

TOMTRÄTTSAVTAL

Husby 4:29

- Fastighetsägare** **Österåkers kommun**, nedan kallad Fastighetsägaren.
- Organisations nr: 212000 – 2890
Postadress: Box 103, 184 22 Åkersberga
Telefonnummer: 08 – 540 813 20
- Tomträttshavare** **Armada Kommunfastigheter AB**, nedan kallad Tomträttshavaren.
- Organisations nr: 556791 – 2596
Postadress: Box 505, 184 25 Åkersberga
Telefonnummer: 08 – 540 80 800
- Fastighet** **§1**
- Fastighetsägaren upplåter med tomträtt fastigheten Husby 4:29 i Österåkers kommun till Tomträttshavaren. Fastighetens areal uppgår till 24 205 kvm. Se bilaga 1.
- Tillträdesdag** **§2**
- Tillträde sker den dag detta Tomträttsavtal godkänns genom signering av båda parter, nedan kallat Tillträdesdagen.
- Avgäld** **§3**
- Den årliga tomträttsavgälden beräknas utgöra, **225 000 (TVÅHUNDRATJUGOFEMTUSEN) kronor**. Avgälden baseras delvis på Fastighetsägarens kapitalkostnader kopplade till anläggandet av allmän plats (bilaga 2). Slutgiltig tomträttsavgäld fastställs efter slutbesiktning av Fastighetsägarens anläggande av allmän plats enligt självkostnadsprincip.
- Tomträttsavgälden skall betalas årsvis i förskott senast sista vardagen före årets början efter faktura från Fastighetsägaren. Fakturering av tomträttsavgälden påbörjas från och med att Österåkers kommun tillträder som hyresgäst.
- Ersättning** **§4**
- Tomträttshavaren ska ersätta Fastighetsägaren för nedlagd tid efter det att detaljplanen vunnit laga kraft avseende genomförandet av detaljplanen. Detta gäller fram till det att projektet är avslutat.

Tomträttshavaren svarar för samtliga förrättningskostnader nödvändiga för detaljplanens genomförande, vilket innefattar fastighetsbestämning och fastighetsreglering.

Ändamål**§5**

Fastigheten får användas av Tomträttshavaren endast i syftet att uppföra och driva Multiarena samt till detta förenade verksamheter, i enlighet med gällande detaljplan 494, Österåkers Multihall.

Ändring av nyttjande**§6**

Ändring av det för fastigheten i §5 bestämda nyttjandet får ej ske utan Fastighetsägarens skriftliga medgivande. Innan sådan ändring sker skall Tomträttshavaren, om Fastighetsägaren så påkallar, träffa tilläggsavtal med Fastighetsägaren angående den avgäld och de övriga villkor som skall gälla vid det ändrade nyttjandet.

Ritningar m.m.**§7**

Ritningar jämte tillhörande beskrivningar till varje nybyggnad eller annan byggnadsåtgärd för vars utförande byggnadslov erfordras skall underställas Fastighetsägaren, genom Samhällsbyggnadsförvaltningen Österåkers kommun, för godkännande innan byggnadslov sökes.

Underhåll**§8**

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 ha återuppbyggt eller reparerats, såtillvida ej annan överenskommelse träffats mellan Fastighetsägaren och Tomträttshavaren.

Det ankommer på Tomträttshavaren att ha erforderliga försäkringar.

Även obebyggd och ej anlagd mark på fastigheten skall hållas i vårdat skick.

Kontroll**§9**

För kontroll av detta avtals tillämpningar är Tomträttshavaren skyldig att lämna Fastighetsägaren erforderliga upplysningar och tillfälle till besiktning.

Upplåtelser	§10 <p>Tomträttshavaren får utan Fastighetsägarens medgivande upplåta panträtt och nyttjanderätt i tomträtten. Servitut eller annan särskild rättighet får ej upplåtas utan sådant medgivande.</p>
Ändring av avgäld	§11 <p>För avgäldsreglering gäller det i lagen angivna minimiperioderna om tio (10) år, varvid den första perioden räknas från i §2 angiven tillträdesdag.</p>
Uppsägning av avtalet	§12 <p>Enligt lag (Jordabalk 1970:994) äger endast Fastighetsägaren rätt att uppsäga tomträttsavtalet varvid de i lagen angivna minimiperioderna, den första om sextio (60) år och varje följande fyrtio (40) år. Den första perioden räknas från i §2 angiven tillträdesdag.</p>
Anslutningsavgifter	§13 <p>Fastighetsägaren ansvarar för kostnader för VA-anslutning medan Tomträttshavaren ansvarar för kostnader för anslutning av el, fjärrvärme m.m. samt eventuell anslutning till gemensamhetsanläggning.</p>
Infrastruktur	§14 <p>Tomträttshavaren och Fastighetsägaren är överens om följande fördelning av nödvändiga åtgärder för infrastruktur och anläggningar i området:</p> <p><u>Utanför tomträttsområdet</u></p> <p>Fastighetsägaren ska på egen bekostnad samordna, projektera och genomföra upprustningar och anläggandet av sådana nödvändiga gång- och cykelvägar samt övergångsställen från tillfartsvägar till tomträttsområdet som krävs för att tomträttsområdet ska nyttjas på ett trafiksäkert sätt. Tillfartsvägarnas avgränsning ges i bilaga 2. Alla arbeten ska ske i samråd med bygglidare från Tomträttshavaren. Genomförandet ska ske enligt Kommunens, vid tidpunkten för utbyggnad och anläggande, gällande teknisk handbok.</p>

Efter iordningställande och godkänd slutbesiktning är kommunen ansvarig för drift och underhåll av ovan nämnda anläggningar. Till slutbesiktning ska Fastighetsägaren, genom Samhällsbyggnadsförvaltningen, kallas.

Allmänna anläggningar så som gång- och cykelvägar samt övergångsställen ska vara iordningställda till dess att Multiarenan tas i bruk.

Inom tomträttsområdet

Inom tomträttsområdet ska tomträttshavaren uppföra parkeringsplatser.

Tomträttshavaren svarar för anläggande av, samt bekostar, nödvändiga dagvattenanläggningar inom detaljplanen. Dagvattenhanteringen ska skötas i enlighet med framtagen dagvattenutredning.

Inkomster och utgifter

§15

Tomträttshavaren svarar för årlig fastighetsskatt-/avgift samt andra kostnader som uppstår på grund av nyttjande av fastigheten.

Intrång och nyttjande

§16

Fastighetsägaren, eller annan part som har tillstånd, ska få tillträde till fastigheten om det är nödvändigt för att kunna dra fram och bibehålla ledningar på fastigheten eller i direkt anslutning till byggnad. Om intrång eller nyttjande sker utan tomträttshavarens intresse är fastighetsägaren inte ersättningskyldig. De skador som kan uppstå på byggnad, eller annan anläggning, ska tomträttshavaren ha ersättning för. Om på grund av ändring i detaljplan del av fastigheten måste tas i anspråk till gata, annat trafikändamål eller tomtmark för allmänt ändamål, kan fastighetsägaren nyttja denna del utan att sänka tomträttsavgälden. I dessa fall har tomträttshavaren rätt till ersättning för eventuella kostnader som uppstår vid ovan nämnda åtgärder.

Ledningar m.m.

§17

Tomträttshavaren medger Fastighetsägaren eller annan, som därtill har dennes tillstånd, rätt att framdraga och vidmakthålla ledningar i eller över fastigheten med erforderliga ledningsstolpar och infästningsanordningar på byggnad där sådant kan ske utan avsevärd olägenheten för Tomträttshavaren.

Tomträttshavaren är pliktig att utan ersättning tåla härmed förenade intrång och nyttjanden men är berättigad ersättning för skada på byggnad eller annan anläggning på fastigheten.

Inskrivning**§18**

Tomträttshavaren skall på sätt som anges i jordabalken söka inskrivning av tomträten. Samtliga kostnader för inskrivning erläggs av Tomträttshavaren.

Överlåtelse av avtalet**§19**

Vid överlåtelse av tomträten ska Tomträttshavaren anmäla detta skriftligen till Fastighetsägaren.

Övrigt**§20**

I övrigt gäller vad i jordabalken eller eljest i lag stadgas om tomträtt.

Detta avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar av vilka Fastighetsägaren och Tomträttshavaren erhållit var sitt.

För Österåkers kommun
Datum

För Armada Kommunfastigheter AB
Datum

Fredrik Nestor,
Chef Mark och Stora projekt

Mikael Dahlberg,
VD

Kent Gullberg,
Samhällsbyggnadschef
