

# TOMTRÄTTSAVTAL

Kåbo 83:1

---

**Fastighetsägare** Uppsala kommun genom dess kommunstyrelse (org.nr. 212000-3005),  
753 75 Uppsala

**Tomträttshavare** Bostadsrättsföreningen Gården i Rosendal (org.nr. 769638-7633)

## BAKGRUND OCH OMFATTNING

Kommunstyrelsen, nedan kallad **Kommunen**, har beslutat att lämna markanvisning till Byggemenskapen Gården Ekonomisk förening (org.nr. 769634-2315), nedan kallad **Föreningen**, för att uppföra bostäder i stadsdelen Rosendal i Uppsala kommun. Kommunen och Föreningen har med anledning av detta den 2020-02-12 träffat markanvisningsavtal, nedan kallat **Markanvisningsavtalet**, avseende Kommunens fastighet Kåbo 83:1.

En detaljplan, detaljplan för Rosendalsfältet (dnr 2012-20172), nedan kallad **Detaljplanen**, omfattande bl.a. det markområde som markanvisningen avser, har antagits och vunnit laga kraft. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1.

Medlemmarna ur Föreningen har bildat Bostadsrättsföreningen Gården i Rosendal (org.nr. 769638-7633), nedan kallad **Tomträttshavaren**. Kommunen och Tomträttshavaren, nedan tillsammans kallade **Parterna**, ingår detta avtal, samt genomförandeavtal med villkor för exploatering (KSN-2020-01141), i syfte att ersätta Markanvisningsavtalet i dess helhet.

## § 1. UPPLÅTELSE

Kommunen upplåter från och med upplåtelsedagen enligt § 2, nedan kallad **Upplåtelsedagen**, till Tomträttshavaren med tomträtt fastigheten Kåbo 83:1, nedan kallad **Fastigheten**, markerat med "L" på bifogad karta (Bilaga 2). Tomträttshavaren, som besiktigat Fastigheten, avstår med bindande verkan från alla anspråk på grund av fel eller brister i Fastigheten, med undantag från vad som avtalas nedan gällande markföreningar, ledningar och arkeologi.

Kommunens ansvar för åtgärder enligt §§ 1.1-1.3 är begränsat till ett totalbelopp om (1 208 000) kronor.

### 1.1. Markföreningar

Markområdet innehåller inga kända markföreningar.

Inom Fastigheten bekostar Tomträttshavaren de utredningar och åtgärder som behövs för att exploateringen ska kunna genomföras.

Kommunen ersätter upp till 100 % av Tomträttshavarens merkostnader för sådana nödvändiga utredningar samt åtgärder, såsom exempelvis schaktning, fyllning, transport och deponi, som följer av markföreningar inom Fastigheten som var okända för Parterna vid detta avtals ingående. Naturliga höga halter av tungmetaller, exempelvis kobolt, ersätts inte.

Kommunens kostnadsansvar begränsas till de åtgärder som miljö- och hälsoskyddsnämnden kräver för att marken ska kunna bebyggas enligt beviljat bygglov. Kommunen ersätter enbart kostnader som kan verifieras av Tomträttshavaren.

Tomträttshavarens rätt att rikta ersättningsanspråk gentemot Kommunen avseende utredningar och åtgärder rörande markföreningar upphör ett år efter att Tomträttshavaren har beviljats startbesked för uppförandet av byggnad på Fastigheten.

Kommunens åtagande avser enbart sådana föreningar som uppkommit före Tomträttshavarens tillträde till marken.

Kommunens ansvar omfattar inte stilleståndskostnader och andra kring- eller följdkostnader som kan träffa Tomträttshavaren eller dennes avtalsparter till följd av markföreningar.

### Arbetsprocess

Om en markförening påträffas, ska Tomträttshavaren omgående kontakta kommunens mark- och exploateringsavdelning. Tomträttshavaren förbinder sig att omedelbart vidta erforderliga åtgärder för att minimera Kommunens kostnader för utredning och eventuell efterbehandling av markföreningen.

Tomträttshavaren ska i första hand ge Kommunen möjlighet att beställa och utföra egna provtagningar och utredningar för att klarlägga behovet av åtgärder.

I det fall Tomträttshavaren själv genomfört provtagningar och utredningar ska Tomträttshavaren, för att säkerställa en kostnadseffektiv sanering, bjuda in Kommunen till samråd och genomgång av förutsättningarna.

Kommunen bekostar inga utredningar och åtgärder beställda av Tomträttshavaren, som inte i förväg medgivits skriftligt av Kommunen.

### 1.2. Arkeologi

Fastigheten innehåller inga kända fornlämningar. Skulle en fornlämning ändå upptäckas inom Fastigheten svarar Kommunen för kostnaderna för eventuell arkeologisk utredning, förundersökning och (slut-)undersökning i sådan omfattning att Tomträttshavaren kan bebygga Fastigheten enligt beviljat bygglov.

Tomträttshavarens rätt att rikta ersättningsanspråk gentemot Kommunen avseende arkeologisk utredning, förundersökning och (slut-)undersökning upphör ett år efter att Tomträttshavaren har beviljats startbesked för uppförandet av byggnad på Fastigheten.

Kommunens ansvar omfattar inte stilleståndskostnader och andra kring- eller följdkostnader som kan träffa Tomträttshavaren eller dennes avtalsparter till följd av arkeologiska utredningar eller fynd.

### 1.3. Ledningar

Parterna är överens om att erforderlig ledningsinventering har utförts inom Fastigheten, där inga kända ledningar har uppmärksamats.

Tomträttshavaren svarar för flytt av tidigare okända ledningar. Kommunen ersätter Tomträttshavaren med upp till 50 % för merkostnader för flytt av dessa ledningar.



Tomträttshavarens rätt att rikta ersättningsanspråk gentemot Kommunen avseende utredningar och åtgärder rörande ledningar inom Fastigheten upphör ett år efter att Tomträttshavaren har beviljats startbesked för uppförandet av byggnad på Fastigheten.

Kommunens ansvar omfattar inte stilleståndskostnader och andra kring- eller följdkostnader som kan träffa Tomträttshavaren eller dennes avtalsparter till följd av ledningsflytt.

Kommunen samordnar ledningsflyttar enligt ovan i samråd med ledningsdragande bolag.

## § 2. UPPLÅTELSEDAG

Tillträde till Fastigheten ska ske på Upplåtelsedagen, vilken infaller 5 bankdagar efter det att kommunstyrelsen i Uppsala kommun beslutat om att godkänna detta avtal.

## § 3. AVGÄLD

Den årliga tomträttsavgälden är, om inte annat överenskomms eller bestäms av domstol, SEXHUNDRATRETUSENNIOHUNDRASEXTIO (603 960) KRONOR.

Tomträttsavgälden ska betalas årsvis i förskott genom insättning på Kommunens bankgiro 829-1460 med referensen ”Tomträttsavgäld, Rosendal etapp 3, Kåbo 83:1, ref. 70018”

Vid dröjsmål utgår ränta enligt § 6 räntelagen från betalningsdagen till dess full betalning sker.

## § 4. AREAL

Fastigheten har enligt fastighetsregistret en total areal om ca 1380 kvadratmeter. Mindre avvikelser från den uppgivna arealen berättigar inte Tomträttshavaren till nedsättning av avgälden eller någon annan form av kompensation från Kommunen.

## § 5. ÄNDAMÅL OCH BYGGNADSSKYLDIGHET

Fastigheten får enbart nyttjas i enlighet med gällande detaljplan och beviljat bygglov.

Tomträttshavaren förbinder sig att genomföra exploateringen inom Fastigheten i enlighet med bygglov beviljat 2020-09-24, dnr PBN-2020-000590.

Tomträttshavaren förbinder sig att inom 12 månader efter Upplåtelsedagen ha färdigställt grundläggning fram till färdig grund på Fastigheten. Grundläggningen ska avse huvudbyggnad enligt beviljat bygglov. Om Tomträttshavaren inte fullgjort byggnadsskyldigheten enligt ovan, har Kommunen rätt att utkräva vite om SJUMIJONERFEMHUNDRAFYRTIONIOTUSENFEMHUNDRA (7 549 500) KRONOR.

Senast tolv månader efter det att bebyggelsen på Fastigheten blivit inflyttningsklar ska obebyggd del av Fastigheten vara iordningställd i enlighet med i detaljplanen och i bygglovsärendet lämnade föreskrifter.

## § 6. ÄNDRING AV NYTTJANDE

Ändring av det för Fastigheten bestämda nyttjandet får inte ske utan Kommunens medgivande. Innan sådan ändring sker ska Tomträttshavaren, om Kommunen så finner påkallat, träffa tilläggsavtal med Kommunen angående den avgäld och de övriga villkor som ska gälla vid det ändrade nyttjandet.

## § 7. BYGGLOV

Varje byggnadsåtgärd som kräver bygglov ska av Tomträttshavaren särskilt anmälas till kommunens mark- och exploateringsavdelning i samband med att bygglov söks. Uppförd byggnad får inte utan Kommunens medgivande rivas.

## § 8. UNDERHÅLL

Byggnader och övriga på Fastigheten uppförda anläggningar, eller annars till Fastigheten hörande byggnader och anläggningar, ska av Tomträttshavaren väl underhållas. Om de förstörs eller skadas av eld eller på annat sätt, ska de återuppbyggas eller repareras inom av Kommunen bestämd skälig tid, såvida inte annan överenskommelse träffas mellan Kommunen och Tomträttshavaren.

Även obebyggd del av Fastigheten ska hållas i ett vårdat skick.

## § 9. KONTROLL

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

## § 10. UPPLÅTELSE

Tomträttshavaren får utan Kommunens medgivande upplåta panträtt och nyttjanderätt i tomträtten. Servitut eller annan särskild rättighet får däremot inte upplåtas utan Kommunens medgivande.

## § 11. ÄNDRING AV AVGÄLD

För avgäldsreglering gäller perioder om 10 år, varvid första perioden räknas från och med Upplåtelsedagen.

## § 12. UPPSÄGNING AV AVTALET

Enligt lag äger endast Kommunen uppsäga tomträttsavtalet inom vissa perioder. Den första perioden omfattar sextio (60) år räknat från Upplåtelsedagen. De därpå följande perioderna ska omfatta fyrtio (40) år. Detta gäller enligt 13 kapitlet Jordabalken.

## § 13. KOSTNADER OCH INTÄKTER

Samtliga avgifter, skatter och övriga förpliktelser, som utgår för Fastigheten och tomträtten, ska bäras av Tomträttshavaren från och med Upplåtelsedagen.

Alla skatter, räntor och andra kostnader för Fastigheten som belöper på tiden före Upplåtelsedagen ska betalas av Kommunen och för tiden därefter av Tomträttshavaren. Motsvarande ska gälla för intäkter från Fastigheten.

Kommunen fakturerar Tomträttshavaren i samband med Upplåtelsedagen för sådana kostnader som Kommunen redan har erlagt men som belöper på tiden efter Upplåtelsedagen. Betalning ska ske inom 30 dagar. Vid dröjsmål utgår ränta enligt § 6 räntelagen till dess full betalning sker.

**§ 14. LEDNINGAR M.M.**

Tomträttshavaren medger Kommunen eller annan, som därtill har Kommunens 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 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.

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.**

Tomträttshavaren bekostar samtliga erforderliga anslutningsavgifter för teknisk infrastruktur till Fastigheten såväl under byggtiden som vid färdigställande.

**§ 16. ÖVERLÅTELSE AV AVTALET**

Vid överlåtelse av tomträtten åligger det Tomträttshavaren att tillse att förvärvaren skriftligen förbinder sig att överta Tomträttshavarens samtliga förpliktelser enligt detta avtal jämte eventuella tillägg till detsamma. Förbindelsen ska översändas till Kommunen inom en vecka från dagen för överlåtelse.

**§ 17. INSKRIVNING**

Kommunen ska söka inskrivning av detta tomträttsavtal. Samtliga kostnader för inskrivningen erläggs av Tomträttshavaren.

## Övriga villkor

---

**§ 18. AVTALETS GILTIGHET**

Detta avtal är för sin giltighet beroende av

*att* kommunstyrelsen i Uppsala kommun godkänner avtalet senast 2020-10-21 genom beslut som senare vinner laga kraft

Skulle ovanstående förutsättningar inte uppfyllas är avtalet förfallet i sin helhet utan ersättningsskyldighet för någondera parten.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.


Uppsala den / - 2020

För Kommunen

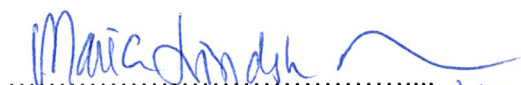
Uppsala den 27/9 - 2020

För Tomträttshavaren

.....

  
Torun Leijerholm-Baroudi

.....

  
Maria Lindström Nilsson

Fastighetsägarens namnteckning bevitnas:

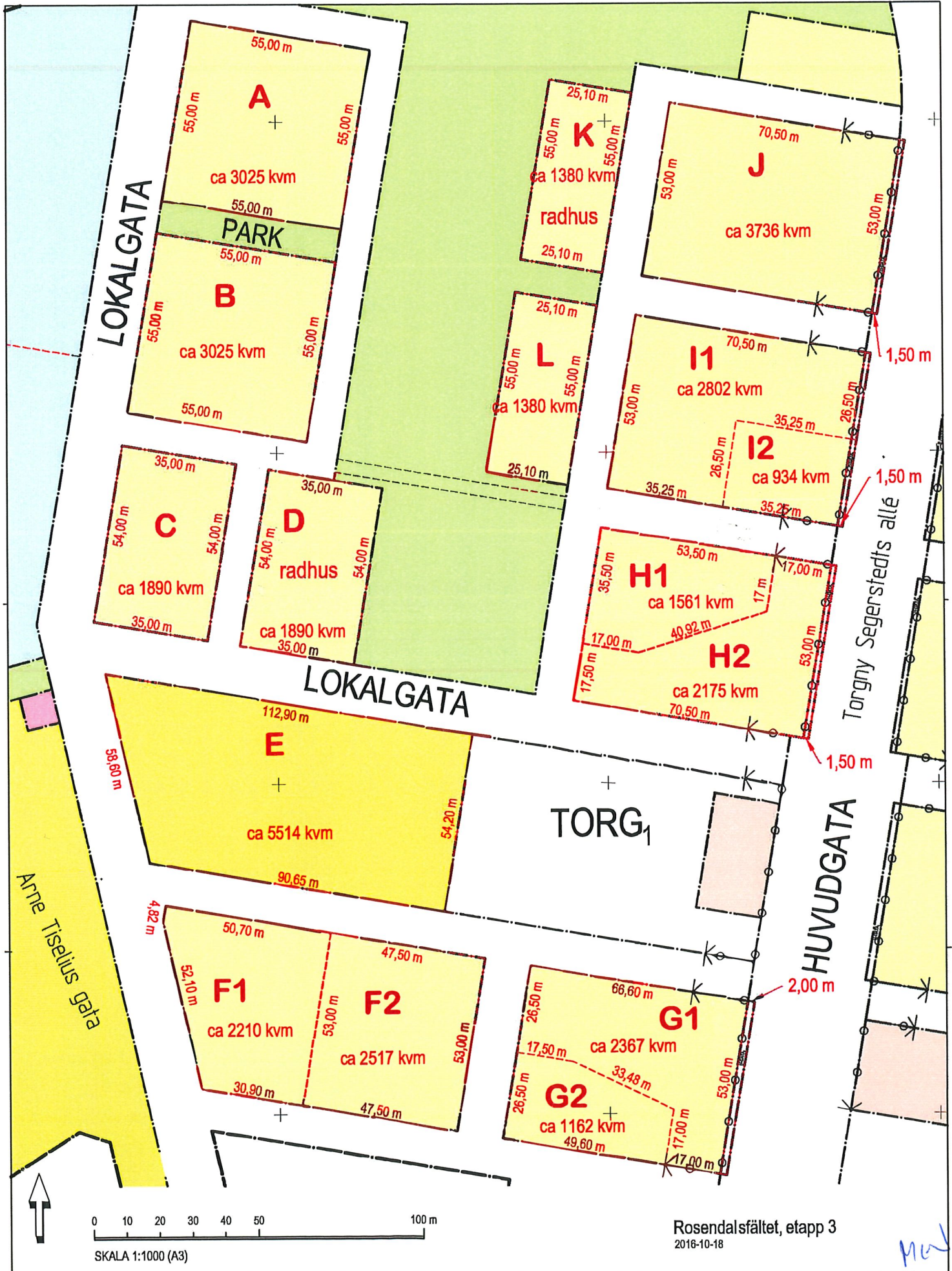
.....

.....

BILAGOR

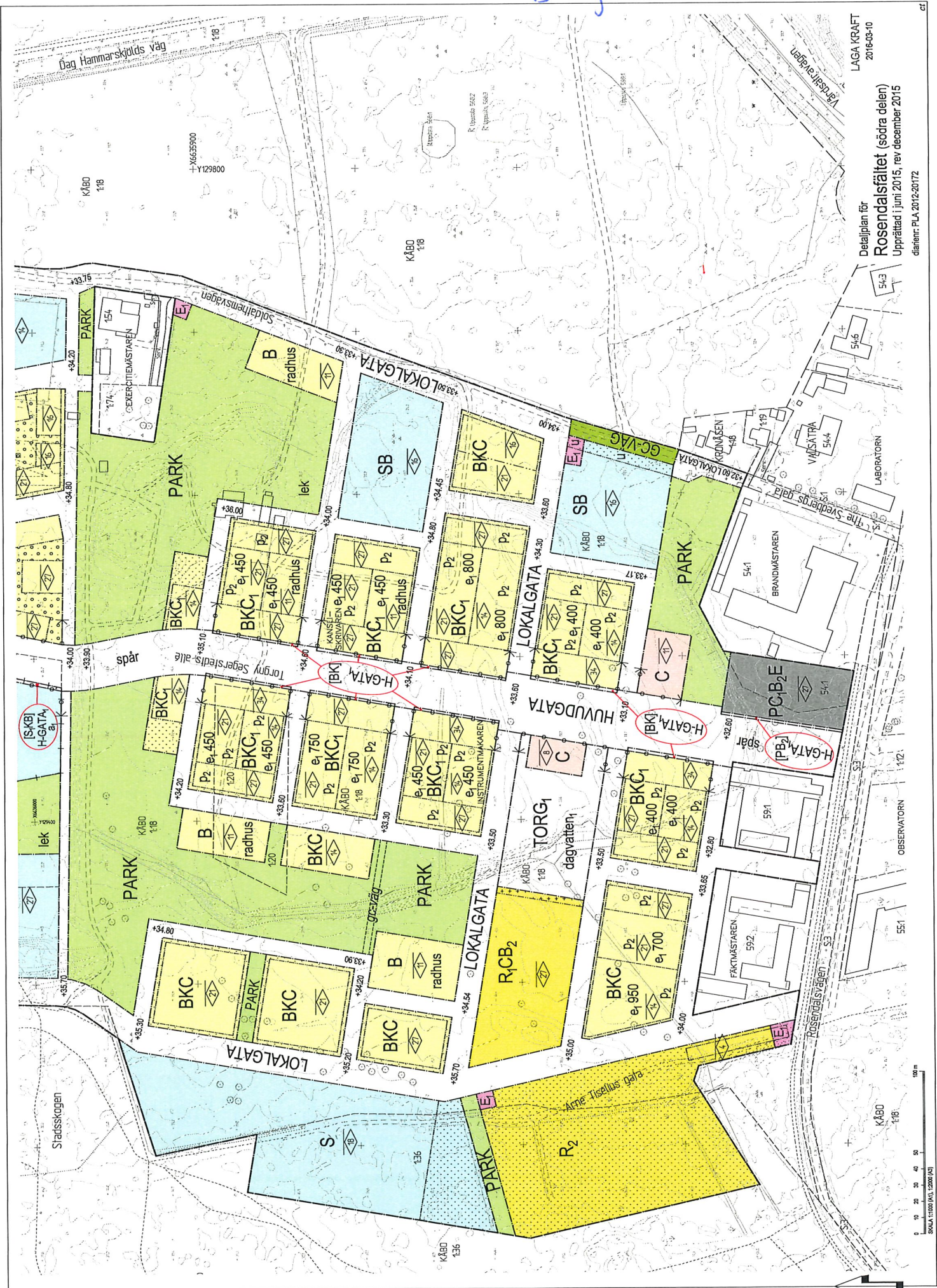
1. Detaljplanekarta
2. Karta över Fastigheten







# Bilaga 2



LAGA KRAFT  
2016-03-10

Detailplan för  
**Rosendalsfältet (södra delen)**  
Upprättad i juni 2015, rev december 2015  
diarenr: PLA 2012-20172

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m  
SÖKA 1:1000 (A1) (2009/09)

RB MW