

Fastighet Hamnmästaren 1

Parter

Fastighetsägare STOCKHOLMS KOMMUN genom dess exploateringsnämnd	
Tomträttshavare Stiftelsen Nobel Center	Personnr/organisationsnr
Eventuell fakturareferens	
Postadress	
Aviseringsadress (om annan än postadress)	

Fastighet

Fastighetsbeteckning Hamnmästaren 1	Kommun Stockholms Kommun
Stadsdel Södermalm	
Gatuadress	Areal m ²

Upplåtelsedag (se punkt 1)

Datum

1:a avgäldsperiod (se punkt 10)

Antal år

Regleringsdag (se punkt 10)

Datum

Avgäld (se punkt 2)

Kronor/år	Kronor/kvartal
-----------	----------------

Ändamål och byggrätt (se punkt 3)

Ändamål Museum med restaurang och tillhörande kontor	Antal m ² Ljus BTA
Kontor för annan allmännyttig verksamhet	Antal m ² Ljus BTA
	Antal m ² Ljus BTA

Byggnadsskyldighet (se punkt 4)

Senaste tidpunkt för bebyggelsens färdigställande	Datum	Vitesbelopp om byggnadsskyldighet ej fullgöres	Kronor	Löpande vite	Kr/kvartal
	----		---	---	---

Överlåtelse av avtalet (se punkt 16)

Överlåtelsevite kronor ---

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. Anläggningar tillhörande fastigheten överläts till tomträttshavaren för belopp som anges i p. 1 särskilda bestämmelser. Tomträttshavaren, som besiktigat fastigheten, avstår med bindande verkan från alla anspråk på grund av fel eller brister i fastigheten. Med avvikelse från detta se p. 1 särskilda bestämmelser.

Fastighetsägaren och tomträttshavaren 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 förfallodag 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 ljus bruttoarea (Ljus BTA) uppdelad enligt ovan angiven disposition.

4 Byggnadsskyldighet

Viten för byggnadsskyldighet rörande tomträttshavarens färdigställande av bebyggelse regleras inte i detta avtal.

5 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.

6 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 rivas.

7 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 återuppbyggas eller repareras, såvida inte annan överenskommelse träffas mellan fastighetsägaren och tomträttshavaren.

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

8 Kontroll

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

9 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.

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 tomträttshavaren i den mån de belöper på tiden från och med upplåtelsedagen.

14 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 bergtrum samt belysningsanordningar, allt med därtill hörande anordningar samt infästningar på byggnad inklusive vägmärken och gatunamnsskyltar.

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.

15 Anslutningsavgifter m.m.

Fastighetsägaren svarar för gatukostnader vid upplåtelsestillfället samt för anslutningsavgiften för anvisad förbindelsepunkt för vatten och avlopp. Tomträttshavaren 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 tomträttshavaren att vid ovan angivna överlåtelsevite tillse, att förvärvaren skriftligen förbinder sig att övertaga tomträttshavarens 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 erläggs av tomträttshavaren.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER SE BILAGA A

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

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

1. Överlåtelse av fastighetstillbehör

I enlighet med vad som följer av 1 punkten allmänna bestämmelser övergår äganderätten till befintliga byggnader och anläggningar tillhörande fastigheten på tomträttshavaren i och med tomträttsupplåtelsen. Dessa preciseras nedan.

Objekt

Fastighetsägaren har utfört anläggningsdelar inom fastigheten. Se övergripande ritningar Bilaga X. De anläggningsdelar som framgår av bygghandlingen och som är belägna inom fastigheten utgör fastighetstillbehör. Fastighetstillbehören, liksom samtliga eventuella övriga fastighetstillbehör inom fastigheten utöver sådana som genom servitut ägs av Fastighetsägaren eller tredje man, överläts på tomträttshavaren i och med tomträttsupplåtelsen.

Fastighetstillbehör, i enlighet med bygghandling CB-HF-L01-3011-dat 2025-11-28, utgörs av: 106 st pålar, pålfundament, tre st hissgröpar, tre rader permanent sponter om totalt ca 75 kvm. [Ses över och ev. justeras inför upplåtelse]

Köpeskillning

Tomträttshavaren ska för överlåtelsen av fastighetstillbehör erlagga en köpeskillning. Köpeskillningen ska beräknas enligt nedan A + B.

A – Grundersättning

Tomträttshavaren ska ersätta fastighetsägaren för kostnader för anläggningar/arbeten enligt gränsdragningslista, kategori 1 och 3, se Bilaga X. Beloppet uppgår till [ange belopp]. Ersättningen enligt A – grundersättning har erlagts vilket härmed kvitteras. [Ses över och ev. justeras inför upplåtelse]

B -Ersättning för stadens momskostnader

I och med överlåtelsen måste fastighetsägaren återbetala erhållen momsersättning avseende mervärdesskatt (moms) på byggkostnaden för de överlåtna fastighetstillbehören till Skatteverket. Fastighetsägaren ska i samband med tomträttsavtalets undertecknande till tomträttshavaren överlämna en justeringshandling "Handlingen". Handlingen ska innehålla de uppgifter som anges i 15 kap. 28–30 §§ och 12 kap. 26 § mervärdesskattelagen (2023:200). För det fall moms på byggkostnaden för de uppförda fastighetstillbehören har ändrats per upplåtelsedagen ska en ny kompletterande Handling utfärdas och överlämnas.

Tomträttshavaren ska utöver ovanstående grundersättning enligt A ersätta fastighetsägaren för denna momskostnad enligt följande och under förutsättning att den är korrekt beräknad.

Fastighetstillbehör som ska överlätas till tomträttshavaren ska bekostas dels av Stiftelsen (B1), dels av Staden (B2). Vilka av de överlåtna fastighetstillbehören som avser B1 respektive B2 framgår av gränsdragningslistan, kategori 1 respektive 2, och kommer att preciseras i Handlingen.

Ersättning för fastighetens ägarens momskostnader (B1)

För de fastighetstillbehör som ingår i överlåtelsen och som ska bekostas av tomträttshavaren ska tomträttshavaren ersätta fastighetsägaren för hela fastighetsägarens momskostnad, dvs. det momsbelopp som enligt Handlingen avser dessa fastighetstillbehör (B1).

Ersättning för fastighetsägarens momskostnader (B2)

För de fastighetstillbehör som ingår i överlåtelsen och som ska bekostas av fastighetsägaren ska tomträttshavaren ersätta fastighetsägaren till 85 procent av det totala momsbeloppet. Detta eftersom tomträttshavaren som utgångspunkt kommer att behöva positivt justera momsbeloppet under 10 år. Preliminärt uppgår momsbeloppet till [belopp] kr och tomträttshavaren ska följaktligen ersätta fastighetsägaren med [belopp] kronor.

För det fall att tomträttshavaren kan göra ett retroaktivt avdrag med Handlingen som underlag, ska tomträttshavaren ersätta fastighetsägaren till 100 procent av det totala momsbeloppet under B2. Preliminärt uppgår momsbeloppet till [belopp] kr och tomträttshavaren ska följaktligen ersätta fastighetsägaren med hela beloppet.

För det eventuella momsbelopp som tomträttshavaren inte kan återfå genom positiv årlig justering eller retroaktivt avdrag, och som ligger utanför tomträttshavarens kontroll, ska köpeskillingen under B2 ovan i efterhand återbetalas av fastighetsägaren till tomträttshavaren. Återbetalning ska ske till tomträttshavaren så snart den kan visa fastighetsägaren att den av Skatteverket har nekats positiv justering eller retroaktivt avdrag. Krav på återbetalning ska framställas senast 10 år efter Tillträdesdagen.

Skick, garantitider m.m.

Fastighetstillbehören har projekterats av fastighetsägarens anlitade konsulter samt utförts av fastighetsägaren genom anlitad entreprenör som en del av entreprenad SN82. Fastighetstillbehören är utförda. Slutbesiktning kommer dock att ske först efter upplåtelsedagen, då entreprenad SN82 i stort är färdigställd, preliminärt november 2028.

Tomträttshavaren övertar fastighetstillbehören i och med tomträttsupplåtelsen och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i fastigheten inklusive fastighetstillbehören.

Parterna avser att genomföra en ibruktagandebesiktning av fastigheten i samband med Upplåtelsedagen. Fel som framkommer vid besiktningar, eller som på annat sätt konstateras, ska åtgärdas så snart som möjligt i enlighet med fastighetsägarens entreprenad-/konsultavtal. Egenkontroller och andra för överlåtelsen relevanta handlingar som tomträttshavaren begärt har överlämnats. Förbesiktnings- och slutbesiktningsprotokoll ska delges löpande.

Fastighetsägaren ska överlämna relationshandlingar jämte eventuella drift- och skötselinstruktioner. Relationshandlingar överlämnas i digitalt format, fastighetsägarens samordningsmodell. Preliminärt kan detta ske tidigast 6 månader efter slutbesiktning.

Tomträttshavaren äger rätt att genom fastighetsägaren anmäla fel, påkalla avhjälpande och utkräva ansvar gentemot fastighetsägarens anlitade entreprenör(er) och konsulter. Garanti- och ansvarstider, jämte ansvar, följer av AB 04 respektive ABK 09. Garanti- och ansvarstiden börjar löpa från slutbesiktning av entreprenad SN82. Konsults ansvar omfattar skador som upptäcks inom tio år från det att konsultens uppdrag slutförts.

Tomträttshavaren ska bevaka uppkomna garanti-/ansvarsärenden och snarast anmäla dessa till fastighetsägaren för reglering med entreprenör/konsult. Tomträttshavaren ska också göra en sammanställning av observationer inför slutbesiktning/garantibesiktning. Fastighetsägaren ansvarar för att gentemot entreprenören/konsulter å tomträttshavarens vägnar bevaka och hantera ansvars-

/garantiåtaganden baserat på observationer och sammanställningar från tomträtthavaren. Parterna är överens om att tomträtthavaren ska reklamera eventuella fel och brister till fastighetsägaren om inte annat överenskommes.

Fastighetsägaren ska driva ansvars-/garantifrågor i eventuell tvisteprocess mot fastighetsägarens entreprenör respektive konsult om fel uppstår, som inte entreprenören/konsulter avhjälper, om tomträtthavaren så begär. Parterna ska samråda och träffa överenskommelse om hur eventuella ansvarsfrågor ska drivas. Härvid gäller att fastighetsägaren ska hållas skadeslös gentemot tomträtthavaren i ansvarstvist mot entreprenör eller konsult.

2. Linspänd belysning och annan fasadmonterad gatubelysning

Tomträtthavaren medger fastighetsägaren eller den som fastighetsägaren sätter i sitt ställe rätt att utan ersättning nyttja husfasader inom fastigheten för infästning av belysningsarmatur (3 st linspänd i Borgmästargränd mellan fastigheten och E1, samt 4 st längs Stadsgården mellan fastigheten och Glashuset) samt bärlinor, kraftkablar med tillhörande anordningar till linspänd gatubelysningsanläggning, liksom erforderlig åtkomst vid underhåll och förnyelse. Initial infästningsanordning på fasad anläggs av tomträtthavaren, medan Stockholms kommuns trafikkontor svarar för och bekostar övriga åtgärder förknippade med rättighetsupplåtelsen. Placering och utformning av infästningar liksom andra åtgärder ska ske i samråd med trafikkontoret och tomträtthavaren. Tomträtthavaren ska även teckna upplåtelseavtal med trafikkontoret enligt kontorets för ändamålet tillämpade standardvillkor i direkt samband med ingåendet av tomträttsavtalet. Fastighetsägaren svarar för skada på byggnad och annan anläggning inom fastigheten till följd av rättighetsupplåtelsen och dess nyttjande.

3. Ventilation från Servicetunnel

Fastighetsägaren, eller den fastighetsägaren sätter i sitt ställe, skall ha rätt att på egen bekostnad anlägga, drifta och underhålla ventilation, med tillhörande apparatskåp, inom fastigheten inom markerat utrymme på Bilaga B. Utförande av ska ske i samråd med tomträtthavaren. Ventilationen kommer ägas av Ellevio och kommer vara belägen ovan Ellevios anläggning i servicetunneln. Tomträtthavaren förbinder sig att medverka till att Servitut skall bildas för denna rättighet till förmån för Ellevio, belastande fastigheten. Anläggningens läge och utformning ska preciseras i servitutet.

4. Fasadbeklädnad mm på Fastighetsägarens mur inom allmän plats

Fastighetsägaren medger tomträtthavaren rätt att anlägga, underhålla och förnya sin fasadbeklädnad (tegel), sekundärstål samt räcke på Fastighetsägarens mur, inom Södermalm 7:87, se Bilaga C. Tomträtthavaren står ansvar för all drift, underhåll och förnyelse av ovan nämnda anläggningar. Tomträtthavaren skall ansvara gentemot fastighetsägaren för att inga skador uppstår på underliggande konstruktioner eller dess funktion. Vid utförande och infästning av fasad och räcke ska tomträtthavaren följa fastighetsägarens anvisningar.

I de fall tomträtthavarens anläggningar behöver tas bort, för att möjliggöra för Fastighetsägaren att utföra underhåll och förnyelse av underliggande mur, bekostas och utförs borttagandet och återställandet av tomträtthavarens anläggningar av tomträtthavaren.

Tomträtthavaren ska gentemot fastighetsägaren samt tredje man svara för all skada och förlust som kan uppkomma till följd av fasadbeklädnadens och räcketts anläggande, drift och underhåll eller borttagande.

5. Balkar i teknikutrymme

Tomträttshavaren skall ha rätt att anlägga två balkar för avbäring av laster inom Södermalm 7:87. Se Bilaga D

6. Drift-, underhålls- och förnyelseåtgärder invid fasad och under markbeläggning

Tomträttshavaren medger fastighetsägaren eller den som fastighetsägaren sätter i sitt ställe rätt att utan ersättning få tillträde till tomträttshavarens byggnad och därtill hörande anläggningar för att utföra drift, underhåll och förnyelse av fastighetsägarens anläggningar, i form av, tätskikt och fogar med där till hörande anordningar som ansluter till byggnadsfasad och markbeläggning inom fastigheten. I de fall fasad eller markbeläggning behöver tas bort för att möjliggöra drift, underhåll och förnyelse av fastighetsägarens anordningar, bekostas och utförs återställandet av tomträttshavaren.

UPPLYSNINGAR

1. Rättigheter i fastighetsbildningen, 0180K-2025-00049

I fastighetsbildningen för fastigheten har ett flertal servitut bildats som berör denna tomträtt. Servituten hanterar bland annat tomträttshavarens rätt att föra ner last på Slusstunneln (Södermalm 7:90), fastighetsägarens rätt att anlägga, underhålla och förnya grundläggning för tunneln (Södermalm 7:90) och dragstag för kaj.

BILAGOR TA

- A) Särskilda bestämmelser (se ovan)
- B) Situationsplan ventilation
- C) Skiss murbeklädnad samt räcke
- D) Skiss på balkar inom Södermalm 7:87



