



## FASTIGHETSKONTORET

### ARRENDEAVTAL

**Kontraksnummer** 5004442

**Jordägare** Fastighetsnämnden i Stockholms stad  
Box 470, 101 29 Stockholm  
Org nr: 21200001-0142

**Arrendator** NCC Roads AB 556302-3307  
Box 745  
194 27 Upplands-Väsby

**Arrendeområde**  
**Kommun:** Huddinge Kommun

**Fastighetsbeteckning:** Björksättra 1:3

**Omfattning:** Arrendet vid fullt utnyttjande omfattar ett markområde om ca 16,1 hektar av fastigheten Björksättra 1:3, i Huddinge kommun, Stockholms län med utbredning och läge som framgår av bifogad karta, bilaga A.

#### **Arrendeområdets användning**

Jordägaren upplåter till arrendatorn att med ensamrätt på egen bekostnad och på de villkor som anges i detta avtal nyttja arrendeområdet på följande sätt och för följande ändamål:

1. bedriva bergtäkt för uttag av bergmaterial och förädling av detta.
2. på egen bekostnad inom området installera och bibehålla utrustning för tillverkning och förädling av ballastprodukter samt anlägga och bibehålla ett asfaltverk.
3. uppföra för verksamheten nödvändiga kontors-, personal- och reparations- och förrådsbodar.

På arrendestället får ej bedrivas sådan verksamhet som strider mot angivna ändamål.



## FASTIGHETSKONTORET

### Arrendetid

Upplåtelsen gäller för en tid av 25 år från och med den 1 mars 2008 till och med den 28 februari 2033. Avtalet upphör vid avtalstidens utgång utan att uppsägning behöver ske.

### Uppsägning

Var och en av parterna har rätt att innan avtalstidens utgång säga upp avtalet med 6 månaders uppsägningstid i följande fall:

- a) om omständigheter inträffar efter att avtalet slutits som part inte kan råda över, såsom krig, myndigheters restriktioner, förbud eller liknande, som väsentligt försämrar förutsättningarna för partens fullgörande av sina åtaganden enligt detta avtal,
- b) om inte alla erforderliga tillstånd och godkännanden från myndigheter meddelas, eller om villkoren i tillstånden väsentligt förändras under avtalsperioden,
- c) om Microdeval värdet överskrider 20 och/eller Los Angelstalet överstiger 30, eller berget innehåller lera, glimmer eller andra material som kan inverka menligt på beständigheten hos de produkter materialet skall användas till. Bedömningen av beständigheten sker enligt ATB Väg 2005 (vägverkets skrift).

### Årsarrende, grundavgift

Från kontraktets tecknande till dess att arrendatorn erhållit alla erforderliga tillstånd är arrendeavgiften 120 000 kronor per år. När bergtäktillståndet vunnit laga kraft skall följande avgifter gälla:

Arrendeavgiften är 950 000 kronor per år och innefattar en utlastning per år om 100 000 ton fast berg. Vid utlastning därutöver debiteras en avgift om 8 kronor per ton för fast berg. Arrendatorn har rätt att tillgodoräkna sig den överskjutande delen av de 100 000 ton av fast berg som inte utlastats ett år till nästkommande år.

Lagstadgad mervärdesskatt eller andra av samhället beslutade pålagor tillkommer.

Arrendeavgiften skall betalas i förskott kvartalsvis. Inbetalning av grundavgiften skall ske genom postgiro senast sista vardagen före varje betalningsperiods början.

Utlastningsavgifterna skall avräknas per den 31 december och den 30 juni. Viktprotokollet skall finnas tillgängligt för jordägaren senast en månad efter avräkningsdatumet. Betalningen för uttagen kvantitet skall ske i efterskott baserat på viktprotokollet från arrendatorn och senast 30 dagar efter jordägarens fakturadatum.





## FASTIGHETSKONTORET

Om avgiften ej betalas på föreskriven tid skall dröjsmålsränta utgå på förfallet belopp till dess betalning sker. Om dröjsmålsränta gäller vad därom vid varje tidpunkt i lag stadgas.

### **Omförhandling av arrendeavgiften**

Part har rätt att påfordra omprövning av arrendeavgiftens fasta och rörliga delar vart femte år, där första perioden räknas från det månadsskifte närmast då bergtäkttillståndet vunnit laga kraft. En begäran om ändring ska delges motparten senast sex månader före varje ny femårsperiods början. Om parterna inte kommer överens om en ny avgift har båda parter möjlighet att begära medling hos arrendenämnden. Parterna förbinder sig att godta arrendenämndens medlingsbud såsom avgift för den kommande femårsperioden.

### **Rätt för jordägaren att köpa material**

Jordägaren äger rätt att för ändamål som är knuten till verksamheter på fastigheten Björksättra 1:3 köpa material från den nya anläggningen till fastställd prislista, se bilaga B.

### **Index**

Arrendeavgiftens fasta och rörliga delar skall justeras vid varje kalenderårs början med 100 % av förändringen av Statistiska Centralbyråns konsumentprisindex, enligt följande:

$$\text{Arrendeavgiften} = \text{Basavgiften} \times \left(1 + \frac{(1,0 (\text{fjölårsindex} - \text{basindex}))}{\text{basindex}}\right)$$

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 skall dock aldrig underskrida basavgiften.

Vid beräkning av arrendeavgiften enligt ovan angiven formel skall för fjölårsindex och basindex endast hela tal användas och omräkning av beloppet skall göras på basis av hela procenttal, varvid höjning respektive sänkning görs till närmast hela tal. Arrendeavgiften avrundas till heltal kronor.

### **Efterbehandling av arrendeområdet**

Arrendatorn skall utföra och bekosta efterbehandling av arrendestället enligt de anvisningar och föreskrifter, som följer gällande täktplaner och tillstånd, samt avlägsna sin egendom från arrendeområdet. För detta ställer arrendatorn i sammanhanget relevanta godtagbara garantier, genom att lämna en kopia till jordägaren på garantin som ställts till Länsstyrelsen.

### **Drifts- och underhållskostnader**

Arrendatorn svarar för och bekostar samtliga drifts- och underhållskostnader på arrendeområdet inklusive el, brunnar, rör och ledningar i mark. Även andra anläggningar som påfordras av tillsynsmyndigheter bekostas av arrendatorn, t.ex. dagvattenrening.



## FASTIGHETSKONTORET

### **Skyltar**

För att använda området, byggnad eller inhägnad för skyltning eller annonsering krävs jordägarens skriftliga tillstånd.

### **Växande skog**

Skog som avverkas inom arrendestället tillfaller undantagslöst jordägaren om inte annat överenskommit skriftligen. Samråd kring avverkning och skogs-vård skall alltid ske mellan arrendator och jordägare rörande åtgärder inom arrendeområdet.

### **Arrendeområdets skick och skötsel**

Arrendestället upplåtes i det skick det befinner på tillträdesdagen. Arrendatorn skall tillse att den verksamhet han bedriver sker enligt samtliga erforderliga myndighetstillstånd.

Arrendatorn är skyldig att alltid hålla arrendestället i vårdat skick. Arrendatorn skall tillse att alltid följa hälso- och miljöskyddslagstiftning samt svara för kostnaderna för de åtgärder som kan påfordras enligt denna lagstiftning.

### **Vägar och stängsel**

Arrendatorn skall nyttja befintliga eller nyanlägga vägar till arrendeområdet från fastigheten Gladö 76:5. Arrendatorn har endast tillträde till arrendeområdet från fastigheten Gladö 76:5. Jordägaren är inte skyldig att anlägga ny väg till arrendeområdet i det fall ägaren till Gladö 76:5 nekar tillträde till fastigheten.

Arrendatorn ombesörjer och bekostar nyanläggning av erforderliga vägar och parkeringsplatser inom arrendeställets gränser samt svarar för underhåll av dessa.

Arrendatorn svarar för underhåll av redan befintliga vägar och parkeringsplatser inom arrendeområdet. Arrendatorn är ej skyldig att svara för vinter-väghållning annat än för eget behov.

Arrendatorn är skyldig att från tid till annan följa av jordägaren lämnade föreskrifter om inhägnad (t.ex. skyddsstängsel och bommar) av arrendeområdet samt bekosta och utföra inhägnaden.

### **Renhållning**

Arrendatorn ansvarar för och bekostar all renhållning på och invid arrendeområdet. I den mån jordägaren påförs renhållningsavgifter eller andra avgifter hänförliga till arrendeområdet och dess nyttjande skall arrendatorn ersätta jordägaren med motsvarande belopp.





## FASTIGHETSKONTORET

### **El**

Elektrisk ström ingår inte i arrendeavgiften. Det ankommer på arrendatorn att dra fram el till arrendeområdet och teckna eget abonnemang för elektrisk ström.

### **Nybyggnad m.m.**

För att uppföra byggnad eller annan anläggning på området utöver vad som står i rubriken arrendeområdets användning, krävs jordägarens skriftliga tillstånd. Arrendatorn är skyldig att inhämta bygglov och andra erforderliga tillstånd från berörda myndigheter för byggnader och anläggningar.

### **Besiktning**

Arrendatorn är skyldig att lämna ombud för jordägaren tillträde för besiktning, tillsyn eller visning.

### **Intrång**

Arrendatorn är skyldig att där så utan avsevärd olägenhet för arrendatorn kan ske, låta Stockholms kommun eller annan med tillstånd, utan ersättning inom området få anlägga, bibehålla, underhålla, nyttja eller borttaga för allmänt ändamål avsedda tunnlar och bergum, ledningar, i eller över mark, och för luftfart erforderliga signalanordningar, med erforderliga ledningsstolpar och infästningsanordningar på byggnad, samt att tåla intrång eller olägenhet i anledning av detta utan annan rätt till ersättning än skada på arrendatorn tillhörig byggnad eller anläggning.

### **Myndighetskrav m.m.**

Verksamheten skall utföras i enlighet med ansökan om bergtäktstillstånd, godkänt av länsstyrelsen samt i enlighet med av länsstyrelsen och tillsynsmyndigheten anförda övriga villkor.

Arrendatorn är skyldig att skaffa de övriga tillstånd som kan komma att erfordras för verksamheten på arrendeområdet. Han skall följa och bekosta alla de föreskrifter/åtgärder som meddelas av myndighet eller som följer av lag.

### **PBL-avgifter**

Om arrendatorn utan nödvändigt bygglov vidtar ändringar i arrendeområdet och jordägaren enligt reglerna i plan- och bygglagen (1987:10) -PBL till följd av detta tvingas utge byggnadsavgift eller tilläggsavgift skall arrendatorn till jordägaren utge motsvarande belopp.

### **Oförutsedda kostnader**

Om myndighet ålägger jordägaren att vidta åtgärder inom arrendeområdet eller inom det angränsande byggnadsområdet och åtgärderna föranleds helt eller delvis av arrendatorns nyttjande äger jordägaren, genom höjning av arrendeavgiften, ta ut så stor del av kostnaderna som, med hänsyn till skälig avskrivningstid eller förräntning, belöper på arrendeområdet.



## FASTIGHETSKONTORET

Skulle efter avtalets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för arrendeområdet, på grund av införande eller höjning av särskild för fastigheten gällande skatt, avgift eller pålaga varom riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta, skall arrendatorn med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till jordägaren för på arrendeområdet belöpande andel av kostnadsökningen genom höjning av arrendeavgiften.

### **Fastighetsskatt**

På arrendeområdet belöpande fastighetsskatt ingår i arrendeavgiften. Fastighetsskatt belöpande på av arrendatorn uppförda byggnader och anläggningar skall betalas av arrendatorn.

Om arrendeområdet erhåller eget taxeringsvärde skall den på arrendeområdet belöpande fastighetsskatten dock betalas av arrendatorn.

### **Moms**

Om jordägaren är eller blir skattskyldig för mervärdesskatt (moms) för upplåtelsen skall arrendatorn utöver arrendeavgiften även erlagga moms med vid varje tid gällande skattesats.

### **Brandskyddsarbete**

Arrendatorn är skyldig att bedriva systematiskt brandskyddsarbete och en dokumentation av brandskyddet för den verksamhet/byggnader som omfattas och företa åtgärder och förebygga brandskydd enligt Lagen (2003:778) om skydd mot olyckor och enligt gällande bestämmelser på orten.

### **Överlåtelse**

Arrendatorn får inte utan jordägarens skriftliga samtycke överlåta arrendet eller annars sätta annan i sitt ställe.

### **Upplåtelse i andra hand**

Arrendatorn måste ha jordägarens skriftliga tillstånd för att till annan helt eller delvis upplåta rättighet till området eller byggnad därpå.

### **Inskrivningsförbud m.m.**

Detta avtal får inte utan jordägarens skriftliga samtycke inskrivas, pantförskrivas eller användas som säkerhet i övrigt.

### **Ansvar**

Arrendatorn skall i alla sammanhang svara för skada som härrör från arrendatorns verksamhet på arrendeområdet. Arrendatorn har ansvar för av honom och hans verksamhet orsakad skada på arrendeområdet även efter avtalets upphörande.

### **Arrendets upphörande**

När arrendatorn skall frånträda arrendet är arrendatorn skyldig att erbjuda jordägaren att inlösa byggnad eller annan anläggning, som tillhör arrendatorn. Närmare bestämmelser finns i jordabalken 8 kap.





## FASTIGHETSKONTORET

Arrendatorn är skyldig att, i den mån inlösen inte sker, vid avflyttning återställa arrendets skick, fritt från arrendatorn tillhöriga byggnader, byggnadsrester och andra anordningar i eller över mark.

### **Besittningsskydd**

Bestämmelserna i jordabalken 11:4-6 a om rätt för arrendator till ersättning med anledning av arrendets upphörande skall inte tillämpas. Övrigt gäller lagens bestämmelser om arrende (jordabalken 7, 8 och 11 kap). Särskilt skall beaktas bestämmelserna om förverkande av arrenderätten.

### **Behandling av personuppgifter**

Personuppgifter som lämnas till jordägaren i samband med tecknandet av detta avtal eller senare under avtalsförhållandet kommer att registreras i den utsträckning som behövs för att kunna fullgöra avtalet på ett ändamålsenligt sätt, såsom för avgiftsaviseringar, förhandlingar, information och andra åtgärder som hör till den löpande förvaltningen och för att jordägaren skall kunna fullgöra en rättslig skyldighet. Även personuppgifter som inhämtas från annan än arrendatorn kan komma att registreras. Det kan också förekomma att personuppgifter för angivet ändamål registreras hos entreprenör som utför arbete på jordägarens uppdrag samt hos andra företag och organisationer som jordägaren samarbetar med i och för sin förvaltning.

Enligt personuppgiftslagen (1998:204) har varje registrerad rätt att få information och rättelse av de personuppgifter som registrerats. Ansökan om detta skall ställas till jordägaren.



## FASTIGHETSKONTORET

### SÄRSKILDA VILLKOR

För arrendet skall härutöver gälla följande villkor:

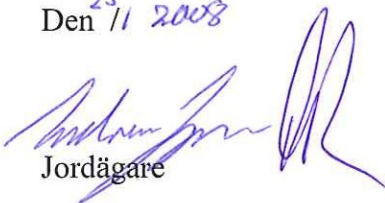
Avtalet förutsätter för sin giltighet godkännande av Stockholms stads fastighetsnämnd, senast den 30/6 2008.

Det är av synnerlig vikt för jordägaren att arrendatorn fullgör följande förpliktelser:

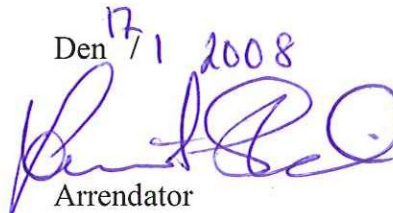
- att arrendatorn inlämnat och instämplat tillståndsansökan inom sex månader från kontraktsdagen.
- att avtalad verksamhet påbörjas senast ett år efter meddelat tillstånd.
- att arrendatorn följer utförd ansökan, verksamhetsinriktning, miljökonsekvensbeskrivning och miljöbalk med de föreskrifter som länsstyrelsen och övriga tillsynsmyndigheter utfärdat.
- att arrendatorn redovisar sitt uttag av material, enligt detta avtal.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, varav jordägaren tar det ena och arrendatorn det andra.

Den <sup>23</sup> / 11 / 2008

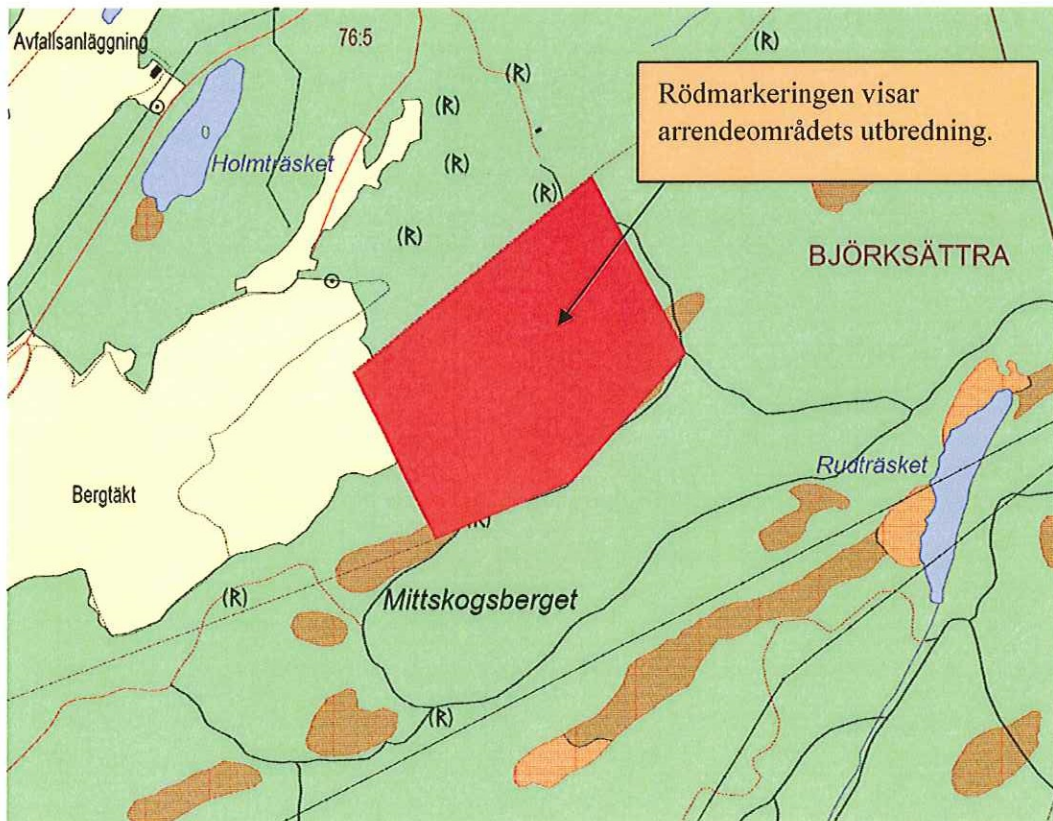
  
Jordägare

Den <sup>17</sup> / 1 / 2008

  
Arrendator



**Karta, Bilaga A, bergtäkt Björksättra 1:3, avtal 5004442**



Stockholm 2007-

För hyresvärden:



Anders Jäger

För hyresgästen:



Kenneth Sundin



**Avtal**

Sida 1 (1)

Nr 10728

Datum 2007-11-30

Vår ref: Lennart Sundin 08-59 00 49 10

Rev dat: 2007-11-30

Skapat: 2007-11-30

Priserna gäller fasta till 2008.12.31.

Därefter indexregleras priserna enligt E84 littra 1012: Processat stenmaterial.  
Basmånad oktober 2007.

Giltig from 2008-01-01

Prodnr	Namn	Kvantitet	Enhet	Pris / Enhet
10038 00	Bergkross 0/16		ton	65,00
10043 00	Obundet bärlager 0/32 EN 13242		ton	59,00
10046 00	Bergkross 0/63		ton	55,00
10048 10	Bergkross 0/150		ton	45,00
10083 00	Makadam 16/32		ton	70,00

#### Villkor / kommentarer

Priserna gäller fritt lastat på bil i mån av tillgång.

Materialkvalitet grus och kross enligt gällande produktblad.

Miljö och täktavgift tillkommer med fn. 0,50 kr/ton

Naturgrusskatt tillkommer med f n 13 kr/ton för de produkter där naturgrus, dvs sand, grus, block och sten utgör råvara.  
För jordprodukter är skatten 6,50 kr/ton.

Betalningsvillkor senast 30 dagar netto från fakturadatum. Lägsta faktureringsbelopp är 100 kr.

Lagstadgad mervärdesskatt tillkommer på samtliga priser.

**NCC Roads AB**  
Sverige Öst  
Ballast i Stockholm

Postadress  
Box 745  
194 27 UPPLANDSVÄSBY

Besöksadress  
Stockholmsvägen 40  
UPPLANDSVÄSBY

Kontakt  
Tel: 08-590 049 00  
Fax: 08-590 049 29

Hemsida  
www.ncc.se

Org.nr  
556302-3307