


**EXPLOATERINGS  
NÄMNDEN**
**TOMTRÄTTSAVTAL**  
 Nyupplåtelse bostäder

 Flerfam.hus     Småhus     Övrigt

 Fastighet  
 Område E i Kistahöjden

**Parter**

Fastighetsägare <b>STOCKHOLMS KOMMUN</b> genom dess exploateringsnämnd	
Tomträttshavare NCC Boende AB	Personnr/organisationsnr 556726-4121
Adress (aviseringsadress) 170 80 Solna	

**Fastighet**

Fastighetsbeteckning Område E i Kistahöjden	Kommun.
Församling	Stadsdel
Gatuadress	Areal m <sup>2</sup>

**Upplåtelsedag (se punkt 1)**

 Datum  
 2013-01-01

**Avgäld (se punkt 2)**

Kronor/år 35 enbostadshus x avgälden ( )	Kronor/kvartal
---	----------------

**Ändamål och byggnadsskyldighet (se punkt 3)**

Ändamål Bostäder					
m <sup>2</sup> utnyttjningsbar bruttoarea (BTA, U)					
Disposition av BTA, U		Antal m <sup>2</sup>	Disposition av BTA, U		Antal m <sup>2</sup>
Senaste tidpunkt för bebyggelsens färdigställande	Datum 2015-01-01	Vitesbelopp om byggnadsskyldighet ej fullgörs	Kronor 5 års-avgälder	Löpande vite	Kr/Kvartal

**Överlåtelse av avtalet (se punkt 14)**

 Överlåtelsevite Kronor  
 En årsavgäld

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

## ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

### 1 Upplåtelse

Fastighetsägaren upplåter från och med upplåtelsedagen till tomträttshavaren med tomträtt fastigheten i nu befintligt skick. Tomträttshavaren, som besiktigat fastigheten, avstår med bindande verkan från alla anspråk på grund av fel eller brister i fastigheten.

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 förfalldag 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 kvädras och bibehållas byggnad innehållande högst ovan angivna antal kvadratmeter utnyttjningsbar bruttoarea (BTA,U) uppdelad enligt ovan angiven disposition.

Det åligger tomträttshavaren att vid tidpunkt och vite, som angivits ovan, ha färdigställt bebyggelsen på fastigheten i enlighet med avtalet. För varje avslutat kvartal häfter skall tomträttshavaren utge ovan angivna löpande vite, till dess bebyggelsen på fastigheten har färdigställts i enlighet med avtalet.

Senast 12 månader efter det att bebyggelsen på fastigheten blivit inflyttningsklar skall obebyggd del av fastigheten vara iordningställd i enlighet med i detaljplanen och i bygglovärendet lämnade föreskrifter.

### 4 Ändring av utnyttjande

Ändring av det för fastigheten bestämda utnyttjandet får inte ske utan fastighetsägarens medgivande. Innan sådan ändring sker skall tomträttshavaren, 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 tomträttshavaren särskilt anmälas till fastighetsägaren i samband med att bygglov söks. Uppförd byggnad får inte utan fastighetsägarens medgivande rivras.

### 6 Underhåll

Byggnader och övriga på fastigheten uppförda anläggningar skall av tomträttshavaren väl underhållas. Om de förstörs eller skadas av eld eller på annat sätt, skall de inom av fastighetsägaren bestämd skälig tid återuppbas eller repareras, såvida inte annan överenskommelse träffas mellan fastighetsägaren och tomträttshavaren.

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

### 7 Kontroll

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

### 8 Servitut m.m.

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

### 9 Ändring av avgäld

För avgäldsreglering gäller perioder om 10 år, varvid första perioden räknas från och med 2013-01-01.

### 10 Uppsägning av avtalet

Genom uppsägning från fastighetsägarens sida kan tomträten bringas till upphöra efter en första tidsperiod om sextio år, räknat från och med 2013-01-01, och därefter tidsperioder om vardera fyrtio år.

### 11 Förpliktelser m.m.

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

### 12 Ledningar m.m.

Tomträttshavaren medger fastighetsägaren eller annan, som därtill har fastighetsägarens tillstånd, att, där sådant kan ske utan avsevärd olägenhet för tomträttshavaren, i eller över fastigheten anlägga, bibehålla, underhålla, nyttja och borttaga för allmänt och gemensamt ändamål avsedda ledningar, rör, kulvertar, tunnlar och bergrum samt belyningsanordningar, 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.

Tomträttshavaren 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. Tomträttshavaren svarar för kostnaderna för ytterligare förbindelsepunkter samt för anslutning av el, fjärrvärme samt eventuell anslutning till gemensamhetsanläggning.

### 14 Överlåtelse av avtalet

Vid överlåtelse av tomträten åligger det tomträttshavaren att vid ovan angivna överlåtelsevite tillse, att förvärvaren skriftligen förbinder sig att övertaga tomträttshavarens samtliga förpliktelser enligt avtalet jämte eventuella tillägg till dessamma. 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 erlaggs av tomträttshavaren.

## SÄRSKILDA BESTÄMMELSER SE BILAGA

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

Datum	
För exploateringsnämnden	Tomträttshavarens underskrift (stämpel e.dyl)
Underskrift	Underskrift
Namnförtydligande	Namnförtydligande
Underskrift	Underskrift
Namnförtydligande	Namnförtydligande

Mnr	Ar	Investeringskalkyl											Total		
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021 & senare			
Utgifter		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investeringstjänst, marktvärde		-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,3
Investeringstjänst kvantitet		-0,8	-17,0	-15,9	-6,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-42,9
Deletumma investeringsutgifter		-3,4	-17,1	-15,9	-6,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-43,2
Driftkostnader TRN+SDN		-0,2	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-3,1
Underhållskostnader trafikbussen		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Deletumma övriga utgifter/kostnader		-0,2	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-3,1
Summa resultatets kassaflöden*		-3,6	-17,4	-16,2	-7,1	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-46,2
Inkomster**		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investeringstjänst kvantitet		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investeringstjänster allm. platsmark		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Deletumma investeringsinkomster		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Förslutningsinkomster		0,0	17,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	17,9
Deletumma försäljningsinkomster		0,0	17,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	17,9
Löpande inkomster/månader avgifter		1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	12,0
Övriga inkomster/månader		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Deletumma övriga inkomster/månader		1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	12,0
Summa positiva kassaflöden**		-1,2	19,1	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	29,9
Nettokassaflöde exklusive restvärden		-2,4	1,7	-15,0	-5,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	-16,3
Restvärden***															
Tomtårbilagder															
Driftkostnader TRN+SDN															
Underhållskostnader trafikbussen															
Investeringstjänst kvantitet															
Investeringstjänst allm. platsmark															
Investeringstjänster kvantitet															
Investeringstjänster allm. platsmark															
Försäljningsinkomster															
Övriga månader															
Summa restvärden															
Nettokassaflöde - inkl. restvärden		-2,4	1,7	-15,0	-5,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	4,9
Nettonavärde, diskontering 5 % / mnr		-2													
Nettonavärde per ekv i/ht i tkr		-11													

Kalkyl i löpande prisnivå mnr	tom 2010
Mnr	Ar
Utgifter	
Investeringstjänst, marktvärde	0,0
Investeringstjänst kvantitet	-0,5
Investeringstjänst allm. platsmark	-0,8
Deletumma investeringsutgifter	-1,3
Driftkostnader TRN+SDN	
Underhållskostnader trafikbussen	
Deletumma övriga utgifter/kostnader	0,0
Summa resultatets kassaflöden*	-1,3
Inkomster**	
Investeringstjänst kvantitet	0,0
Investeringstjänster allm. platsmark	0,0
Deletumma investeringsinkomster	0,0
Försäljningsinkomster	0,0
Deletumma försäljningsinkomster	0,0
Löpande inkomster/månader avgifter	
Övrig inkomster/månader	
Deletumma övriga inkomster/månader	
Summa positiva kassaflöden**	
Nettokassaflöde	-1,3

Projetspezifiska nyckeltal	
Exploateringskostnad / kr/ekv ägarehot	-249,684
Exploateringskostnad / kr/ekv BTA I löpande prisnivå	-2,497

Mnr	Ar	Resultatmätning											Kommentar		
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021 & senare			
Resultatpåverkan ExPN ****															
Löpande inakt		1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	max 0
Intensivitet		-1,1	-1,1	-1,0	-1,0	-1,0	-0,9	-0,9	-0,9	-0,9	-0,9	-0,9	-0,9	-0,9	max -0,8
Avstevningar		-1,3	-1,3	-1,3	-1,3	-1,3	-1,3	-1,3	-1,3	-1,3	-1,3	-1,3	-1,3	-1,3	max -1,3
Reparatur/förbruk		0,0	17,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa resultatpåverkan nämnad		-1,2	16,6	-1,2	-1,1	-1,1	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0	totalt 17,8
Resultatpåverkan TRN+SDN *****															
Driftkostnader TRN+SDN		-0,2	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	medlin -0,3 och -0,4
Underhållskostnader trafikbussen		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	medlin -0,1 och -0,4
Summa resultatpåverkan TRN+SDN		-0,2	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	

Kalkylen uppräffad av:  
(ekonomier eller medverksutvald)

\*Negativa kassaflöden, dvs utflöden av pengar, anges med positiv tecken.  
\*\*Positiva kassaflöden, dvs inflöden av pengar, anges med positiv tecken.  
\*\*\*Restvärden, dvs ekonomiska konsekvenser som inträffar efter kalkylperiodens slut (utvädlingen från år 11 och framåt, blir sammanlagt år 10)

## Kistahöjden

	Nuvärde i mnkr	Nuvärde per ekv lgh i tkr
+ Tomträttsavgälder	37	210
- Driftskostnader TRN+SDN	-11	-60
- Underhållskostnader trafiknämnden	-6	-32
- Investeringsutgift kvartermark	0	-1
- Investeringsutgift allmän platsmark	-40	-223
+ Investeringsinkomster kvartermark	0	0
+ Investeringsinkomster allmän platsmark	0	0
+ Försäljningsinkomster	17	96
+ Övriga intäkter	0	0
- Markförvärv	0	0
<b>Totalt</b>	<b>-2</b>	<b>-11</b>

POS.POSTER positiva poster	54,4
NEG.POSTER negativa poster	56,3
netto	-1,9
<b>Täckningsgrad</b>	<b>97%</b>
TID.INKOMSTER tidigare inkomster	0,0
TID.UTGIFTER tidigare utgifter	1,3
<b>Täckningsgrad inkl tidigare I/U</b>	<b>94%</b>

	Prisnivå 2011
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR</b>	
Antal lägenheter	178
Antal kvm BTA bostäder	17 800
Antal kvm BTA kommersiellt	0
Antal kvm BTA tomträtt	15 100
Antal kvm BTA försäljning	2 700
Antal kvm BTA, privat	0
Summa kvm BTA	17 800
Totalt antal kvm inom detaljplanen (exklusive parkmark, gator och vatten)	104 000
Andel tomträtt av totala antalet kvm BTA	85%
Andel försäljning av totala antalet kvm BTA	15%
Andel privat av totala antalet kvm BTA	0%
Summa ekvivalenta lägenheter	178
<b>UTGIFTER (tkr)</b>	
Fast	
Kvartersmark	
- Markförvärv	0
- Iordningställande av mark	772
Summa kvartersmark	772
Allmän plats	40 453
Summa allmän plats	40 453
<b>SUMMA UTGIFTER</b>	<b>41 225</b>
<b>INKOMSTER (tkr)</b>	
Markförsäljning	17 550
Iordningställande av kvartersmark	0
Allmän platsmark	0
<b>SUMMA INKOMSTER</b>	<b>17 550</b>
<b>NYCKELTAL</b>	
Nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	232
Markutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	4
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	227
Exploateringsgrad	0,17
Nettonuvärde (tkr)	-1 927
Nettonuvärde per ekvivalent lgh (tkr)	-11



Budgetkonsekvenser	Ack t.o.m.	2010	2011	2012	2013	2014	Senare	Totalt
Investering								
Makr								
Utgifter inkl. förvärv (-)		-1,3	-3,4	-17,1	-15,9	-6,8	0,0	-44,4
Inkomster (exkl. försäljning)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /inkomst		-1,3	-3,4	-17,1	-15,9	-6,8	0,0	-44,4
Försäljningsinkomst		0,0	0,0	17,9	0,0	0,0	0,0	17,9

Budgetkonsekvenser	2011	2012	2013	2014	2015	Senare	Kom- mentar
Drift							
Makr							
Resultatpåverkan ExPN							
Löpande intäkter/kostnader	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	max 1,2	
Intresseota	-1,1	-1,1	-1,0	-1,0	-1,0	max -0,9	
Avskrivningar	-1,3	-1,3	-1,3	-1,3	-1,3	max -1,3	år 2010
Reavinstar/förluster	0,0	17,8	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 17,8
Summa resultatpåverkan nämnd	-1,2	16,6	-1,2	-1,1	-1,1		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftkostnader TRN+SDN	-0,2	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	max -0,3 och -0,4	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0 och -0,4	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	-0,2	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3		

