



Flerfam.hus

Småhus

Övrigt

Fastighet

Orgelpipan 5

Parter

Fastighetsägare STOCKHOLMS KOMMUN genom dess exploateringsnämnd	
Tomträttshavare Mengus Twentythree AB	Personnr/organisationsnr 559243-1406
Adress (aviseringsadress) Biblioteksgatan 25 114 35 Stockholm	

Fastighet

Fastighetsbeteckning Orgelpipan 5	Kommun Stockholm
Församling Stockholms domkyrkoförsamling	Stadsdel Norrmalm
Gatuadress Klarabergsgatan 37	Areal m ² 1076

Upplåtelsedag (se punkt 1)

Datum

Avgäld (se punkt 2)

Kronor/år Tvåmiljonersjuhundrafemtio tusen (2 759 000)	Kronor/kvartal 689 750
-----------------------------------------------------------	---------------------------

Ändamål (se punkt 3)

Ändamål Kontor mm enligt nedan			
m ² utnyttjningsbar bruttoarea (BTA, U) 3 162			
Disposition av BTA, U	Antal m ²	Disposition av BTA, U	Antal m ²
Kontor	896		
Butik	230		
Lokaler under mark	2036		

Ersättning för befintlig bebyggelse (se punkt 1)

Överlåtelse av avtalet (se punkt 14)

Kronor 102 000 000 (ett hundra två miljoner)	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 tomträtthavaren med tomträtt fastigheten i nu befintligt skick. På fastigheten uppförda byggnader och anläggningar överläts till tomträtthavaren för ovan angivet belopp. Inskränkningar gällande tomträtthavarens rätt att förfoga över vissa anläggningar framgår av särskilda bestämmelser, Bilaga A. Tomträtthavaren, som besiktigat fastigheten, avstår med bindande verkan från alla anspråk på grund av fel eller brister i fastigheten och överlätna byggnader och anläggningar. Anläggningar tillhörande tredje man omfattas inte av överlåtelsen.

Parterna är ense om att fastigheten vid avgäldsbestämning skall anses ha normal grund och anses vara upplåten i avröjt skick.

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 förfalldag 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

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

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

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 tomträten upplåta servitut eller annan särskild rättighet än panträtt, nyttjanderätt eller sådan rätt som följer av detta avtal.

9 Ändring av avgäld

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

10 Uppsägning av avtalet

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

11 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.

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 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 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 upplåtelse tillfället 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 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.

15 Inskrivning

Fastighetsägaren skall söka inskrivning av detta tomträttsavtal. Samtliga kostnader för inskrivningen erläggs 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. Allmän gång, cykel och biltrafik på kvartersmark

- a) Tomträttshavaren medger i enlighet med gällande stadsplanebestämmelser, Bilaga 1, allmän gång- och fordonstrafik (gatutrafik) å den del av tomten som inte upptas av överbyggnad över gatans nivå.
- b) Tomträttshavaren medger fastighetsägaren rätt att inom de i a) omnämnda områdena och utrymmena, utan ersättning, för allmän gång, cykel och biltrafik anlägga, nyttja, underhålla och ombygga gång- och cykelväg samt bilväg/gata med därtill, enligt fastighetsägarens bedömning, nödvändiga anordningar.
- c) Tomträttshavarens rådighet är inskränkt beträffande vid tidpunkten för tomträttsupplåtelsen befintliga anläggningar för gång- och cykelväg, trappa, samt bilväg/gata, markvärme med tillhörande anordningar såsom vägmärken, planteringar, belysning, infästningar m.fl. Fastighetsägaren får förfoga över dessa i alla avseenden som anges enligt a) och b) ovan. Fastighetsägarens anläggningar avgränsas nedåt i överkant av skyddsbetong. Skyddsbetong/skyddslager och vattenisolering/tätskikt hör till tomträttshavarens anläggning.
- d) Fastighetsägaren utför, bekostar och svarar för underhållet av beläggningen på de för allmänt nyttjande avsedda utrymmena i gatuplanet, medan tomträttshavaren på sin bekostnad inom utrymmena utför och underhåller erforderlig vattenisolering/tätskikt och skyddsbetong/skyddslager enligt fastighetsägarens trafikkontors anvisningar. Underhåll och drift av markvärme regleras i punkten 4 och i särskilt markvärmeavtal.
- e) Förändringar av byggnaden som skulle kunna hindra allmänhetens fria tillträden till utrymmena nämnda i denna paragraf eller dessas användning i övrigt för ovan avsett ändamål, får inte företas utan fastighetsägarens medgivande. Tomträttshavaren förbinder sig att hålla byggnaden i ett sådant skick att utrymmena i första meningen fritt och utan störningar kan nyttjas av allmänheten samt att genast ställa sig till efterrättelse de anvisningar staden kan ge beträffande sådana underhållsåtgärder som staden anser påkallade med hänsyn till allmänhetens nyttjande av utrymmena. Tomträttshavaren ska svara för all skada som kan uppkomma på grund av bristande underhåll av byggnaden, inklusive källarplan som utgör underbyggnad till gata, i den mån sådant underhåll enligt föreskrifter i detta kontrakt ej åvilar staden.

2. Befintliga ledningar, konstruktioner och utrymmen på kvartersmark

Med tillägg till allmänna bestämmelser punkt 12 medger tomträttshavaren fastighetsägaren, eller den fastighetsägaren sätter i sitt ställe, rätt:

- a) att bibehålla, nyttja, underhålla och ombygga befintliga allmänna ledningar med därtill hörande anordningar, inom byggnaden utförda utrymmen för allmänna ledningars framdragande inklusive verkstadsutrymmen.
- b) att bibehålla, nyttja, underhålla och ombygga befintliga allmänna ledningar med därtill hörande anordningar, inom fastigheten men utanför byggnadskroppen beläget markområde utefter tomtens nordöstra gräns.
- c) att bibehålla, nyttja, underhålla och ombygga övriga befintliga ledningar, rör, kulvertar, tunnlar och bergrum med därtill hörande anordningar samt för dessa utförda utrymmen och konstruktioner, för allmänt och gemensamt ändamål, belägna i eller över fastigheten. Exempel på anordningar över fastigheten innefattar bl.a. för luftfart erforderliga signalanordningar och dylikt med erforderliga ledningsstolpar och infästningsanordningar å byggnad, belysningsanordningar jämte erforderliga fästanordningar å byggnad.

Tomträttshavarens rådighet är inskränkt beträffande vid tidpunkten för tomträttsupplåtelsen befintliga ledningar, rör, kulvertar, tunnlar och tillhörande anordningar enligt denna punkt 2. Fastighetsägaren, eller den fastighetsägaren sätter i sitt ställe, får föfoga över dessa i alla avseenden som anges enligt a), b) och c) ovan. Det noteras att vid tomträttsupplåtelsen befintlig anläggning tillhörande tredje man inte omfattas av överlåtelsen.

Inom fastigheten får inte vidtas åtgärd som kan förhindra eller försvåra anläggande, nyttjande eller inspektion av ovan angivna ledningar och tillhörande 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.

Bestämmelsen inskränker inte fastighetsägarens rätt gällande ledningar enligt allmänna bestämmelser punkt 12.

3. Servitut spårväg

Parterna är ense om att bifogade servitutsavtal, Bilaga 2, ska belasta tomträten. Befintlig spårvägsanläggning omfattas inte av överlåtelsen enligt allmänna bestämmelser punkten 1. Tomträttshavaren är införstådd med och accepterar att servituten kommer att gälla i tomträten.

4. Markvärme

Tomträttshavaren förbinder sig att vid vite av 284 400 kr i penningvärdet juni 2008, i fastighetsägarens ställe, efterkomma mellan Stockholms kommuns trafiknämnd och dess exploateringsnämnd träffat avtal av den 2017-07-01 angående markvärme.

Kopia på avtalet bifogas, Bilaga 3. Tomträttshavaren ska vid överlåtelse av tomträten eller vid fastighetsbildningsåtgärd som medför ändrade ägarförhållanden av tomträten tillse att jämväl efterföljande ägare binds vid överenskommelsen, vilket ska fullgöras genom att i p. 4 i markvärmeavtalet citerad bestämmelse med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Sker ej detta ska köparen/ägaren av tomträten utge vite till Fastighetsägaren med 284 400 kr i penningvärde juni 2008. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare/ägare av tomträten.

Vitet ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta detta.

5. Nyttjanderättsavtal hissar

Ett nyttjanderättsavtal rörande tillfartsväg för varutransporter, lastkajer, lastnings- och lossningsplatser, varuhissar mm finns mellan ägarna/ tomträttshavarna till Orgelpipan 5, 6 och 7. Tomträttshavaren övertar alla rättigheter och skyldigheter som enligt nyttjanderättsavtalet tillkommer Stockholms kommun såsom ägare av fastigheten Orgelpipan 5. Avtalet bifogas i sin helhet detta avtal, Bilaga 4. Nyttjanderättsavtalet överläts härmed till tomträttshavaren i de delar nyttjanderättsavtalet tillkommer Stockholms kommun såsom ägare av fastigheten Orgelpipan 5. Fastighetsägaren åtar sig att underrätta övriga parter till avtalet.

6. Erläggande av ersättning för befintlig bebyggelse

Ersättning för befintlig bebyggelse har erlagts och kvitteras härmed.

7. Driftavtal

Med överlåtelsen följer avtal för el, värme samt vatten och avlopp.

8. Övrigt.

Servitut till förmån för Fastigheten avseende utrymningsväg inom Orgelpipan 7 bifogas, Bilaga 5.

Om Fastighetsägaren begär det ska tomträttshavaren medverka till bildande av officialservitut och ledningsrätt samt till överföring av fastighetstillbehör respektive frigörande av fastighetstillbehör för de i punkterna 1 och 2 omnämnda anläggningarna.

Fastighetsägaren och tomträttshavaren är överens om att någon belastning med anledning av tomträttsavtalets bestämmelser om fastighetsägarens förfoganderätt över fastigheten och uppförd bebyggelse inte ska anses föreligga vid avgäldsreglering.