

Näsets udde



3 tomter med utsikt över Södertälje kanal, Hallsfjärden respektive Torpaviken. Tomterna utbjudes som bostadsarrende för fritids- eller permanentboende. Endast 10 minuter från centrala Södertälje och 45 minuter till Stockholms innerstad.

Näsets udde är en av de sista miljöerna från ”badortsepoken” med 10 hus som används som fritidshus eller permanentbostäder.

Inom området ligger Glashyttans värdshus och Torpa pensionat samt ett allmänt havsbad.

Att bygga ett nytt hus inom denna känsliga miljö kräver därför att byggnadens utformning passar in i miljön varför en särskild prövning kommer att ske – förutom sedvanligt bygglov – av kommunens stadsantikvarie tillsammans med fastighetsförvaltningen.

Byggnader

Tomterna arrenderas ut obebyggda. Positivt förhandsbesked finns för ett bostadshus på 140 m² + inredd vind på tomt 1 respektive 120 m² i två plan på tomt 2 och 3. Utöver detta får uthus på högst 50 m² uppföras på tomten.

Se vidare bilaga 5 angående bygglov.



Vatten/avlopp samt el

Kommunalt vatten och avlopp samt el dras fram till tomtgräns under 2018. Arrendatorn betalar 250 000 kr för anslutningarna.

Arrendetid

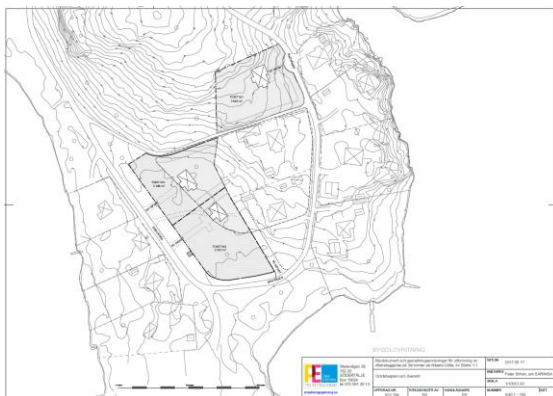
Arrendet erbjuds med en kontraktstid på tio (10) år.

En bostadsarrendator har ett mycket starkt besittningsskydd. Lagtexten om detta finns i jordabalkens tionde kapitel som är bifogad (bilaga 1).

Tomter

Tomterna med utsikt över Hallsfjärden/Torpaviken och är utmärkt för nybyggnation i lugnt läge vid Näsets udde.

Tomterna, på 2300-2600 m², är mestadels plana och ligger vid allmän väg (återvändsgata) intill Glashyttans värdshus och ett allmänt bad i mindre format. Tåg till Stockholm ca 45 minuter från Södertälje C och ca 25 min från Södertälje Syd.



Se större karta bilaga 3A + B.

Rättsförhållanden

Fastighet

Södra 1:1 i Södertälje kommun.

Jordägare

Södertälje kommun

Yta

Tomterna är 2300-2600 m².

Vägar

Allmän väg finns fram till tomterna.

Förutsättningar

Förfarande

Tomterna upplåtes i sin helhet som bostadsarrende. Skriftligt anbud skall inges till Södertälje kommun, Samhällsbyggnadskontoret/Upplåtelser och tillstånd, 151 89 Södertälje **senast den 23 oktober 2017**. Märk anbudet "Anbud Näsets udde". Använd gärna bifogad anbudsblankett.

Efter att anbudet inlämnats kan jordägaren fritt välja att anta något av de skriftliga anbuden, eller att erbjuda flera anbudsgivare möjlighet att delta i efterföljande förhandling/budgivning. Fri prövningsrätt förbehålles jordägaren.

En intressent ska vara medveten om att ett anbud, oavsett om det är skriftligt eller muntligt, ej är bindande, varken för jordägare eller arrendator, förrän ett arrendeavtal undertecknats av jordägare och arrendator.

Prisindikation

60 000 kr/år eller högstbudande som basavgift för 2018, därefter justeras arrendeavgiften årligen med den årliga förändringen av konsumentprisindex. Kommunal fastighetsavgift betalas till hälften vardera av arrendatorn och jordägaren.

Betalning av arrendeavgiften

Arrendeavgiften betalas kvartalsvis i förskott.

Tillträde

Tillträde till arrendestället kommer att ske så snart arrendeavtal tecknats.

Ingen arrendeavgift tas ut för 2017 och under 2018 betalas endast hälften av överenskommen arrendeavgift.

Visning

Öppen visning av tomterna sker **fredagen den 13 oktober kl 14-15.30** och **lördagen den 14 oktober kl 10-11.30**. Ingen bokning av visning behövs. Tomterna kan i övrigt besiktas på egen hand med hjälp av bifogat underlag.

Vägbeskrivning från Stockholm och Nyköping/Järna

Kör E4 till Södertälje. Sväng av vid avfart 142, sedan till höger i rondellen mot Södertälje centrum. Vid nästa rondell tag höger på Verkstadsvägen och sedan ca 500 m till första korsningen. Tag till höger på Sydhamnsvägen under motorvägen och sedan höger igen, åk ca 500 meter på Torpavägen förbi båtklubben och Torpa pensionat. Parkera på P-platsen vid Glashyttans vårdshus/badplatsen. Se vidare bilaga 2.

Kontaktperson hos Södertälje kommun

Håkan Thoresson, tel 08-5230 1526, e-post hakan.thoresson@sodertalje.se

Sammanfattning

Näsets udde är ett unikt tillfälle att komma över en tomt i en idyll.

Arrendets stora fördel för arrendatorn är att denna har förfoganderätt till tomten utan att skuldsätta sig och utsätta sig för den ränterisk det medför.

Bilagor

Bilaga 1 – Utdrag ur Jordabalken

Bilaga 2 – Översiktskarta

Bilaga 3A + B – Tomtkartor

Bilaga 4 – Arrendeavtal (utkast)

Bilaga 5 – Föreskrifter angående bygglov

Bilaga 6 – Anbudsblankett

Information i denna beskrivning är baserad på tillgängligt material. För felaktigheter, nuvarande eller eventuella kommande, i detta material ansvaras ej. Ej heller för händelse som ägaren icke kunnat förutse eller påverka, vilket ändrar givna förutsättningar. Ägaren förbehåller sig rätten att ändra beskrivningen, dess omfattning eller förutsättningar i den mån det anses erforderligt, utan särskilt meddelande

10 Kap. Bostadsarrende

1 § Bostadsarrende föreligger när jord upplåtes på arrende för annat ändamål än jordbruk samt arrendatorn enligt arrendeupplåtelsen har rätt att på arrendestället uppföra eller bibehålla bostadshus och det ej är uppenbart att upplåtelsens huvudsakliga syfte är att tillgodose annat ändamål än att bereda bostad åt arrendatorn och honom närstående.

Vad som föreskrivs i denna balk om bostadsarrende gäller också i tillämpliga delar när jord upplåts på arrende till en förening som har till huvudsakligt ändamål att i sin tur upplåta arrende som avses i första stycket till sina medlemmar. Bestämmelsen i 4 § första stycket 1 skall i sådant fall avse bostadshus på arrendestället som ägs av någon till vilken föreningen har upplåtit arrende. Vad som har sagts nu medför dock inte att föreningen får sätta någon annan i sitt ställe utan jordägarens samtycke. *Lag (1985:279).*

2 § Avtal om bostadsarrende skall träffas för viss tid, minst fem år, eller för arrendatorns livstid.

Är arrendetiden icke bestämd enligt vad som sagts nu, gäller avtalet för fem år. Har avtal träffats för kortare tid, gäller det dock för den överenskomna tiden, om arrendenämnden godkännt avtalet i denna del.

Förbehåll om rätt för jordägaren att i annat fall än som anges i 7 kap. 5 och 30 §§ samt 8 kap. 6, 14, 18 och 23 §§ återtaga arrendestället eller del därav före arrendetidens utgång gäller endast om det godkännts av arrendenämnden.

3 § Vid arrende för viss tid skall uppsägning alltid ske för att avtalet skall upphöra att gälla vid arrendetidens utgång. Vill jordägaren eller arrendatorn att arrendevillkoren ändras för en ny arrendeperiod, skall han meddela motparten detta i den ordning som enligt 8 kap. 8 § gäller för uppsägning. Uppsägning och begäran om villkorsändring skall ske senast ett år före arrendetidens utgång.

Om avtalet inte sägs upp inom rätt tid, anses det förlängt på fem år eller, om begäran om villkorsändring har gjorts, på den tid och de villkor i övrigt som bestäms enligt 6 a §.

Förbehåll som strider mot första eller andra stycket gäller mot arrendatorn, om det godkännts av arrendenämnden. Förbehåll om längre tid för förlängning av avtalet än som anges i andra stycket gäller dock utan sådant godkännande. *Lag (1984:678).*

4 § Bestämmelserna i 5 och 6 §§ om förlängning av arrendeavtal gäller vid arrende för viss tid, utom när

1. hus som avses i 1 § ej finns på arrendestället då avtalet senast kan uppsägas från jordägarens sida, eller
2. jordägaren säger upp arrendeavtalet på den grund att arrenderätten är förverkad eller förhållande som avses i 8 kap. 14 § föreligger, dock inte om i uppsägningen anges att den sker till arrendetidens utgång.

Förbehåll att arrenderätten icke skall vara förenad med rätt till förlängning gäller, om det godkännts av arrendenämnden. *Lag (1995:1474).*

5 § Om jordägaren har sagt upp arrendeavtalet, har arrendatorn rätt till förlängning av detta, utom när

1. arrenderätten är förverkad eller förhållande som avses i 8 kap. 14 § föreligger,
2. arrendatorn i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att avtalet skäligen icke bör förlängas,
3. byggnad på arrendestället uppförts utan bygglov i fall då sådant erfordrats eller i strid med en detaljplan eller områdesbestämmelser eller därmed jämförligt beslut av myndighet angående markens bebyggande eller användning,
4. i annat fall byggnad på arrendestället inte står i överensstämmelse med en detaljplan eller områdesbestämmelser och jordägaren gör sannolikt, att han skall använda arrendestället i enlighet med planen eller bestämmelserna,
5. jordägaren gör sannolikt, att arrendestället skall användas för bebyggelse av annat slag än det som avses med upplåtelsen eller för jordbruk, industri eller annan ekonomisk verksamhet, samt jordägarens intresse att kunna förfoga över arrendestället för sådant ändamål påtagligt överväger arrendatorns intresse

av fortsatt arrende,

6. jordägaren i annat fall har befogad anledning att upplösa arrendeförhållandet.

Om jordägarens intresse blir tillgodosett genom att arrendatorn avträder endast en del av arrendestället och avtalet lämpligen kan förlängas såvitt avser arrendestället i övrigt, har arrendatorn utan hinder av första stycket rätt till sådan förlängning. *Lag (2003:626)*.

6 § Vid förlängning av arrendeavtal utgår arrendeavgiften med skäligt belopp. Kan jordägaren och arrendatorn inte enas om hur stor arrendeavgiften bör vara, skall avgiften bestämmas så att den kan antas motsvara arrenderättens värde med hänsyn till arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt.

Förlängning skall ske för tid som motsvarar arrendetiden, om denna ej överstiger fem år, och i annat fall för fem år. Förlängning kan även ske för annan tid än som sagts nu, om detta av särskild anledning är lämpligare. Annat av jordägaren eller arrendatorn uppställt villkor skall gälla i den mån det är skäligt med hänsyn till arrendeavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt.

I den mån ändring av arrendevillkoren ej påkallas, skall samma villkor som förut gälla.

Träffas vid förlängning av arrendeavtal överenskommelse om villkoren för det fortsatta arrendet, skall överenskommelsen, oavsett bestämmelserna i första och andra styckena, lända till efterrättelse i den mån ej annat följer av bestämmelserna i övrigt i denna balk. *Lag (1979:371)*.

6 a § I fråga om förlängning av arrendeavtal och om villkorstvist tillämpas i övrigt 9 kap. 9 a--13 §§. Hänvisningarna till 9 kap. 9 § skall dock i stället avse 6 § detta kapitel. *Lag (1984:678)*.

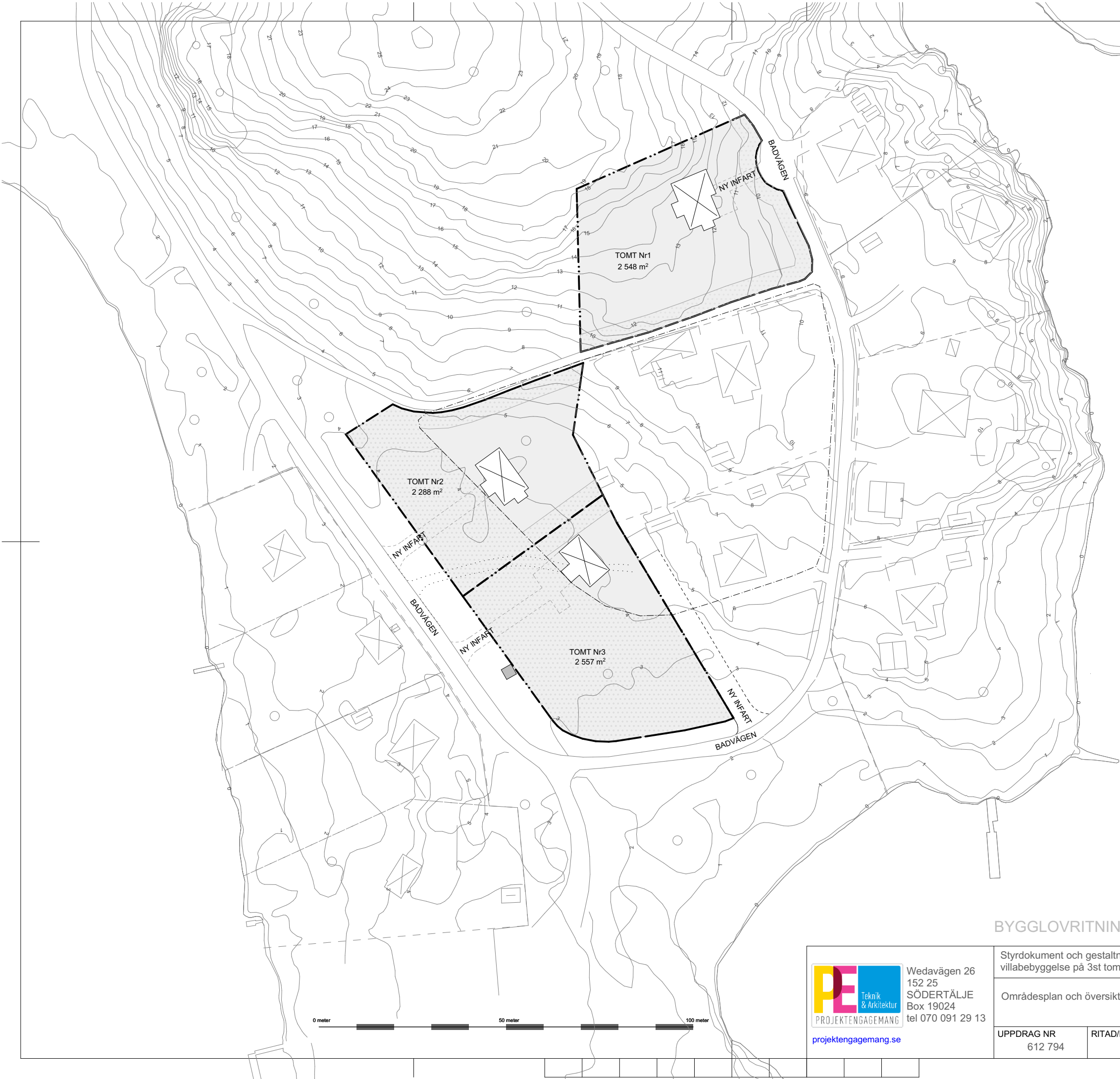
7 § Utan jordägarens samtycke får arrendatorn ej sätta annan i sitt ställe, om ej annat följer av andra och tredje styckena.

Är arrendeavtalet slutet för viss tid, får arrendatorn överlåta arrenderätten till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Han skall dock först erbjuda jordägaren att återtaga arrendestället mot erläggande av skälig ersättning för arrenderättens värde. Har arrendatorn uppfört byggnad på arrendestället eller har han i övrigt nedlagt kostnad på detta och önskar han att jordägaren skall övertaga vad han utfört, skall även det erbjudas jordägaren till inlösen. Vill jordägaren antaga erbjudande som sagts nu skall han lämna besked därom inom en månad.

Genom bodelning, arv eller testamente eller genom exekutiv försäljning eller i arrendatorns konkurs kan arrenderätten övergå till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas, utan att erbjudande enligt andra stycket lämnats.

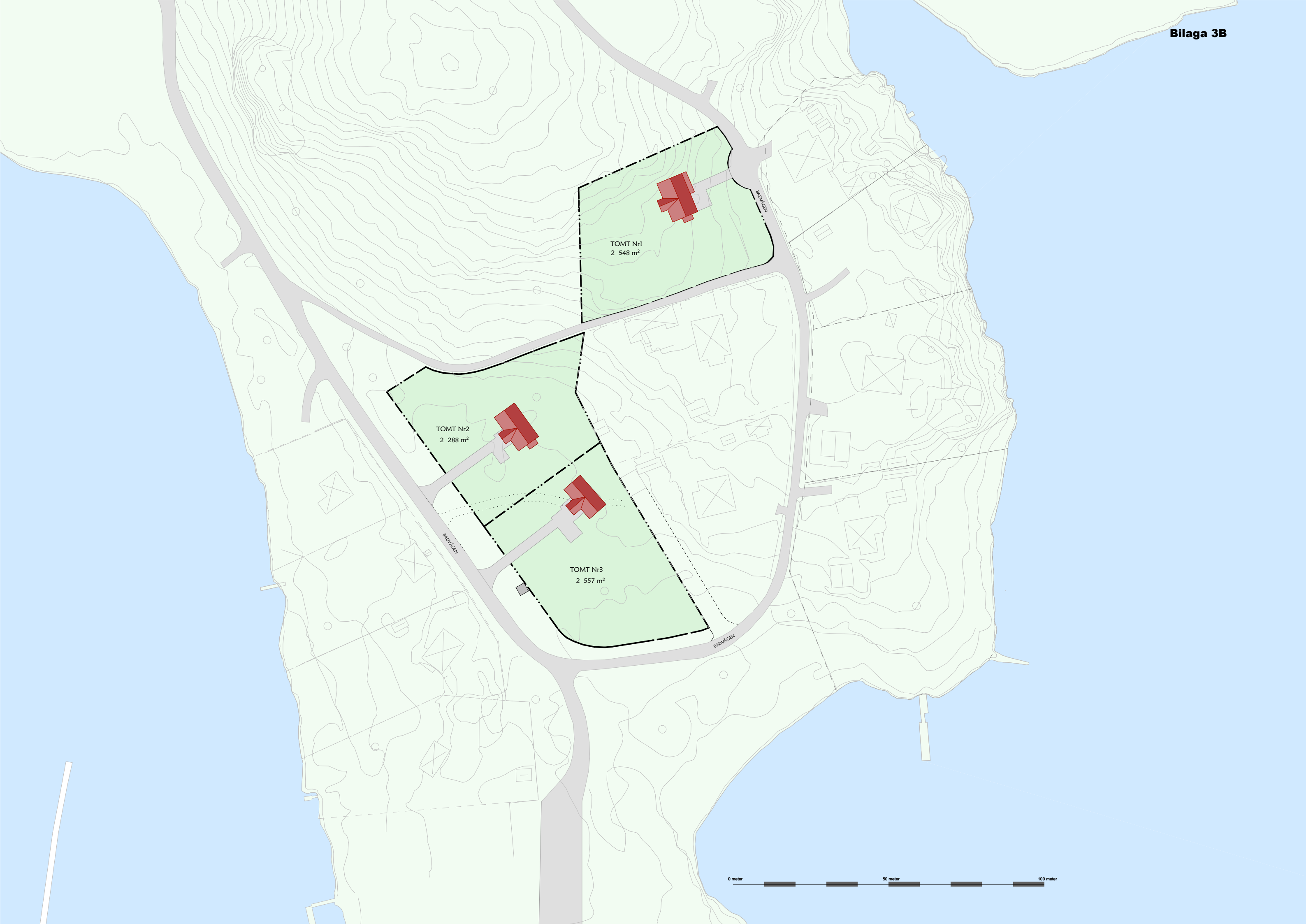
Förbehåll som strider mot andra eller tredje stycket gäller mot arrendatorn, om det godkänts av arrendenämnden.





BYGGLOVRITNING

PE Teknik & Arkitektur PROJEKTENGAGEMANG projektengagemang.se Wedavägen 26 152 25 SÖDERTÄLJE Box 19024 tel 070 091 29 13	Styrdokument och gestaltungsanvisningar för utformning av villabebyggelse på 3st tomter på Nässets Udde, kv Södra 1:1		DATUM 2017 05 17	
	Områdesplan och översikt		ANSVARIG Peter Sirkén, ark SAR/MSA	
	UPPDRAG NR 612 794		RITAD/KONSTR AV PS	SKALA 1/1000 i A3
HANDLÄGGARE PS		NUMMER A40.1 - 100		BET



KONTRAKT FÖR BOSTADSARRENDE

PARTER

Jordägare/upplåtare

Södertälje kommun, org.nr 212000-01
Samhällsbyggnadskontoret
151 89 Södertälje

Arrendator

Namn Namn, pnr xxxxxx-xxxx
Adress
Postnr P-adress

ARRENDETS SYFTE OCH OMFATTNING

Arrendet omfattar ett område om ca x xxx m² av fastigheten Södra 1:1 i Södertälje (Näset).

Området, som på bifogad karta är utmärkt med zzz, utgör tomt för arrendatorn tillhörigt (kommande) bostadshus. Med upplåtelsen följer ingen rätt att nyttja område utanför arrendestället. Befintlig väg får användas av arrendatorn i den utsträckning som erfordras för upplåtelsen.

RÄTT TILL JAKT, SKOG MM

Arrendatorn äger ej rätt till jakt inom arrendestället. Arrendatorn får inte avverka skog eller eljest nyttja skogsmark, ej heller avhända arrendestället annat, som ej är att hänföra till den årliga avkastningen.

ARRENDETID

Upplåtelsen gäller för en tid av tio (10) år från 2018-01-01 tom 2027-12-31.

UPPSÄGNING OCH FÖRLÄNGNING

Om detta avtal inte uppsäges senast ett år före arrendetidens utgång, skall avtalet anses vara förlängt med 5 år i sänder.

ARRENDEAVGIFT

Arrendeavgiften utgör xxxxtusen (xx 000) kronor per kalenderår (basavgift). Under 2018 erläggs endast hälften av arrendeavgiften.

Avgiften skall utan anmodan betalas kvartalsvis i förskott till plusgirokonto 968804 -5.

Avgiften skall från och med 2019 årligen den 1 januari justeras med hänsyn till förändringen i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) på grundval av förändringen mellan oktober månads indextal år 2017 och oktober månads indextal året före respektive avgiftsår. Utgående arrendeavgift skall dock aldrig sättas lägre än basavgiften.

HÖJD ARRENDEAVGIFT

Anläggs gata, väg eller annan trafikled, ledning eller dylikt och kommer kostnaden därför arrendestället till godo är arrendatorn skyldig att vidkännas en däremot svarande skälig förhöjning av arrendeavgiften.

KOMMUNAL FASTIGHETSAVGIFT och SKATTER

Kommunal fastighetsavgift erlägges till hälften vardera av arrendatorn och jordägaren medan jordägaren erlägger ev. skatt som belöper på arrendestället.

KOSTNADER och AVGIFTER

Arrendatorn erlägger samtliga kostnader och avgifter som avser arrendestället. Härvid avses bl. a avgifter för elenergi, renhållning, sotning, vatten och avlopp samt ev. slamsugning från avloppsanläggning.

OFÖRUTSEDDA KOSTNADER

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

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

VÄGUNDERHÅLL

Underhåll av Badvägen åligger jordägaren.

BYGGNADEN

Ett nytt bostadshus samt ett uthus får uppföras på arrendestället. Byggnadernas utformning ska skriftligen godkännas av jordägaren. Utan skriftligt medgivande av jordägaren får arrendatorn inte uppföra ytterligare byggnader eller anläggningar.

Det ankommer på arrendatorn att ansöka om bygglov och andra erforderliga tillstånd vid ny-, om- och tillbyggnad.

Det åligger arrendatorn att väl underhålla på arrendestället befintliga byggnader. Om de förstöres eller skadas genom eld eller på annat sätt skall de inom av jordägaren bestämd tid ha återbyggts eller reparerats, om icke annan överenskommelse träffats mellan jordägaren och arrendatorn.

LEDNINGAR

Arrendatorn är skyldig att låta inom arrendestället befintliga ledningar och kablar kvarbli. Han får inte hindra tillsyn, reparation eller omläggning av densamma. Jordägaren äger rätt att anlägga och behålla nya ledningar och kablar.

Vid tillsyn, reparation eller omläggning av jordägarens ledningar samt vid anläggande av nya ledningar för jordägarens räkning har arrendatorn inte rätt till ersättning för annan skada än skada på arrendatorns egendom.

Orsakas skada eller intrång på grund av tillsyn, reparation eller omläggning av annan än jordägaren tillhörig ledning eller kabel, är arrendatorn endast berättigad till den ersättning som ledningens eller kabelns innehavare kan vara skyldig att utge.

ARRENDESTÄLLET SKICK

Arrendestället utarrenderas i befintligt skick. Arrendatorn är skyldig att alltid hålla arrendestället i ett vårdat skick.

Arrendatorn skall tillse att hans verksamhet på arrendeområdet inte medför men för grannar eller annan. Arrendatorn får inte använda arrendeområdet så att risk för miljöskada uppkommer. Arrendatorn skall följa för miljön gällande författningar samt domstolars och myndigheters beslut.

Vill arrendatorn inhägnat arrendestället skall jordägarens skriftliga och, där så erfordras, byggnadsnämndens godkännande inhämtas.

Växande träd får tas bort med jordägarens skriftliga medgivande genom arrendatorns försorg och på dennes bekostnad. Om jordägaren så påfordrar är arrendatorn skyldig att låta borttaga eller beskära träd och buskar, som är till uppenbar olägenhet för närboende eller trafiken inom området.

Om avtalet sägs upp av jordägaren skall egendom som tillförts objektet av arrendatorn skriftligen erbjudas upplåtaren till inlösen. Löseskillingen skall därvid bestämmas med utgångspunkt från marknadsvärdet samt med avdrag för ev. till egendomen hänförliga bidrag som lämnats av upplåtaren.

Om avtalet sägs upp av arrendatorn skall denne bortföra honom tillhöriga byggnader från arrendestället och avlämna detsamma i planerat och väl avstädat skick.

Försummar arrendatorn att fullfölja vad som åligger honom enligt femte stycket, äger jordägaren föreskriva viss tid inom vilken arrendatorn skall avhjälpa vad som försummats. Sker ändock inte rättelse äger jordägaren på arrendatorns bekostnad vidtaga de åtgärder, som befinnes erforderliga för att avhjälpa det försummade.

ÖVERLÅTELSE, UPPLÅTELSE

Arrendatorn får inte utan jordägarens skriftliga medgivande överlåta arrenderätten såvitt inte annat följer av föreskrifterna i 10 kapitlet 7 § jordabalken. Utan sådant medgivande får arrendatorn inte heller upplåta nyttjanderätt till arrendestället eller del därav till annan.

FÖRVERKANDE

Arrenderätten förverkas om arrendatorn bryter mot detta kontrakt och kontraktsbrottet ej är av ringa betydelse. I övrigt gäller vad i 8 kapitlet 23-25 §§ jordabalken stadgas om förverkande av arrenderätt.

ÄNDRING I ELLER TILLÄGG TILL DETTA KONTRAKT

Ändring i eller tillägg till detta kontrakt skall ske skriftligen. Sker ej detta, är ändringen eller tillägget utan verkan.

INSKRIVNING

Detta avtal får ej inskrivas utan jordägarens skriftliga medgivande.

JORDABALKENS TILLÄMPNING

För de frågor som ej regleras i detta kontrakt skall 7, 8 och 10 kapitlet jordabalken gälla.

TVISTER

Twist på grund av detta avtal och alla därur härflytande rättsförhållanden skall avgöras av skiljemän enligt lagen om skiljeförfarande, såvida icke annat följer av 8 kapitlet 28 § jordabalken. Som skiljenämnd skall länets arrendenämnd fungera.

BILAGA

Bilaga 1 karta över arrendestället

Detta avtal är upprättat i två exemplar varav parterna tagit var sitt.

För Södertälje kommun

___/___ 2017

___/___ 2017

Annika Linde
enhetschef

Arrendator

Föreskrifter, villkor och upplysningar

- Förhandsbeskedet upphör att gälla om ansökan om bygglov ej har gjorts inom två år från dagen för beslutet.
- Bostadshusen inplaceras på ett sätt i terrängen att terrängarbetena blir så små som möjligt och markuppfyllnader i möjligaste mån undviks.
- Det skall särskilt beaktas att säker grundläggning måste ske med avseende på översvämningsrisker enligt länsstyrelsens riktlinjer i publikationen Fakta 2015:14, med en lägsta rekommenderad grundläggningsnivå på 2,7 meter över RH2000. Om källare utförs ska vattentät konstruktion utföras med tillhörande grundläggningsmetod på de två lägre belägna bostadsarrendena (tomt 2 och 3)
- Extra hård bygglovsprövning kommer att ske med anledning av bostädernas placering i Näsets bebyggelsemiljö med sekelskiftesbebyggelse kring 1900, liksom närheten till Södertälje hamn vad gäller buller. Södertäljes stadsantikvarie kommer under bygglovsprövningen att vara en viktig remissinstans. Kommande byggnation ska utformas med hänsyn till områdets karaktärsdrag och bör beakta och respondera med byggnadernas tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden (i likhet med det som gäller för enskilda byggnader i 8 kap 17 §, PBL).
- Vegetationen med stora tallar ska bevaras så långt möjligt, och trädfällning kommer att regleras i de bostadsarrenden som upprättas för tomterna.
- Förhandsbeskedet medför ingen rätt att påbörja bygglovpliktiga åtgärder innan bygglov meddelats.
- Förslag till hur vatten- och avloppsanläggning skall lösas måste godkännas av miljönämnden innan bygglov kan lämnas. Planer finns att uppgradera det VA-nät som finns inom området genom fastighetsägarens (PEX) försorg. Därefter ska de tre bostadsarrendena kunna anslutas till detta VA-nät.

ANBUD

Till Södertälje kommun, Samhällsbyggnadskontoret/Upplåtelser och tillstånd, 151 89 Södertälje

Härmed lämnar jag anbud på arrendetomt ____ vid Näsets udde (Södra 1:1)

Jag betalar tvåhundrafemtiotusen kronor (250 000 kr) utgörande likvid för anslutningsavgift för kommunalt vatten och avlopp samt anslutning av el då detta är framdraget till tomtgräns.

Jag betalar en arrendeavgift på _____ kronor för första arrendeåret och sedan detta belopp uppräknat med konsumentprisindex per år för de följande 10 åren enligt bifogat arrendeavtal.

Tomternas storlek framgår av bifogad ritning och är på 2 300-2600 m².

Jag förbinder mig att bygga ett nytt fritids- alt. bostadhus på tomten senast under 2019.

Detta anbud gäller under förutsättning att bygglov erhålles samt att jordägarens skriftliga godkännande av byggnaden erhålls.

_____ den _____

Underskrift

Namnförtydligande