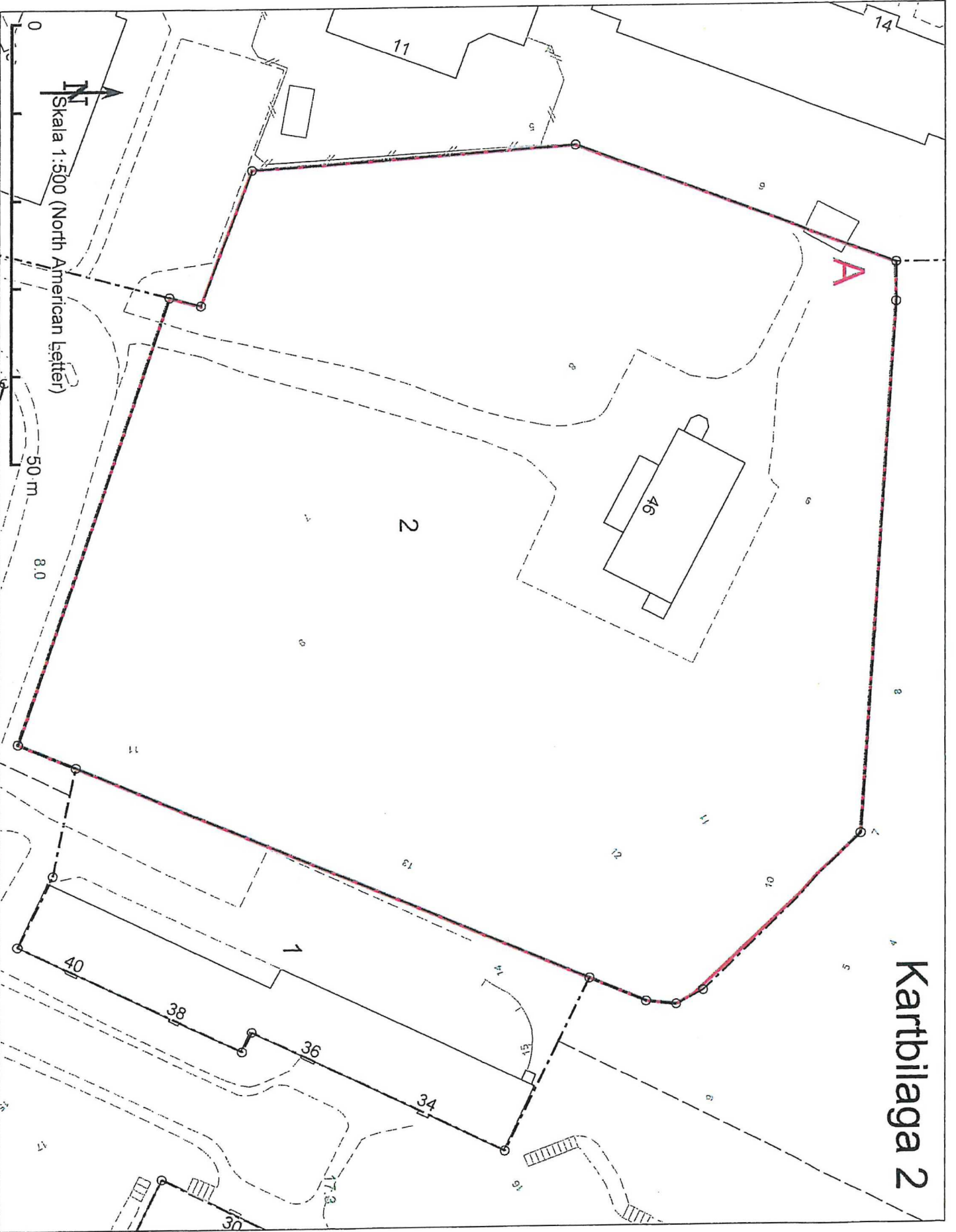
Är köpeskillingen inte till fullo betald på tillträdesdagen utgår därefter dröjsmålsränta enligt räntelagen.

Handpenningen och slutlikviden skall betalas genom inbetalning till Exploateringskontorets plusgirokonto nummer 99224-8. På avierna för handpenning och slutlikvid skall anges att beloppet avser "Lillsjönäs".

ik M

Kartbilaga 2

A





new property

KUNDKÄNNEDOM KÖPARE (ID-KONTROLL)

Från och med den 15 mars 2009 omfattas fastighetsmäklaren av lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism, kallad "penningtvättslagen". Vid medverkan skall enstaka transaktioner till ett belopp som uppgår till minst 15 000 Euro, vilket anses föreligga när fastighetsmäklaren förmedlat en fastighet eller annat objekt och blivande köpeskilling motsvarar eller överstiger detta, är fastighetsmäklaren skyldig att vidta åtgärder för att uppnå s.k. *kundkännedom* beträffande köparen. Är köparen en juridisk person ska behörig företrädare först fastställas genom kontroll av registreringsbevis som inte är äldre än tre månader.

För det fall köparen företräds av någon genom fullmakt skall ID-kontroll ske av såväl ombudet som den han företräder. Kontrollen skall ske senast före köparens/ombudets undertecknande av köpehandling. ID-kontrollen skall ske med ledning av giltig ID-handling och dokumenterats genom att ID-handlingen kopieras eller fotograferas, varefter kopian/fotoutskriften vidimeras med angivande av datum för kontrollen. Utförd kontroll, noteras nedan.

Fastighetsmäklare Caroline Janlow, New Property Transaktion AB, Sibyllegatan 17, 114 42 Stockholm

Förmedlingsobjekt Lillsjönäs 2, Bromma

Köpare

Tunastiftelsen

ID-kort nr 9752 2726 967 0124 3118 Antecknat den 24/11-21
ID-handlingar kopierade den 24/11-21

Underskrift





Länsstyrelsen
Stockholm

**REGISTRERINGSBEVIS
STIFTELSE**

Utskriftsdatum/tid	Sida
2021-09-22 17:54	1 (3)
Registreringsdatum	
1997-11-19	
Stiftelsenummer	Aktnummer
1010092	3882a

Org. nr: 802400-2936

Namn: Tunastiftelsen

Adress:
Vårbackavägen 3 B
143 46 Vårby

Telefon: 08-35 14 14

Fax:

Säte (kommun): Stockholm

Län: Stockholms län

Anmärkning:

ÄNDAMÅL

Stiftelsens ändamål skall vara att främja Islamiska Kulturcenterunionens i Sverige (IKUS) verksamhet såsom trossamfund enligt 4 § andra stycket religionsfrihetslagen 1951, och till IKUS tillhörande församlingars verksamhet.

ORDFÖRANDE

19750101, Kökcü, İlyas, c/o Hafica Eski Kökcü, Kumminvägen 57, 145 73, Norsborg, 070-7998981

STYRELSELEDAMÖTER

19630812-4954, Pehlivan, Atilla, Föllingebacken 17, 163 67, Spånga, 070-092 95 19

19750101, Kökcü, İlyas, c/o Hafica Eski Kökcü, Kumminvägen 57, 145 73, Norsborg, 070-7998981

19790725-9050, Efe, Mehmet, Järnbärravägen 2, 127 33, Skärholmen, 070-7415589

19790904, Can, Hasan, c/o Gulsen, Mejramvägen 37, 145 73, Norsborg, 070-7342447

19820520-6132, Kaplan, Fatih, Ladersättravägen 107, 176 70, Järfälla, 076-070 91 53

FÖRETAGSNAMN

Islamiska Stiftelsen i Sverige

BIFIRMA

NÄRINGSVERKSAMHETENS ART

Fastighetsförvaltning



Länsstyrelsen
Stockholm

**REGISTRERINGSBEVIS
STIFTELSE**

Utskriftsdatum/tid	Sida
2021-09-22 17:54	2 (3)
Registreringsdatum	
1997-11-19	
Stiftelsenummer	Aktnummer
1010092	3882a

REVISOR

19470106-0412, Ribohn, Artur Christer, c/o SET Revisionbyrå KB, Box 1317, 111 83,
STOCKHOLM, 08-508645116

FIRMA TECKNING

Förutom av styrelsen, av Ilyas Kökcü ensam.

RÄKENSKAPSÅR

Kalenderår



Länsstyrelsen
Stockholm

REGISTRERINGSBEVIS
STIFTELSE

Utskriftsdatum/tid	Sida
2021-09-22 17:54	3 (3)
Registreringsdatum	
1997-11-19	
Stiftelsenummer	Aktnummer
1010092	3882a

ÄNDRINGAR

Utförd ändring	Inkomdatum	Registreringsdatum	Kungörelsedatum
Grunddata, Stiftelsens namn	2021-09-15	2021-09-22	2021-09-29
Adress	2021-09-15	2021-09-19	2021-09-22
Styrelse	2021-09-15	2021-09-19	2021-09-22
Styrelse	2018-09-13	2018-12-18	2018-12-28
Styrelse, Firmateckning	2016-03-18	2018-04-12	2018-05-18
Adress, Styrelse, Firmateckning	2015-12-07	2016-02-22	2016-04-14
Styrelse, Firmateckning	2013-08-19	2013-08-19	2013-08-21
Firmateckning	2013-03-26	2013-03-26	2013-03-27
Firmateckning	2011-10-25	2012-03-30	2012-04-04
Revisorer	2009-07-02	2009-07-02	2009-07-08
Revisorer	2001-05-22	2006-02-01	2006-02-08
Styrelse, firmateckning		2001-12-10	
Styrelse		2000-02-07	

***** Ovanstående registreringsbevis är utfärdat av *****
Länsstyrelsen

UTKAST arrendeavtal och
bilaga 1 till överenskommelse

ARRENDEAVTAL

Lägenhetsarrende
Anläggningsarrende

Tomträttsinnehavare Namn	Kontraksnummer	
Arrendator Stadsdelsnämnden i Bromma	Personnr/Organisationsnr 212000-0142	
Aviseringsadress Box 15017	Postadress 167 15 Bromma	
Fastighetsbeteckning Lillsjönäs 2	Församling Västerled	Stadsdel Bromma
Fastighetens gatuadress Barrstigen 46	Postadress 167 31 Bromma	Kommun Stockholm
Arrendeområdets användning Förskolegård	Arrendeområdets omfattning enl bif karta nr 1	Areal kvm ca 220
Arrendetid 2021-06-01 -- 2031-05-31	Uppsägningstid 12	Förlängningstid 36
Årsarrende, basavgift 37 696 kr	Kvartalsarrende 9 424 kr	Månadsarrende

För detta kontrakt ska indexklausulen enligt punkt 2 i Särskilda bestämmelser på nästa sida gälla

Inbetalning av arrendeavgift ska ske senast sista vardagen före varje kvartals början.
Om avgiften inte betalas på föreskriven tid ska dröjsmålsränta utgå på förfallet belopp till dess betalning sker.
Om dröjsmålsränta gäller vad därom vid varje tidpunkt i lag stadgas.

För detta avtal gäller på omstående sida tryckta allmänna bestämmelser och särskilda bestämmelser.

Bestämmelserna i jordabalken 11:5-6 a om rätt för arrendatorn till ersättning med anledning av arrendets upphörande ska inte tillämpas (avser anläggningsarrende).
I övrigt gäller lagens bestämmelser om arrende (jordabalken 7-11 kap.). Särskilt ska beaktas bestämmelserna om förverkande av arrenderätten.

Detta avtal, som upprättats i två likalydande exemplar, godkännes härmed.

Stockholm den

För tomträttsinnehavaren:

Arrendator:

Nuvarande adress och tel.nr

Härmed uppsäges detta avtal till upphörande den / 20

Stockholm den / 20

För tomträttsinnehavaren:

Arrendator:

Ny adress

J. K.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Arrendatorn är skyldig

- att mottaga arrendeområdet i befintligt skick;
- att hålla området i städat och vårdat skick samt att nyttja området så att minsta möjliga olägenhet orsakas grannar och övrig omgivning;
- att vidtaga betryggande anordningar för undvikande av stopp eller skador på allmänna ledningar;
- att vid avflyttning återställa området i tjänligt skick, fritt från arrendatorn tillhöriga byggnader, byggnadsrester och andra anordningar i eller över mark;
- att på anmodan av tomträttsinnehavaren och på egen bekostnad ta bort respektive beskära träd och buskar, som utgör en olägenhet för granne, trafik eller dylikt, på av nämnden angivet sätt;
- att utöver arrendeavgiften även erlägga mervärdesskatt (moms) med vid varje tid gällande skattesats om upplåtelsen innebär att jordägaren är eller blir skattskyldig för moms.

Tomträttsinnehavarens skriftliga tillstånd erfordras för

- att till annan överlåta arrenderätten, t ex genom att överföra rätten till bolag vid bolagsbildning;
- att uppföra byggnad, inhägnad eller annan anläggning på området, varvid arrendatorn även ska ansöka om tillstånd av stadsbyggnadsnämnd och övriga berörda myndigheter;
- att påföra området fyllning eller att därifrån bortföra jord, sand eller annat som tillhör delsamman;
- att borttaga träd;
- att använda området eller därpå befintlig byggnad eller inhägnad för skyltning eller annonsering.

I övrigt gäller följande:

Arrenderätten får inte inskrivas.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

1. Arrendeavgiften ska justeras vid varje kalenderårs början med 100 % av förändringen av Statistiska Centralbyråns konsumentprisindex, enligt följande:

$$\text{Arrendeavgiften} = \text{Basavgiften} \times \left(1 + \frac{(\text{fjolårsindex} - \text{basindex})}{\text{basindex}}\right)$$

Basavgiften är den ursprungliga arrendeavgiften. Med indexförändring avses här skillnaden mellan index för oktober månad året före tillträdet (basindex) och för oktober månad året före respektive regleringstidpunkt (fjolårsindex). Arrendeavgiften ska dock aldrig underskrida basavgiften. Arrendeavgiften avrundas till heltal kronor.

2. Arrendatorn bedriver förskola på den angränsande fastigheten och använder arrendeområdet som del av sin förskolegård. För det fall förskoleverksamheten skulle upphöra för arrendatorn äger denne rätt att säga upp avtalet i förtid utan ersättning till tomträttsinnehavaren. Uppsägningen ska i sådant fall ske med 6 månaders varsel.

i. K

Kartbilaga 1

i.k

