



Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Melanie Cimerland  
0171-626651  
melanie.cimerland@enkoping.se

Kommunstyrelsens plan- mark- och  
exploateringsutskott

## Försäljning av Nynäs 6:2

### Förslag till kommunstyrelsens PLEX-utskotts beslut

1. Köpekontrakt med SMEBAB Daggros AB godkänns.
2. Genomförandeavtal med SMEBAB Daggros AB godkänns

### Ärendet

#### Bakgrund

En detaljplan för Storskogen vann laga kraft den 21 oktober 2021. Detaljplanen medger byggnation av skola på den kommunägda fastigheten Nynäs 6:2 samt på den intilliggande fastigheten Storskogen 1:1, där Fastighet AB LE Lundbergs är lagfaren ägare.

Markanvisningsavtal för den kommunala fastigheten tecknades med Skanska Sverige AB 2021-12-09.

Markanvisningen innebär en option för Skanska Sverige AB att ensamt förhandla med kommunen om köp av fastigheten Nynäs 6:2. Skanska Sverige AB har valt att gå vidare med den optionen och kommunen och SMEBAB Daggros AB, som är ett dotterbolag till Skanska, har avtalat fram en köpeskilling baserat på 2750 kr/ BTA (i enlighet med markanvisningsavtalet).

#### Ärendets beredning

Utbildningsförvaltningen är informerade om utvecklingen och är positiva till en fristående skoletablering i området.

Tecknandet av ett köpeavtal är en fullföljd till markanvisningsavtalet och innebär att fastigheten Nynäs 6:2 säljs till SMEBAB Daggros AB.

#### Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningen ser positivt till att SMEBAB Daggros AB vill bygga en skola i området och tillstyrker tecknandet av ett köpekontrakt.

***Ekonomiska konsekvenser***

Köpesumman uppgår till 2750 kr/BTA enligt beviljat bygglov för fastigheterna Storskogen 1:1 och Nynäs 6:2. Total BTA för fastigheterna är 5102. Säljaren (kommunen) erhåller 44,33% av totala BTA vilket innebär att köpesumman uppgår till 6 219 721 kronor ( $2\,750 \times 5\,102 \text{ kvm} \times 44,33\% = 6\,219\,721$  kronor).

***Sociala och miljömässiga konsekvenser***

I detaljplaneringen av området har avvägningar gjorts mellan olika intressen, såväl allmänna som enskilda, för att sträva mot en långsiktigt hållbar utveckling. Sociala och miljömässiga konsekvenser är en central del i planprocessen och har hanterats när detaljplanen för Storskogen handlades.

Tecknandet av ett köpeavtal är ett led i förverkligandet av detaljplanen och dess intentioner.

**Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad 2023-02-24  
Köpekontrakt  
Karta  
Genomförandeavtal

Anna Ahrling  
Mark- och exploateringschef  
Enköpings kommun

Melanie Cimerland  
Mark- och exploateringsingenjör  
Enköpings kommun

**Beslutet skickas till:**  
SMEBAB Daggros AB

Mellan Enköpings kommun (org.nr. 212000-0282), nedan kallad Säljaren, och SMEBAB Daggros AB (org.nr.559369-2642) nedan kallad Köparen), har under de förutsättningar som anges i §4 nedan träffat följande

## **Köpekontrakt Nynäs 6:2**

### **1. Parter**

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

**Köpare:** SMEBAB Daggros AB, (org.nr. 559369-2642), nedan kallad Köparen.

### **2. Bakgrund**

Säljaren är lagfaren ägare till fastigheten Nynäs 6:2 ("Fastigheten"), belägen i Enköpings kommun. Köparen avser att inom Fastigheten och del av grannfastigheten Storskogen 1:1 ("Grannfastigheten") som tillsammans utgör tomt för skola i enlighet med detaljplan för Storskogen, KS2014/220, uppföra skolbyggnad.

Markanvisningsavtal avseende Fastigheten har träffats mellan Säljaren och Skanska Sverige AB till vilket bolag Köparen är helägt dotterbolag.

Köparen har ingått eller avser att ingå avtal om förvärv av Grannfastigheten från Fastighets AB L E Lundberg (org.nr. 556049-0483).

### **3. Överlåtelse**

Säljaren överlåter till Köparen med full äganderätt Fastigheten.

### **4. Köpeskillning och Köpeskillningens erläggande**

Parterna är överens om att priset för Fastigheten är 2 750 kr/kvm BTA enligt lagkraftvunnet bygglov för skola inom Fastigheten och Grannfastigheten. Enligt överenskommelse mellan Säljaren och Fastighets AB LE Lundberg ska Säljaren erhålla ersättning för 44,33% av det totala antalet kvm BTA (enligt lagkraftvunnet bygglov) inom Fastigheten och Grannfastigheten och Fastighets AB LE Lundberg resterande del.

Köpeskillningen uppgår därmed till sexmiljoner tvåhundra nittontusensjuhundra tjugott kronor ( 6 219 721) baserat på 5 102 kvm BTA enligt beviljat bygglov för Fastigheten och Grannfastigheten varav Säljaren erhåller 44,33% (2 750 x 5 102 kvm x 44,33%= 6 219 721).

Köpeskillningen betalas på Tillträdesdagen mot av Kommunen utställd faktura.

### **5. Tillträde**

Tillträde till Fastigheten sker den 27 april 2023, förutsatt att dessförinnan

a) kommunstyrelse eller kommunfullmäktige godkänt köpekontraktet för Fastigheten och

b) sådant beslut vunnit laga kraft.

För det fall villkoren enligt a) och b) inte är uppfyllda den 27 april 2023 ska tillträde ske snarast praktiskt möjligt efter det att a) och b) har uppfyllts, eller den tidigare dag som parterna enas om under förutsättning att köpeskillingen betalats i sin helhet. Den dag tillträdet sker kallas "Tillträdesdagen".

## **6. Områdets skick**

Fastigheten överläts i befintligt skick. Bolaget har före undertecknandet av detta köpekontrakt beretts tillfälle att noga undersöka Fastigheten och är således medveten om de eventuella fel och brister som finns i Fastigheten. Bolaget förklarar sig godta Fastighetens skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Kommunen på grund av fel eller brister i Fastigheten.

## **7. Inteckningar, servitut eller nyttjanderätter**

Kommunen garanterar att Fastigheten på Tillträdesdagen inte är besvärad av penninginteckningar eller inskrivningar avseende servitut eller andra nyttjanderätter.

## **8. Option**

Enköpings kommun avsäger sig härmed intresset av att förvärva del av Storskogen 1:1 för kommunala ändamål, beteckning S i plankartan enligt punkten 3.3.2 i exploateringsavtalet KS2019/564. Detta då kommunen tecknat ett markanvisningsavtal för del av Nynäs 6:1 (numera Fastigheten) KS2021/830.

## **9. 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.

VA-anläggningsavgifter ska erläggas av Bolaget i enlighet med vid varje tidpunkt gällande VA-taxa.

## **10. Tilläggsköpeskillning**

För det fall ytterligare bygglov beviljas och vinner laga kraft som medger ytterligare BTA utöver tidigare beviljat BTA utifrån lagakraftvunnet bygglov enligt ovan i punkten 4 inom 6 år från Bolagets tillträde av Fastigheten ska tilläggsköpeskillning utgå med 2 750 kr per tillkommande kvm BTA varav Kommunen ska erhålla 44,33% och Fastighets AB LE Lundberg resterande del enligt vad som framgår av punkten 4.

Angiven tilläggsköpeskillning per kvm ska justeras fram till tidpunkt för lagakraftvunnet bygglov i relation till förändringar i fastighetsprisindex med januari 2022 som värdetidpunkt. För tydlighets skull innebär ovanstående att indexuppräknning inte sker av tilläggsköpeskillning som utgår för tillkommande BTA enligt bygglov som vinner laga kraft före det att index för 2023 fastställts.

Tilläggsköpeskillning ska erläggas inom 30 dagar från lagakraftvunnet bygglov. Bolaget ska tillse att åtagandet överförs till ny ägare av Fastigheten i den mån överlåtelse sker under den tid åtagandet är gällande.

### **11. Köpebrev**

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

### **12. Byggnadsskyldighet**

Bolaget ansvarar för att Fastigheten blir bebyggd i överensstämmelse med detaljplan, bygglov och genomförandeavtal.

Bolaget ska betala 10 % av köpesumman kronor i vite till Kommunen om:

- Bolaget inte färdigställt skolbyggnad på Fastigheten senast 2026-08-01 under förutsättning att tillträde skett senast 2023-05-05. Sker tillträde senare än 2023-05-05 ska färdigställandeskyldigheten förskjutas i motsvarande mån.
- Fastigheten överläts innan byggnadsskyldigheten fullgjorts.

Kommunen kan medge tidsförlängning, i motsvarande mån fördröjningen, om godtagbara skäl finns. Bolaget äger dock rätt att överlåta Fastigheten till helägt dotterbolag inom Bolagets koncern förutsatt att Bolaget lämnar erforderlig säkerhet.

### **13. Övriga villkor**

I Fastighetens närområde pågår för närvarande kommunens exploateringsarbeten som blockerar infarten till Fastigheten. Säljaren förbinder sig att säkerställa att Köparen från och med den 16 oktober 2023 har möjlighet till tillfart till Fastigheten för att kunna påbörja byggnation därpå. Säljaren förbinder sig att ersätta Köparen dennes samtliga merkostnader med anledning av Säljarens underlåtenhet att säkerställa tillgång enligt denna punkt.

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

### **14. Avtalets giltighet**

Detta köpekontrakt är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera av parterna om inte villkoren enligt punkt 4 och 5 ovan är uppfyllda mellan Kommunen och Bolaget senast 2024-06-01.

### **15. Överlåtelse**

Avtalet får ej överlätas utan Kommunens skriftliga tillstånd.

\_\_\_\_\_

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

Enköping 2023-

För säljaren

.....  
Enköpings kommun

.....

Säljarens namnteckning bevittnas:

.....

Enköping 2023-

För köparen

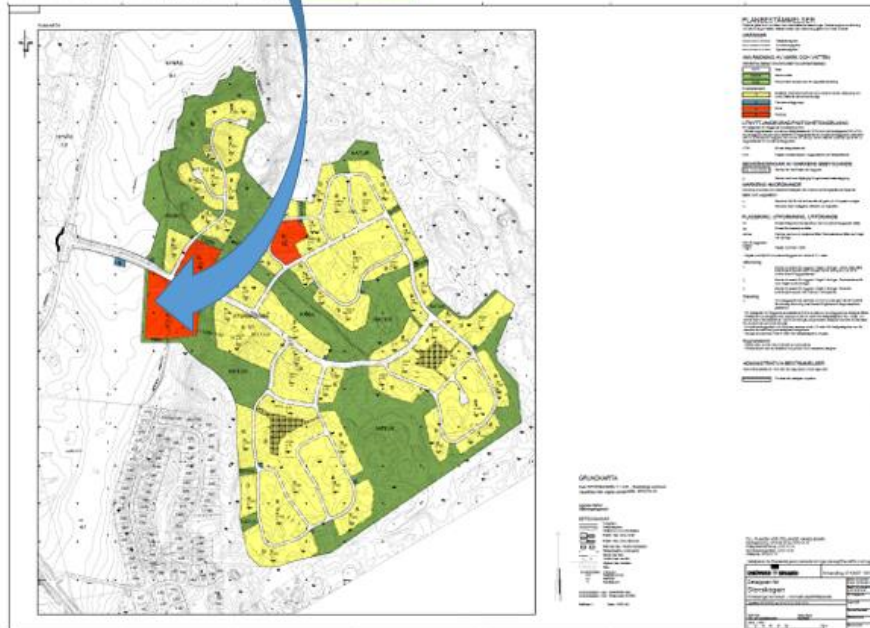
SMEBAB Daggros AB

.....  
Jan Lundevall enligt fullmakt

.....

Bilaga 1

Del av Nynäs 6:1



Mellan Enköpings kommun (org.nr. 212000-0282), nedan kallad "**Kommunen**", och SMEBAB Daggros AB (org.nr.559369-2642), nedan kallat "**Byggherren**", har under de förutsättningar som anges i § 4.3 nedan träffat följande

## GENOMFÖRANDEAVTAL

### Nynäs 6:2

Exploateringen av fastigheten Enköping Nynäs 6:2 ("**Fastigheten**") avser ett 8938 kvm stort område planlagt för skola inom detaljplan Storskogen KS2014/220 och inkluderar även del av fastigheten Enköping Storskogen 1:1.

Till detta avtal hör följande bilagor:

Bilaga 1 – Detaljplanekarta med illustrationer samt exploateringsområde

#### § 1 – MARKÄGANDE OCH DETALJPLAN

##### 1.1 – Markägande

Kommunen är lagfaren ägare till Fastigheten inom exploateringsområdet.

##### 1.2 – Byggherre

SMEBAB Daggros AB benämns fortsättningsvis **Byggherren** och är ansvarig för att genomföra det som åligger Byggherren enligt detta genomförandeavtal.

Byggherren avser att uppföra ny skola på Fastigheten, som är belägen inom det område, nedan kallat **Exploateringsområdet**, som är markerat på bilagd karta, bilaga 1.

##### 1.3 Markanvisningsavtal

Parterna har sedan tidigare (2021-12-09) tecknat ett markanvisningsavtal avseende Fastigheten. Detta genomförandeavtal ersätter markanvisningsavtalet.



#### 1.4 – Detaljplan

Som grund för exploateringen ligger detaljplan Storskogen KS2014/220, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

#### § 2 – FASTIGHETSILDNING OCH MARKÖVERLÅTELSE M.M.

##### 2.1 – Fastighetsbildning

Fastighetsbildning som kan bli aktuell inom kvartersmark svarar Byggherren själv för.

##### 2.2 – Marköverlåtelse

Kommunen och Byggherren ska slutföra markanvisningen genom tecknande av köpekontrakt för Fastigheten.

Bindande köpekontrakt tecknas mellan parterna för byggnation i enlighet med Detaljplanen och beviljat bygglov.

Köpeskillingen för Fastigheten ska beräknas utifrån priset 2 750 kr/kvm BTA utifrån beviljat bygglov. Uppräkning med fastighetsprisindex med januari 2022 som värdetidpunkt ska ske fram till dagen för undertecknandet av köpekontraktet.

För det fall ytterligare bygglov beviljas och vinner laga kraft som medger ytterligare BTA utöver tidigare beviljat BTA utifrån lagakraftvunnet bygglov ska tilläggsköpeskillning utgå med 2 750 kr per tillkommande kvm BTA varav Kommunen ska erhålla 44,33% och Fastighets AB LE Lundberg resterande del enligt vad som framgår av punkten 4.

Angiven tilläggsköpeskillning per kvm ska justeras fram till tidpunkt för lagakraftvunnet bygglov i relation till förändringar i fastighetsprisindex med januari 2022 som värdetidpunkt. För tydlighets skull innebär ovanstående att indexuppräkning inte sker av tilläggsköpeskillning som utgår för tillkommande BTA enligt bygglov som vinner laga kraft före det att index för 2023 fastställts.

Fastigheten säljs i befintligt och av Byggherren besiktigt skick samt med översiktlig geoteknisk undersökning som grund, innebärande att inga anspråk (ersättning eller prisavdrag) rörande grundläggningen eller eventuella fel eller brister kan göras gällande mot Kommunen med anledning av köpekontraktet.

Krav på tidpunkt för färdigställande kommer att anges i köpekontraktet.

## § 3 – GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

### 3.1 – Samordning

Kommunen och Byggherren ska kontinuerligt samråda kring sådant i respektive parts arbeten (arbeten på allmän plats respektive kvartersmark) som kan påverka den andra partens arbeten.

Byggherren förbinder sig att:

- genomföra exploatering inom Fastigheten i enlighet med Detaljplanen, detta genomförandeavtal och beviljat bygglov.
- kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som utformning och kvalitet. Byggherren har skyldighet att samordna sina entreprenader med Kommunens olika entreprenörer och övriga byggherrar inom Storskogen och med de ledningsdragande bolagen.

Kommunen förbinder sig att:

- genomföra utbyggnad av allmän plats inom Planområdet i enlighet med Detaljplanen.
- genomföra utbyggnad av VA-anläggningar fram till förbindelsepunkt (servisavsättning).

### 3.2 – Produktionsförutsättningar

Genomförandet av Detaljplanen kommer att innebära en intensiv byggperiod där många byggherrar och entreprenörer ska verka inom ett begränsat område. Detta kommer att ställa stora krav på samordning inom området.

Förekommer i plan-, genomförande- och konsekvensbeskrivningarna åtgärder och förslag till åtgärder och därmed förknippade kontrollprogram så ska dessa följas.

Kommunen har anlagt lokalgatan enligt Detaljplanen samt VA-anläggning. Arbeten med finplanering runt kvarteren kan komma att utföras i samband med att området färdigställs.

### 3.3 – Skolbyggnad

Byggherren avser att inom Fastigheten uppföra skolbyggnad.

### 3.4 – Bygg och anläggningskostnader

#### 3.4.1 – Anläggningar på kvartersmark

Byggherren ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheten.

#### 3.4.2 – Gatukostnader

Kommunen bekostar utbyggnad av de allmänna anläggningarna inom Planområdet.

Gatukostnadsersättning enligt plan- och bygglagen avseende Detaljplanen anses betald i och med överlåtelse av Fastigheten enligt § 2.2. Detta gäller dock inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

I egenskap av huvudman svarar Kommunen för framtida drift och skötsel av allmänna anläggningar.

Byggherren svarar för alla övriga kostnader inom Fastigheten, så som kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme m.fl.

#### 3.4.3 – Markföroreningar

Byggherren ansvarar för arbeten och kostnader för att sanera marken inom Fastigheten i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

### 3.5 – Byggetablering och byggväg

Byggherren förbinder sig att i god tid före byggstart samråda med Kommunen om vilka ytor som behövs för byggetablering och byggväg och under hur lång tid dessa behövs. Använda ytor ska återställas till mellan parterna överenskommet städat och ursprungligt skick, vilket fastställs vid en gemensam besiktning.

Upplåtelse av allmän plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa.



### 3.6 – Dagvatten

Fördröjning av dagvatten inom kvartersmark ska tillämpas enligt föreskrifterna i Detaljplanen, bilaga 1.

### 3.7 – Tillgänglighet i utemiljö

Byggherren förbinder sig att vid projektering och byggande på Fastigheten följa gällande lagstiftning för att Fastigheten ska ha en tillgänglig och användbar utemiljö.

### 3.8 – Inrapportering av geotekniska utredningar

Byggherren ska sända in resultatet av alla geotekniska undersökningar som genomförs inom Fastigheten till Kommunen.

### 3.9 – Avfallshantering

Byggherren förbinder sig att följa de råd och anvisningar som kommunalförbundet Vafab har satt upp i bygglovsskedet gällande avfallshantering. Byggherren förbinder sig att samråda med kommunalförbundet Vafab angående bland annat avfallshantering och projektering av hus och mark vilket har skett i bygglovsskedet.

## § 4 – ÖVRIGA VILLKOR

### 4.1 – Tvist

Tvist angående tolkning och tillämpning av detta avtal skall avgöras av allmän domstol.

### 4.2 – Överlåtelse av genomförandeavtalet

Detta avtal får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlåtas på annan. Om Byggherren överlåter Fastighet eller del av Fastighet till annan part, ska Byggherren se till att den nye parten övertar förpliktelserna enligt detta avtal genom att i överlåtelsehandlingen upplysa om detta avtal och att kommande ägare förbinder sig att följa avtalet och att kommande ägare gör på samma sätt så att genomförandeavtalet blir gällande mot varje kommande ägare av fastigheten/fastigheterna.

### 4.3 – Avtalets giltighet

Detta genomförandeavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte:

dels kommunstyrelse senast 2023-06-01 godkänner detta genomförandeavtal,

dels kommunstyrelse eller kommunfullmäktige senast 2023-06-01 godkänner köpekontrakt avseende Fastigheten



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

.....  
*Ort och datum*

.....  
*Ort och datum*

För Enköpings kommun

SMEBAB Daggros AB

.....

.....  
Jan Lundevall enligt fullmakt

.....

.....

Bilaga 1

Del av Nynäs 6:1

