



☐ Flerfam.hus

☐ Småhus

☒ Övrigt

Fastighet

Lillsjönäs 2

Parter

Fastighetsägare STOCKHOLMS KOMMUN genom dess exploateringsnämnd	
Tomträttshavare 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

2022-11-01

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.

gfd
AK

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 skäligen tid ha återuppskiftats eller reparerats därest detta medges av bygglovsprövande 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 upplåtelsefallet 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 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.

15 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	Stadsholm 2021-12-10
För exploateringsnämnden	Tomträtthavarens underskrift (stämpel e.dyl)
Underskrift	Underskrift
Namnförtydligande	Namnförtydligande
Underskrift	Underskrift
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 erlægga 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 erlægga 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.~~

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".

i-k M

Kartbilaga 2

A



Original
ligger med ¹⁽¹⁾
tomträtten Lillsjönäs 4

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd såsom upplåtare av tomträtten till fastigheten Lillsjönäs 4 i Stockholms kommun, nedan kallad fastighetsägaren, och Stockholms Kooperativa Bostadsförening, org.nr 702001-1735, nedan kallad tomträtthavaren, har träffats följande

TILLÄGGSAVTAL

till tomträttsavtal för fastigheten Lillsjönäs 4 i Stockholms kommun.

1. Fastighetsägaren och tomträtthavaren är överens om att den byggnad som står delvis på fastigheten Lillsjönäs 4 men även på fastigheten Lillsjönäs 2 upplåten med tomträtt ska utan ersättning behållas, nyttjas och underhållas av tomträtthavaren till fastigheten Lillsjönäs 2, se kartbilaga 1 och byggnad intill bokstaven A.

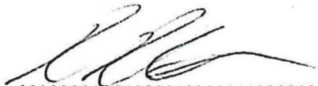
Byggnaden ska användas till förråd eller motsvarande och på ett sådant sätt att det minimerar störningar för tomträtthavaren till Lillsjönäs 4 och dess hyresgäster. Ändrad användning skall skriftligen godkännas av tomträtthavaren till Lillsjönäs 4 och Staden.

Avtalet har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den 2021 - 02 - 12

För fastighetsägaren
till Lillsjönäs 4

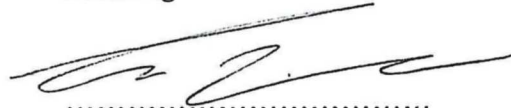
Stockholms kommun genom
dess exploateringsnämnd


.....
(Daniel Roos)

.....
()

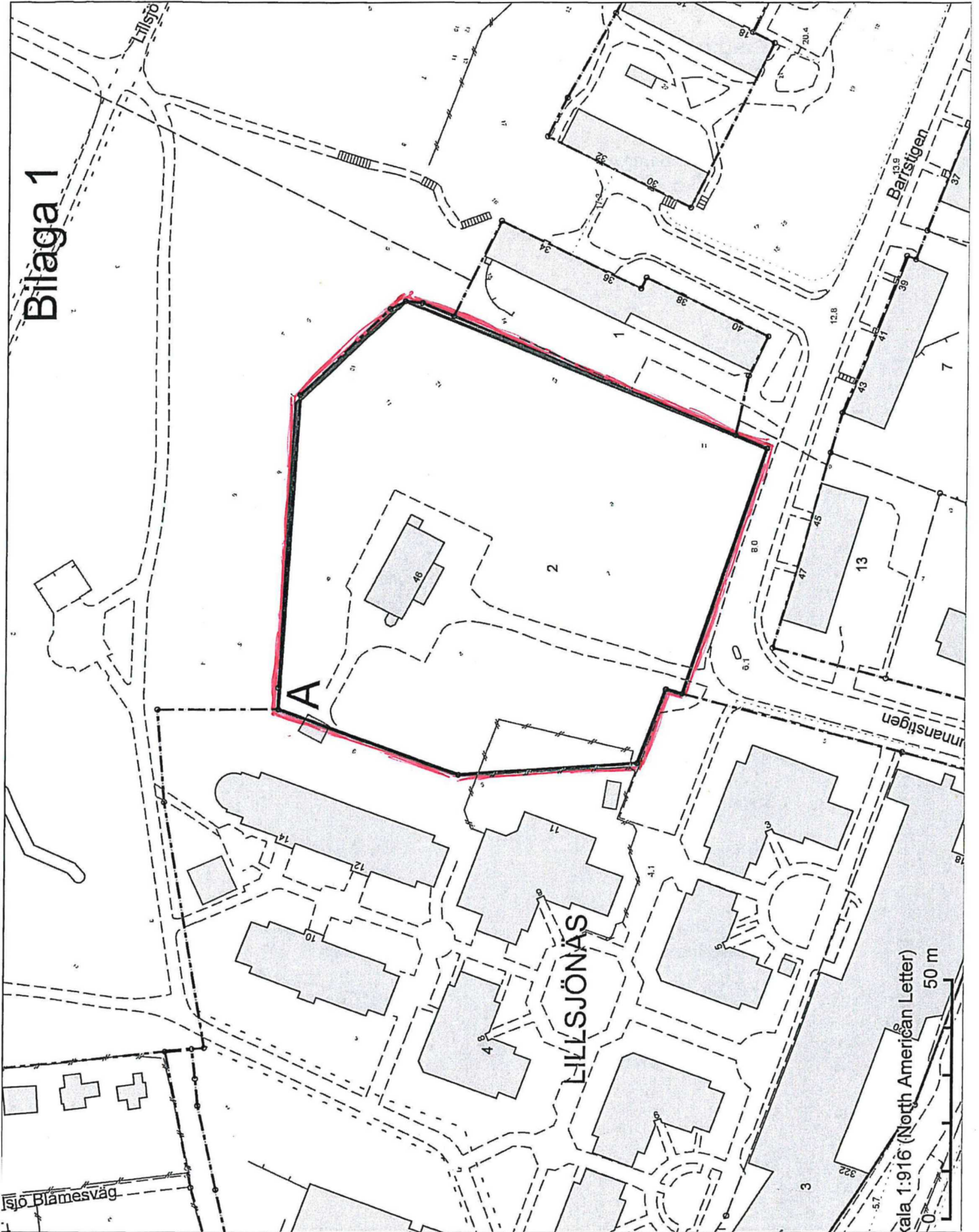
För tomträtthavaren
till Lillsjönäs 4

Stockholms Kooperativa Bostads-
Förening


.....
(Joakim Wernersson)


.....
(EVA NORDSTRÖM)

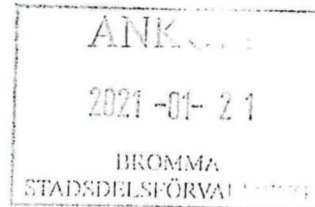
Bilaga 1



Handwritten signature



Stockholms
stad



1 (1)

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd såsom upplåtare av blivande tomträtten till fastigheten Lillsjönäs 2 i Stockholms kommun, nedan kallad fastighetsägaren, och Stadsdelsnämnden i Bromma, orgnr 212000-0142, nedan kallad arrendatorn, har träffats följande

ÖVERENSKOMMELSE

till arrendeavtal 1004311 samt tilläggsavtal tecknade mellan Fastighetsnämnden i Stockholm och arrendatorn, för fastigheten Lillsjönäs 2 i Stockholms kommun.

Fastighetsägaren och arrendatorn är överens om att när fastigheten Lillsjönäs 2 upplåts med tomträtt upphör nuvarande arrende. Den nya tomträttsinnehavaren är skyldig att ingå nytt arrende i enlighet med utkast till arrendeavtal, se bilaga 1 med kartbilaga.

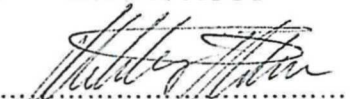
Denna överenskommelse har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den 2021-02-03

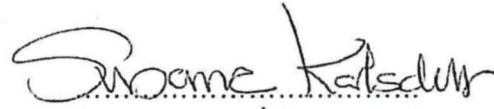
Stockholm den 2021-02-02

Stockholms kommun genom
dess exploateringsnämnd


.....
(Daniel Roos)

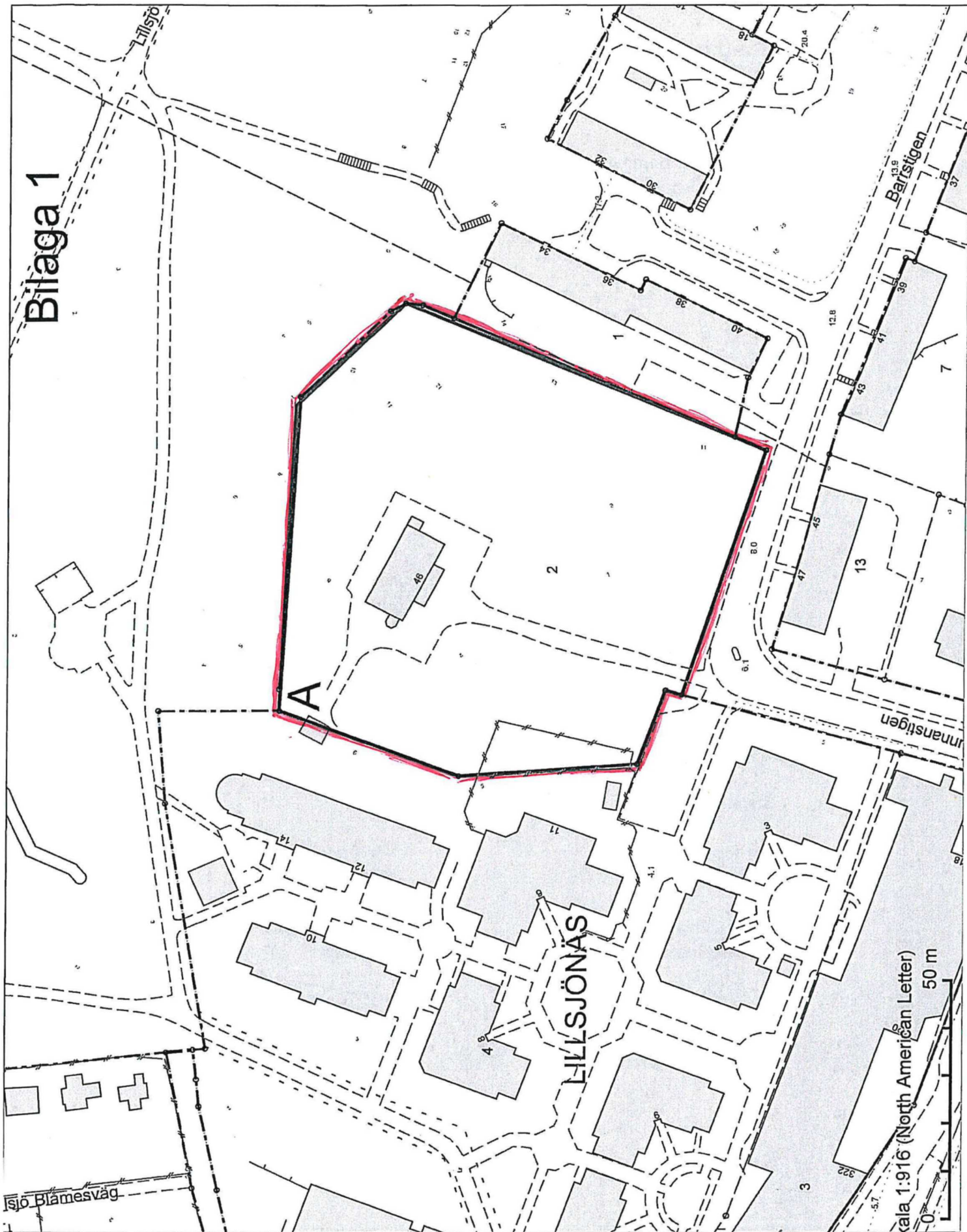

.....
(Niklas Uhlin)

Stockholms kommun genom
Bromma stadsdelsnämnd


.....
(Susanne Karlsson)
DATER

.....
()

Bilaga 1



Handwritten signature

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

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 detsamma;
- 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

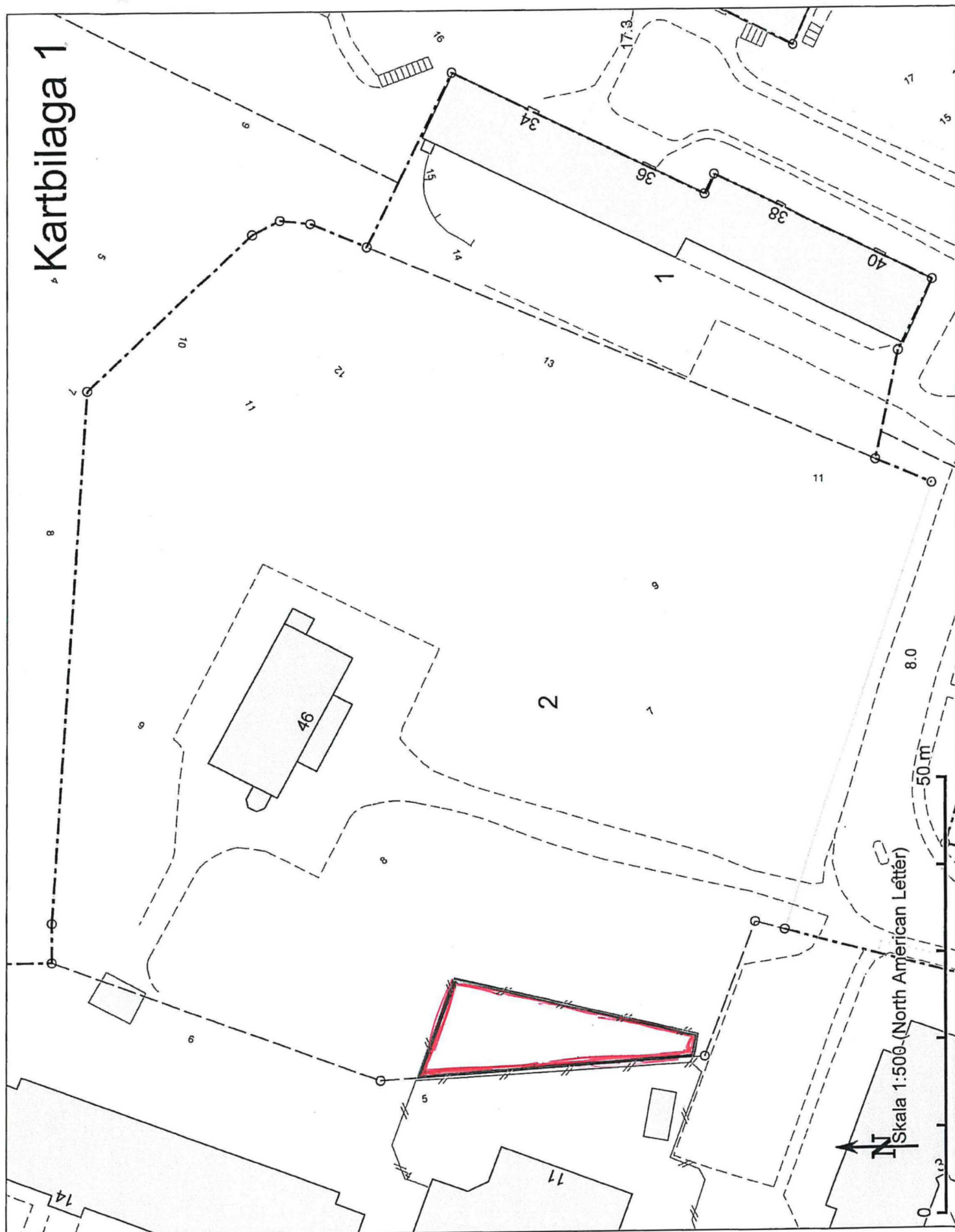
1. Arrendeavgiften ska justeras vid varje kalenderårs början med 100 % av förändringen av Statistiska Centralbyråns konsumentprisindex, enligt följande:

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

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 (fjölårsindex). 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.

Kartbilaga 1



ARRENDEAVTAL

Lägenhetsarrende
Anläggningsarrende

Tomträttsinnehavare		Kontraktsnummer
Namn <i>Tina Stiftelsen</i>		
Arrendator		Personnr/Organisationsnr
Stadsdelsnämnden i Bromma		212000-0142
Aviseringsadress		Postadress
Box 15017		167 15 Bromma
Fastighetsbeteckning	Församling	Stadsdel
Lillsjönäs 2	Västerled	Bromma
Fastighetens gatuadress	Postadress	Kommun
Barrstigen 46	167 31 Bromma	Stockholm
Arrendeområdets användning	Arrendeområdets omfattning enligt karta nr	Areal kvm
Förskolegård	1	ca 220
Arrendetid	Uppsägningstid	Förlängningstid
2022-11-01 – 2031-05-31	12	36
Årsarrende, basavgift	Kvartalsarrende	Månadsarrende
37 696 kr	9 424 kr	

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

Inbetalning av arrendavgift 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 2022/10/27

2022 11 02

För tomträttsinnehavaren:

Arrendator:

Nuvarande adress och tel.nr

Härmed uppsäges detta avtal till upphörande den / 20

Stockholm den / 20

För tomträttsinnehavaren:

Arrendator:

Ny adress

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Arrendatorn är skyldig

- att mottaga arrendeområdet i befintligt skick;
- att hålla området i städlat 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:

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

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 (fjollårsindex). 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 för tid utan ersättning till tomträttsinnehavaren. Uppsägningen ska i sådant fall ske med 6 månaders varsel.

Kartbilaga 1

