



Samhällsbyggnad
Philip Hasler
0171-627425
philip.hasler@enkoping.se

Kommunstyrelsens plan- mark- och
exploateringsutskott

Friköp av Romberga 23:61 skifte 1

Förslag till kommunstyrelsens PLEX-utskott beslut

Köpekontraktet med Hemvist Romberga 23:61 AB godkänns.

Ärendet

Bakgrund

Under 2022 inkom en ansökan om friköp av tomträtt för fastigheten Romberga 23:61 skifte 1 från tomträttsinnehavaren, Hemvist Romberga 23:61 AB (559122-2947).

Fastigheten är sedan 2020 upplåten med tomträtt och har en areal på 5363 kvadratmeter. Marktaxeringsvärdet för fastigheten är 13 200 000 kronor (2019 års taxering).

Ärendets beredning

Parterna har sedan tidigare (2019-12-18) tecknat ett genomförandeavtal avseende exploatering på fastigheten Romberga 23:61. Tomträttsavtal har tecknats (2020-11-09). Tilläggsavtal avseende utökning av tomträtten har tecknats (2021-10-14).

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Parterna (bolaget och kommunen) är överens om köpeavtalet.

Att upplåta tomträtt som senare friköps är en möjlighet som kommunen ger exploitörer.

Ekonomiska konsekvenser

Markanvisningstävling genomfördes för området 2012, där blev det vinnande anbud 1 500 kr/ljus BTA. Markanvisningsavtal tecknades 2014 och förlängdes i omgångar fram till 2019 då genomförandeavtal tecknades. Summan 1500 kr kvm/ljus BTA räknades då upp med fastighetsprisindex till 1 940 kr/ljus BTA.

Kommunen och Hemvist Romberga har avtalat fram en köpeskillning baserat på 1 940 kr/ljus BTA, uppräknat med fastighetsprisindex från 2019 fram till tecknande av köpeavtal. Detta enligt genomförandeavtal KS2019/792.

1940 * 6926 * 1,2452591656131479 = 16 731 850

Köpeskillingen är 16 731 850 kronor baserat på ljus BTA i erhållet bygglov uppräknat med fastighetsprisindex.

Kommunen och Hemvist Romberga har i ett tilläggsavtal till tomträttsavtalet för Romberga 23:61 (KS2021/608) utökat tomträtten med **1462,1 kvadratmeter**. Köpeskillingen för denna yta ska enligt avtal vara **899 777 kronor**.

Summan går ej att räkna upp mot index då avtalet skrevs 2021 och värdeindex för 2022 kommer först 2023.

Den totala köpeskillingen för friköpet blir därför: **16 731 850 + 899 777 = 17 631 627**.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2022-10-24

Bilaga 1 köpekontrakt

Bilaga 2 tomträttsavtal

Bilaga 3 tilläggsavtal till tomträttsavtal

Anna Ahrling
Mark- och exploateringschef
Enköpings kommun

Philip Hasler
Markförvaltare
Enköpings kommun

Beslutet skickas till:

Hemvist Romberga 23:61 AB

Köpekontrakt

1. Parter

Säljare: Enköpings kommun, (212000-0282), nedan kallad säljaren.

Köpare: Hemvist Romberga 23:61 AB (559122-2947), nedan kallad köparen.

2. Överlåtelse

Säljaren överlåter till köparen med full äganderätt fastigheten Romberga 23:61 skifte 1 i Enköpings kommun, nedan kallad fastigheten. Fastigheten är idag upplåten med tomträtt till köparen.

3. Köpeskillingens erläggande

Köpeskillingen utgör 17 631 627 kronor (sjettonmiljonerssexhundra-trettio-entusens- och sexhundra-tjugosju) och skall erläggas kontant på tillträdesdagen.

4. Tillträde

Tillträde skall ske senast inom tre månader från det att detta avtal godkänts av Enköpings kommun genom beslut som har vunnit laga kraft.

5. Områdets skick

Fastigheten överlåtes i befintligt och av köparen besiktigat skick. Säljaren har inte något ansvar för markens beskaffenhet.

6. Inteckningar

Fastigheten överlåtes fri från penninginteckningar.

7. Upphörande av tomträtt

Gällande tomträttsavtal upphör att gälla när tillträde till fastigheten sker. Köparen ansvarar för att tomträten dödas.

8. Avgifter

Alla med köpets förenade lagfarts- och inteckningskostnader betalas av köparen.

I köpeskillingen ingår inte kostnader så som anslutningsavgift för vatten- och avlopp, el och fjärrvärme m.fl.

9. Köpebrev

Sedan köpeskillingen erlagts överlämnar säljaren till köparen kvitterat köpebrev samt eventuella övriga handlingar avseende fastigheten.

10. Övriga villkor

Detta avtal är giltigt endast under förutsättningen att det till alla delar godkännes av Enköpings kommun genom beslut som vinner laga kraft.

Detta kontrakt har upprättats i två exemplar varav parterna tagit varsitt.

Enköping 2022-

För säljaren

.....
Anna Ahrling

.....

Enköping 2022-

För köparen

.....

.....

Säljarens namnteckning bevittnas:

TOMTRÄTTSAVTAL

Nyupplåtelse bostäder

DNR:KS2020/551

Fastighet Romberga 23:61

Parter

Fastighetsägare Enköpings kommun	
Tomträttshavare Sveafastigheter Bostad Älvdansen II AB	Organisationsnummer 559122-2947
Adress (Aviseringsadress) c/o Egero AB Hertig Karlsgatan 5B, 582 21 Linköping	

Fastighet

Fastighetsbeteckning Romberga 23:61	Kommun Enköping
Församling	Stadsdel
Gatuadress	Areal m ² 5363

Upplåtelsedag (se punkt 1)

Datum 2020-10-20

Avgäld (se punkt 2)

Kronor/år 498 288 kr/år eller	Kronor/kvartal 124 572 kr/kvartal
---	---

Ändamål och byggnadsskyldighet (se punkt 3)

Ändamål Bostadslägenheter, hyresrätt, förskola			
6 926,6 m ² utnyttjningsbar bruttoarea (ljus BTA)			
Senaste tidpunkt för bebyggelsens färdigställande	Datum 2022-07-31	Vitesbelopp om byggnadsskyldigheten inte fullgörs	Kronor 1 000 000 kr

Överlåtelse av avtalet (se punkt 14)

Överlåtelsevite Kronor 1 000 000 kr

För avtalet gäller samtliga omstående allmänna bestämmelser, särskilda bestämmelser samt vad som i jordabalken eller eljest i lag stadgas om tomträtt.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

1. Upplåtelse

Fastighetsägaren upplåter från och med upplåtelsedagen till tomträttshavaren med tomträtt fastigheten i nu befintligt skick. Tomträttshavaren, som besiktigat fastigheten, avstår med bindande verkan från alla anspråk på grund av fel eller brister i fastigheten.

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. Avgäld erläggs första gången före särskild överenskommen tillträdesdag, dock senast från och med 2020-12-01.

Har genom dom eller eljest bestämts att avgäld från viss tidpunkt skall utgå med högre eller lägre belopp än förut, skall dröjsmålsränta betalas på skillnaden mellan erlagda belopp eller de belopp som skall utgå efter nyssnämnda tidpunkt från respektive förfalldatum till dess betalning sker.

Om dröjsmålsränta gäller vad därom vid varje tidpunkt i lag stadgas

3. Fastighetsreglering

Fastigheten kommer genom fastighetsreglering att utökas med ett markområde i öster. Ett tilläggsavtal med avgäld för detta markområde kommer efter fastighetsreglering att tecknas.

4. 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) uppdelad enligt ovan angiven disposition.

Det åligger tomträttsinnehavaren att vid tidpunkt och vite, som angivits ovan, ha färdigställt bebyggelsen på fastigheten i enlighet med avtalet. För varje avslutat kvartal härefter ska tomträttshavaren utge ovan angivna löpande vite, till dess bebyggelsen på fastigheten har färdigställts i enlighet med avtalet.

5. Ändring av utnyttjande

Ändring av det för fastigheten bestämda utnyttjandet får inte ske utan fastighetsägarens medgivande. Innan sådan ändring sker skall tomträttshavaren, om fastighetsägaren så finner påkallat, träffa tilläggsavtal med fastighetsägaren angående den avgäld och de övriga villkor, som skall gälla vid det ändrade utnyttjandet.

6. Bygglov

Varje byggnadsåtgärd som kräver bygglov skall av tomträttshavaren särskilt anmälas till fastighetsägaren i samband med att bygglov söks. Uppförd byggnad får inte utan fastighetsägarens medgivande rivas.

7. Underhåll

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 återuppföras eller repareras, såvida inte annan överenskommelse träffas mellan fastighetsägaren och tomträttshavaren. Även obebyggd del av fastigheten skall hållas i vårdat skick.

8. Kontroll

För kontroll av detta avtals tillämpning är tomträttshavaren skyldig att lämna fastighetsägaren erforderliga upplysningar och tillträde till besiktning.

9. Servitut mm

Tomträttshavaren får inte utan fastighetsägarens medgivande i tomträten upplåta servitut eller annan särskild rättighet än panträtt, nyttjanderätt eller sådan rätt som följer av detta avtal.

10. Ändring av avgäld

Från avgäldsreglering gäller perioder om 10 år, varvid första perioden räknas från och med upplåtelsedagen enligt ovan.

11. Uppsägning av avtalet

Genom uppsägning från fastighetsägarens sida kan tomträten bringas att upphöra efter en första tidsperiod om sextio år, räknat från upplåtelsedagen, och därefter tidsperioder om vardera fyrtio år.

12. Förpliktelser

Samtliga avgifter, skatter och övriga förpliktelser som utgår för fastigheten och tomträten, skall bäras av tomträttshavaren i den mån de belöper på tiden från och med upplåtelsedagen.

13. Ledningar mm

Tomträttshavaren medger fastighetsägaren eller annan, som därtill har fastighetsägarens tillstånd, att, där sådant kan ske utan avsevärd olägenhet för tomträttshavaren, i eller över fastigheten anlägga, bibehålla, underhålla eller nyttja och borttaga för allmänt och gemensamt ändamål avsedda ledningar, rör, kulvertar 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 anordning inom fastigheten.

14. Anslutningsavgifter m.m.

Fastighetsägaren svarar för gatukostnader vid upplåtelse tillfället. Tomträttsinnehavaren svarar för anläggningsavgift för förbindelsepunkt för vatten- och avlopp, anslutningar av el, fjärrvärme samt eventuell anslutning till gemensamhetsanläggning i enlighet med genomförandeavtal Dnr KS2019/792.

15. Överlåtelse av avtalet

Vid överlåtelse av tomträten åligger det tomträttshavaren att tillse att förvärvaren skriftligen förbinder sig att övertaga tomträttshavarens samtliga förpliktelser enligt avtalet jämte eventuella tillägg till detsamma. Förbindelsen skall översändas till fastighetsägaren inom en vecka från överlåtelsen. Åsidosätter tomträttshavaren sina förpliktelser enligt denna punkt har fastighetsägaren rätt till vite enligt ovan.

16. Friköp

Tomträttshavaren har möjlighet att friköpa fastigheten inom tre år från undertecknande av detta avtal, varvid priset är reglerat i genomförandeavtal Dnr KS2019/792.

17. Inskrivning

Fastighetsägaren skall söka inskrivning av detta tomträttsavtal. Samtliga kostnader för inskrivningen erläggs av tomträttshavaren.

Datum	
För Enköpings kommun	Tomträttsbavarens underskrift
Underskrift	Underskrift
Namnförtydligande	Namnförtydligande
Underskrift	Underskrift
Namnförtydligande	Namnförtydligande

Tilläggsavtal till tomträttsavtal KS2020/551

Bakgrund

Detta avtal är ett tilläggsavtal till tomträttsavtalet för Romberga 23:61 i Enköpings kommun. Ett tomträttsavtal finns tecknat mellan Enköpings kommun och Sveafastigheter Bostad Älvdansen II AB (KS2020/551) och detta tilläggsavtal reglerar tomträttsavgäld för marken som fastighetsregleras från Romberga 23:14 till Romberga 23:61, se bifogad kartbilaga. Total yta som ska regleras in är 1 462,1 kvadratmeter.

I övrigt gäller tomträttsavtal KS2020/551.

Upplåtelsedag

2021-10-18

Friköp

Vid ett eventuellt friköp av tomträtt utgör köpesumman för detta markområde 899 777 kronor. Köpesumman ska uppräknas med fastighetsprisindex fram till köptillfället med 2021 som värdeår.

Tomträttsavgäld

Tomträttsavgälden för tillskottsmarken som ska fastighetsregleras till Romberga 23:61 utgör 29 243 kronor per år.

Datum	
För Enköpings kommun	Tomträttshavarens underskrift
Underskrift	Underskrift
Namnförtydligande	Namnförtydligande
Underskrift	Underskrift
Namnförtydligande	Namnförtydligande