

# Bilaga 3 – Förslag till tomträttsavtal med bilagor Överenskommelse om exploatering Nobel Center



Stockholms  
stad

Exploateringsnämnden

TOMTRÄTTSAVTAL

Nyupplåtelse industri kontor

Bilaga nummer 1:3  
Till tjänsteutl./mem  
av den 24/2 -2016  
Dnr E 2015-03770

Fastighet

## Parter

Fastighetsägare <b>STOCKHOLMS KOMMUN</b> genom dess exploateringsnämnd	
Tomträttshavare Nobelhuset AB	Personnr/organisationsnr 556884-6421
Adress (aviseringsadress)	

## Fastighet

Fastighetsbeteckning	Kommun Stockholms stad
Församling Stockholms Domkyrkoförsamling	Stadsdel Norrmalm
Gatuadress	Areal m <sup>2</sup>

## Upplåtelsedag (se punkt 1)

Datum
-------

## 1:a avgäldsperiod (se punkt 10)

Antal år 10
----------------

## Regleringsdag (se punkt 10)

Datum
-------

## Avgäld (se punkt 2)

Kronor/år 6 149 848	Kronor/kvartal 1 537 462
------------------------	-----------------------------

## Ändamål och byggrätt (se punkt 3)

Ändamål Museiverksamhet avsett för ett Nobelmuseum.	Antal m <sup>2</sup> BTA, U 10 160
Kontor samt restaurangverksamhet.	Antal m <sup>2</sup> BTA, U 2 540
	Antal m <sup>2</sup> BTA, U

## Byggnadsskyldighet (se punkt 4)

Senaste tidpunkt för bebyggelsens färdigställande	Datum	Vitesbelopp om byggnadsskyldighet ej fullgöres	Kronor 30 000 000	Löpande vite	Kr/Kvartal 200 000
--	-------	---	-------------------------	--------------	-----------------------

## Överlåtelse av avtalet (se punkt 16)

Överlåtelsevite Kronor  
6 200 000

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 tomträtthavaren med tomträtt fastigheten i nu befintligt skick. Tomträtthavaren, som besiktigat fastigheten, avstår med bindande verkan från alla anspråk på grund av fel eller brister i fastigheten.

Fastighetsägaren och tomträtthavaren 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 belopp än förut, skall dröjsmålsränta betalas på skillnaden mellan erlagda belopp och de belopp som skall utgå efter nyssnämnda tidpunkt från respektive förfallogdag till dess betalning sker.

Om dröjsmålsränta gäller vad därom vid varje tidpunkt i lag stadgas.

## 3 Ändamål och byggrätt

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

## 4 Byggnadsskyldighet

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

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 bygglovvärendet lämnade föreskrifter.

## 5 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 tillägsavtal med fastighetsägaren angående den avgäld och de övriga villkor, som skall gälla vid det ändrade utnyttjandet.

## 6 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.

## 7 Underhåll

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

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

## 8 Kontroll

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

## 9 Servitut m.m.

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

## 10 Ändring av avgäld

För avgäldsreglering gäller perioder om 10 år, varvid första perioden räknas från och med åååå-mm-dd). **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.**

## 11 Uppsägning av avtalet

Genom uppsägning från fastighetsägarens sida kan tomträten bringas att upphöra efter en första tidsperiod om 60 år, räknat från och med [åååå-mm-dd], och därefter tidsperioder om vardera fyrtio år.

## 12 Lösen

Skall på grund av uppsägning tomträten upphöra, är fastighetsägaren skyldig att lösa byggnad och annan egendom som utgör tillbehör till tomträten. Löseskillingen skall utgå i penningar och motsvara byggnaders och övriga anläggningars bruksvärde vid lösentillfället. Detta värde skall beräknas på sådant sätt att från hela det värde på fastigheten med byggnader och övriga anläggningar, som kan bestämmas med hänsyn till möjlig hyresavkastning vid uthyrning i allmänna marknaden, avdrages fastighetens nybyggnadsvärde och de kostnader, som vid detta tillfälle kan drabba fastighetsägaren för byggnadernas istandsättning i uthyrningsbart skick. Med fastighetens nybyggnadsvärde avses värdet vid lösentillfället av jämförbar obebyggd mark.

I övrigt skall beträffande lösen gälla vad därom i lag stadgas.

## 13 Förpliktelser m.m.

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

## 14 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 borttaga för allmänt och gemensamt ändamål avsedda ledningar, rör, kulvertar, tunnlar och bergtrum 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.

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.

## 15 Anslutningsavgifter m.m.

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

## 16 Överlåtelse av avtalet

Vid överlåtelse av tomträten åligger det tomträtthavaren att vid ovan angivna överlåtelsevite 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.

## 17 Inskrivning

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

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER SE BILAGA A

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

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

## SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

### 1. Servitut för utrymning från tunnelbaneanläggning

Tomträttshavaren är via ingången överenskommelse om exploatering förpliktigad att teckna ett avtalsservitut, enligt mall i bilaga 1, för accessväg via trappa till landstingets servicetunnel.

Tomträttshavaren medger landstinget rätt att, i enlighet med avtalsservitutet, anlägga, nyttja, underhålla och ombygga dessa anläggningar.

### 2. Servitut för nätstation samt access till nätstation

Tomträttshavaren är via ingången överenskommelse om exploatering förpliktigad att teckna ett avtalsservitut, för nätstation med access via Nobel Center, bilaga 2. Tomträttshavaren medger avtalssparten, rätt att inom fastigheten, utan ersättning, anlägga, nyttja, underhålla och ombygga dessa anläggningar.

### 3. Allmänna anläggningar på kvartersmark

Tomträttshavaren medger fastighetsägaren, eller den fastighetsägaren sätter i sitt ställe, rätt att inom fastigheten, utan ersättning, anlägga, nyttja, underhålla och ombygga allmänna anläggningar med därtill hörande anordningar inom det område, som angivits med E1 på bilagda detaljplanekarta, Bilaga 3.

### 4. Allmänna ledningar på kvartersmark

Tomträttshavaren medger fastighetsägaren, eller den fastighetsägaren sätter i sitt ställe, rätt att inom fastigheten, utan ersättning, anlägga, nyttja, underhålla och ombygga allmänna ledningar med därtill hörande anordningar inom det område, som angivits med litet U på bilagda detaljplanekarta, Bilaga 3.

### 5. Normal grund

Fastighetsägaren och Tomträttshavaren är ense om att fastigheten vid avgäldsbestämning skall anses ha normal grund. Tomträttshavaren har blivit kompenserad för de svåra grundläggningsförhållanden genom ett grundläggningsbidrag. Vid kommande avgäldsregleringar skall ingen hänsyn tas till behov av arkeologiska undersökningar, landstingets anläggningar eller kajkonstruktionen.

#### Bilagor:

1. Avtalsservitut SLL och Nobelhuset AB, mall 2016-02-24
2. Illustration nätstation samt access via Nobel Center, 2016-02-18.
3. Detaljplanekarta, Dp 2013-00460

# Bilaga 1 – Avtalsservitut SLL och Nobelhuset AB, mall 2016-02-24

## Tomträttsavtal Nobel Center

Bilaga nummer 1:3:1  
Till tjänsteutl./mlem  
av den 24/2 -2016  
Dnr E2015-03770

### **AVTAL OM SERVITUT** avseende tunnel samt accessväg till denna i närheten av Kungsträdgårdens tunnelbanestation i Stockholms kommun

Denna överenskommelse har denna dag träffats mellan

1. Stockholms läns landsting, org. nr. 232100-0016 ("SLL") såsom ägare till Ladugårdsgärdet 1:29 och förvaltare av tunnelbanan med tillhörande anordningar,

och

2. [Tomträttshavaren], org. nr. [ange organisationsnummer] ("**Tomträttshavaren**") såsom tomträttshavare till [Ange fastighetsbeteckning],

SLL och Tomträttshavaren kallas i det följande var för sig för "Part" och gemensamt för "Parterna".

#### **1 Bakgrund**

Staden har upplåtit fastigheten [Ange fastighetsbeteckning], till Nobelhuset AB för uppförande av Nobel Center. Projektet berör befintlig tunnelbaneanläggning i och med att... *beskrivning av hur tunnelbaneanläggningen påverkas från tilläggsavtal inklusive dess bilagor. Exvis...byggnation av Nobel Center sker inom dess skyddszon. Planens genomförande innebär därtill att ingrepp kan komma att ske i den befintliga tunneln med tillhörande byggnad som finns inom planområdet. I samband med planerad byggnation kan delar av tunneln komma att ersättas med andra konstruktioner och funktionen hos tunneln med tillhörande byggnad att ersättas inom kommande byggnad för Nobel Center.*

#### **2 Servitut**

Tomträttshavaren medger SLL rätt att till förmån för fastigheten Ladugårdsgärdet 1:29 (*förmånsfastigheten*) för all framtid, i enlighet med villkoren i detta avtal, rätt att nyttja utrymmen och inom dessa anlägga, bibehålla, förnya och underhålla för tunnelbaneändamål erforderlig access- och utrymningsväg inom fastigheten [Ange fastighetsbeteckning]. SLL har därtill rätt att i erforderlig omfattning bibehålla, nyttja och underhålla installation,

infästningar och dyl för tunnelbaneverksamheten i omgivande konstruktioner, se servitutets omfattning i bilaga 1.

Inom servitutsutrymmet inklusive dess tillhörande skyddszoner får ej, utan skriftligt medgivande från ägaren till förmånsfastigheten, utföras schaktning, sprängning, borrhning eller uppföras byggnadsdel och ej heller utföras andra arbeten som kan skada anläggningen.

### 3 Ersättning

För servitutsupplåtelsen ska ingen ersättning erläggas.

### 4 Tillträde

Tillträde sker vid godkänd slutbesiktning.

### 5 Inskrivning

Parterna är överens om att avtalet ska skrivas in i fastighetsregistret. Tomträttshavaren till [Ange fastighetsbeteckning] står för inskrivningskostnaden. Ägaren till [Ange fastighetsbeteckning] biträder ansökan om inskrivning i och med undertecknande av detta avtal.

---

Detta avtal har upprättats i fyra likalydande exemplar, varav Parterna tagit var sitt, fastighetsägaren ett och ett inges till Lantmäteriet för inskrivning.

Stockholm den  
Tomträttshavaren

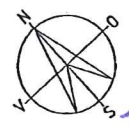
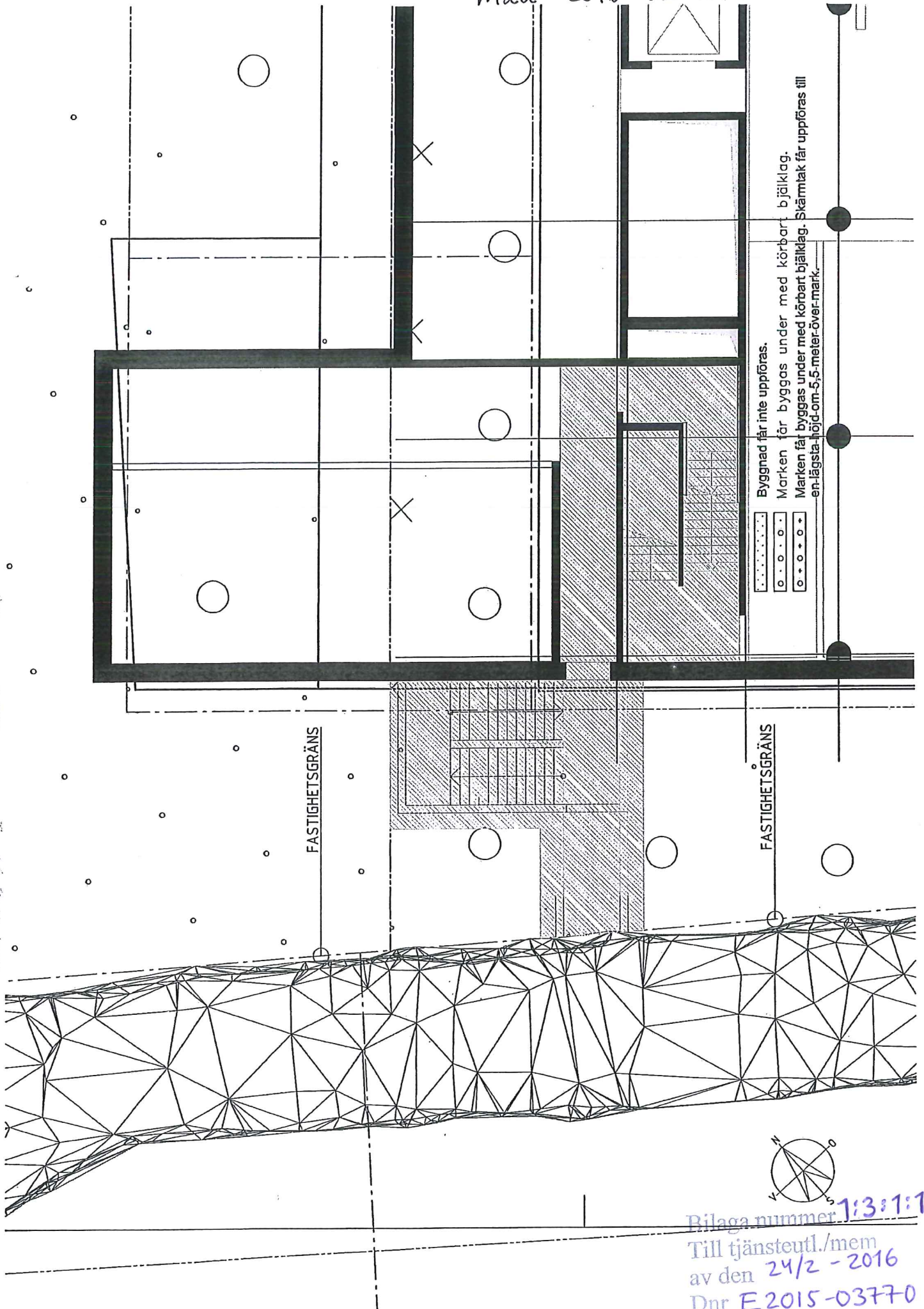
Stockholm den  
Stockholms läns landsting

.....  
( )

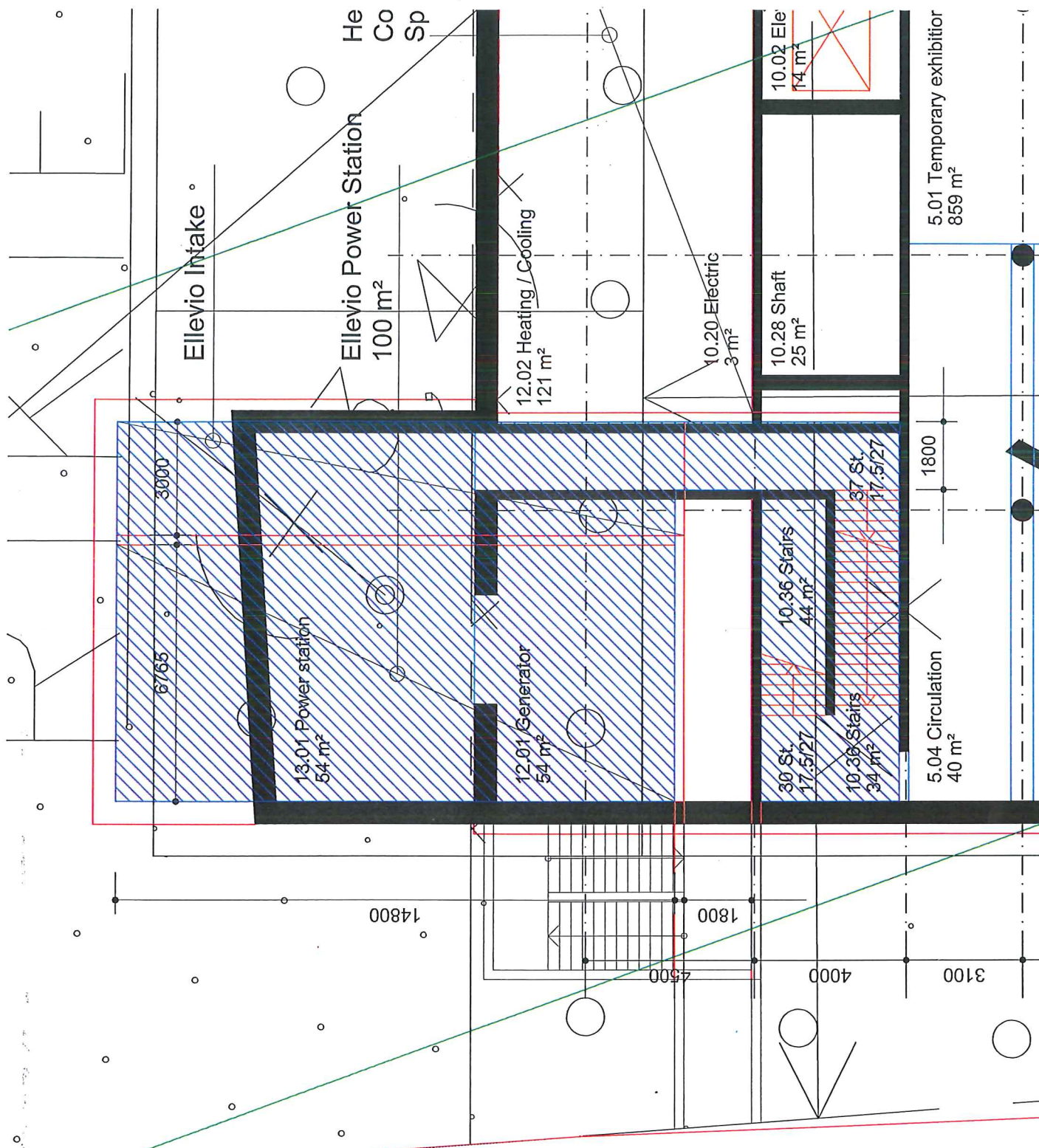
.....  
( )

För godkännande:  
Stockholm den  
Fastighetsägaren Stockholms kommun

.....  
( )



Rilaga nummer 1:3:1:1  
 Till tjänsteutl./mem  
 av den 24/2 - 2016  
 Dnr E 2015-03770



# tunnel

Bilaga nummer 1:3:2  
 Till tjänsteutl./mem  
 av den 24/2 - 2016  
 Dnr E 2015 - 03770

**Bilaga 2 – Illustration nätstation samt access via Nobel Center, 2016-02-18.  
 Tomträtsavtal Nobel Center**

