

Paragraf 8

Ärendenummer KS2021/595

Tomträttsavtal med sidoavtal för Åkersberg 2:56 - beslut om godkännande

Förslag till kommunfullmäktiges beslut

1. Tomträttsavtalet med INKLD Åkersberg 2:56 AB godkänns.
2. Sidoavtalet med INKLD Åkersberg 2:56 AB godkänns.

Ärendet

Bakgrund

Kommunen tecknade i mars 2021 ett markanvisningsavtal med AB INKLD Åkersberga avseende bostäder med hyresrätt som upplåtelseform på fastigheten Åkersberg 2:56. I markanvisningsavtalet anges att kommunen ska upplåta fastigheten med tomträtt och att priset utgör 6 423 kr per kvadratmeter BTA. BTA enligt detaljplanen är 2 596 kvadratmeter. Ett sidoavtal ska även tecknas som reglerar vitesbelopp i det fall hyresrätterna omvandlas till bostadsrätter.

Ett genomförandeavtal kommer tecknas i samband med tecknandet av tomträttsavtalet och sidoavtalet.

Ett tomträttsavtal har upprättats där tomträttsavgälden räknats fram utifrån ovan angivet pris per kvadratmeter BTA. Avgälden för fastigheten Åkersberg 2:56 blir således 541 909 kr per år (avgäldsrenta 3,25 %).

Ärendets beredning

Samhällsbyggnadsförvaltningen fick i december 2019 i uppdrag av PLEX att genomföra en markanvisningstävling för fastigheten Åkersberg 2:56 avseende bostadsbebyggelse med hyresrätt som upplåtelseform. Markanvisningstävlingen utannonserades under perioden juni-september 2020. AB INKLD Åkersberga lämnade det högsta anbudet och PLEX fattade i oktober 2020 beslut om att markanvisa Åkersberg 2:56 till AB INKLD Åkersberga. Bygglov beviljades under juli månad avseende 61 lägenheter fördelat på fyra huskroppar.



Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Tecknandet av tomträttsavtalet och sidoavtalet innebär att markanvisningen med AB INKLD Åkersberga slutförs. Bedömningen är att kommunen upplåter fastigheten Åkersberg 2:56 med tomträtt.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunen kommer i och med tecknandet av tomträttsavtalet att få en årlig intäkt på 541 909 kr (tomträttsavgäld). Avgälden har beräknats utifrån priset 6 423 kr per kvadratmeter BTA och med en avgäldsränta på 3,25 procent.

En förutsättning för markanvisningen och upplåtelsen av tomträtten är att fastigheten bebyggs med hyresrätter. I det fall tomträttsinnehavaren bygger bostadsrätter eller omvandlar byggda hyresrätter till bostadsrätter ska tomträttsinnehavaren betala ett vite till kommunen motsvarande halva värdet av marken. Vitesbeloppet kommer att indexuppräknas från värdetidpunkten 1 januari 2020 fram till tidpunkten för vitets erläggande.

Sociala och miljömässiga konsekvenser

Att bebygga fastigheten med hyresrätter innebär att Åkersbergsområdet får ett varierat bostadsutbud med blandade upplåtelseformer.

Markförvaltare Jonas Bergström redogör för ärendet.

Samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till kommunfullmäktiges beslut

- 1.Tomträttsavtalet med INKLD Åkersberg 2:56 AB godkänns.
- 2.Sidoavtalet med INKLD Åkersberg 2:56 AB godkänns.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2022-01-14
Tomträttsavtal
Sidoavtal till tomträttsavtal

Yrkanden

Jenny Gavelin (L) yrkar bifall till förslaget.

Beslutsgång

Ordföranden frågar om utskottet hört debatten och är redo att gå till beslut. Utskottet bekräftar detta.



Beslutet skickas till:
INKLD Åkersberg 2:56 AB



Samhällsbyggnadsförvaltningen
Jonas Bergström
0171-627425
jonas.bergstrom@enkoping.se

Kommunfullmäktige

Tomträttsavtal för Åkersberg 2:56

Förslag till kommunfullmäktiges beslut

1. Tomträttsavtalet med INKLD Åkersberg 2:56 AB godkänns.
2. Sidoavtalet med INKLD Åkersberg 2:56 AB godkänns.

Ärendet

Bakgrund

Kommunen tecknade i mars 2021 ett markanvisningsavtal med AB INKLD Åkersberga avseende bostäder med hyresrätt som upplåtelseform på fastigheten Åkersberg 2:56. I markanvisningsavtalet anges att kommunen ska upplåta fastigheten med tomträtt och att priset utgör 6 423 kr per kvadratmeter BTA. BTA enligt detaljplanen är 2 596 kvadratmeter. Ett sidoavtal ska även tecknas som reglerar vitesbelopp i det fall hyresrätterna omvandlas till bostadsrätter.

Ett genomförandeavtal kommer tecknas i samband med tecknandet av tomträttsavtalet och sidoavtalet.

Ett tomträttsavtal har upprättats där tomträttsavgälden räknats fram utifrån ovan angivet pris per kvadratmeter BTA. Avgälden för fastigheten Åkersberg 2:56 blir således 541 909 kr per år (avgäldsrenta 3,25 %).

Ärendets beredning

Samhällsbyggnadsförvaltningen fick i december 2019 i uppdrag av PLEX att genomföra en markanvisningstävling för fastigheten Åkersberg 2:56 avseende bostadsbebyggelse med hyresrätt som upplåtelseform. Markanvisningstävlingen utannonserades under perioden juni-september 2020. AB INKLD Åkersberga lämnade det högsta anbudet och PLEX fattade i oktober 2020 beslut om att markanvisa Åkersberg 2:56 till AB INKLD Åkersberga. Bygglov beviljades under juli månad avseende 61 lägenheter fördelat på fyra huskroppar.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Tecknandet av tomträttsavtalet och sidoavtalet innebär att markanvisningen med AB INKLD Åkersberga slutförs. Bedömningen är att kommunen upplåter fastigheten Åkersberg 2:56 med tomträtt.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunen kommer i och med tecknandet av tomträttsavtalet att få en årlig intäkt på 541 909 kr (tomträttsavgäld). Avgälden har beräknats utifrån priset 6 423 kr per kvadratmeter BTA och med en avgäldsränta på 3,25 procent.

En förutsättning för markanvisningen och upplåtelsen av tomträdden är att fastigheten bebyggs med hyresrätter. I det fall tomträttsinnehavaren bygger bostadsrätter eller omvandlar byggda hyresrätter till bostadsrätter ska tomträttsinnehavaren betala ett vite till kommunen motsvarande halva värdet av marken. Vitesbeloppet kommer att indexuppräknas från värdetidpunkten 1 januari 2020 fram till tidpunkten för vitets erläggande.

Sociala och miljömässiga konsekvenser

Att bebygga fastigheten med hyresrätter innebär att Åkersbergsområdet får ett varierat bostadsutbud med blandade upplåtelseformer.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2022-01-14
Tomträttsavtal
Sidoavtal till tomträttsavtal

Patrik Holm
Plan- och exploateringschef
Enköpings kommun

Jonas Bergström
Markförvaltare
Enköpings kommun

Beslutet skickas till:
INKLD Åkersberg 2:56 AB

TOMTRÄTTSAVTAL

Nyupplåtelse bostäder

DNR:KS2021/595

Fastighet Åkersberg 2:56

Parter

Fastighetsägare Enköpings kommun	
Tomträttshavare INKLD Åkersberg 2:56 AB	Organisationsnummer 559253-8564
Adress (Aviseringsadress) Katarina västra kyrkogata 8, 116 25 Stockholm	

Fastighet

Fastighetsbeteckning Åkersberg 2:56	Kommun Enköping
Församling	Stadsdel
Gatuadress	Areal m ² 5192

Upplåtelsedag (se punkt 1)

Datum 2022-06-01

Avgäld (se punkt 2)

Kronor/år 541 909 kr/år	
-----------------------------------	--

Ändamål och byggnadsskyldighet (se punkt 3)

Ändamål Bostadslägenheter, hyresrätt			
2 596 m ² utnyttjningsbar bruttoarea (BTA)			
Senaste tidpunkt för bebyggelsens färdigställande	Datum 2024-06-01	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 2022-07-31.

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. 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.

4. 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.

5. 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 rivras.

6. 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.

7. Kontroll

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

8. Servitut mm

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

9. Ändring av avgäld

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

10. 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.

11. Förpliktelser

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 mm

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 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.

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 anordning inom fastigheten.

13. 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 KS2021/596.

14. Överlåtelse av avtalet

Vid överlåtelse av tomträten åligger det tomträtthavaren att 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 överlåtelsen. Åsidosätter tomträtthavaren sina förpliktelser enligt denna punkt har fastighetsägaren rätt till vite enligt ovan.

15. Inskrivning

Tomträttsinnehavaren skall söka inskrivning av detta tomträttsavtal. Samtliga kostnader för inskrivningen erläggs av tomträtthavaren.

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

Mellan Enköpings kommun (org.nr. 212000-0282), nedan kallad Kommunen, och AB INKLD Åkersberga (org.nr. 559253-8564), såsom innehavare av tomträtten till nämnda fastighet, nedan kallat Bolaget, har följande träffats

Sidoavtal Åkersberg 2:56

1. Parter och fast egendom

Fastighetsägare: Enköpings kommun (org. nr 212000-0282), nedan kallad **Kommunen**

Tomträttsinnehavare: AB INKLD Åkersberga (org.nr. 559253–8564)
nedan kallat **Bolaget**

Fast egendom: Enköping Åkersberg 2:56, nedan kallad Fastigheten

2. Bakgrund

Detta avtal utgör ett så kallat sidoavtal till, mellan parterna ingånget, tomträttsavtal rörande Enköping Åkersberg 2:56 som upplåtes med tomträtt från och med 1 november 2021.

Kommunen har gått ut med en markanvisningstävling där Bolaget lämnat det vinnande anbudet. En förutsättning för markanvisningen och upplåtelsen av tomträtt till Bolaget är att fastigheten ska bebyggas med hyresrätter.

Bolaget avser att inom fastigheten uppföra byggnation av bostäder, ca 61 lägenheter, som ska upplåtas med hyresrätt.

De villkor som framgår av detta sidoavtal ska gälla vid sidan av de villkor som framgår av Tomträttsavtalet. I den mån en bestämmelse i detta sidoavtal står i strid med en bestämmelse som framgår av Tomträttsavtalet äger regleringen i detta sidoavtal företräde.

3. Avgäld enligt tomträttsavtal

Tomträttsavgälden har räknats fram utifrån kommunens riktlinjer för framtagande av tomträttsavgäld. Tomträttsavgälden baseras på fastighetens marknadsvärde med en avkastningsränta på 3,25%

4. Värdering av fastigheten

Prissättningen av marken har skett utifrån genomförd markanvisningstävling.

Värderingen har värdetidpunkten 1 januari 2020 och kan komma att regleras i relation till förändringar i fastighetsprisindex.

Vinnande anbud 6423 kr/BTA

BTA enligt erhållet bygglov 3268 kvm

Detta ger ett värde på fastigheten på $6423 \times 3268 = 20\,990\,364$ kronor

Fastighetens värde är 20 990 364 kronor

tjugomiljonerniohundranittiotusentrehundrasextiofyra kronor

5. Vite vid omvandling till bostadsrätter

En förutsättning för markanvisningen och upplåtelsen av tomträten är att fastigheten bebyggs med hyresrätter. I det fall **Bolaget** bygger bostadsrätter eller omvandlar byggda hyresrätter till bostadsrätter ska **Bolaget** betala ett vite till kommunen motsvarande halva köpeskillingen för marken, baserat på värderingen i punkt 4 ovan. Vitesbeloppet kommer att index uppräknas från värdetidpunkten 1 januari 2020 fram till tidpunkten för vitets erläggande.

6. Avtalets giltighet

Detta sidoavtal gäller under Tomträtsavtalets livslängd. Vid förlängning av tomträten förlängs även detta avtal.

7. Överlåtelse

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 tomträtsavtalet.

Vid överlåtelse av tomträten till tredje man förbinder sig Tomträttshavaren (Bolaget) att tillse att förvärvaren, solidariskt med Tomträttshavaren, ikläder sig åtagandena i detta sidoavtal genom att inta de exakta lydelseerna av samtliga paragrafer i detta sidoavtal samt eventuella tillägg till detsamma, i mellan dem upprättat sidoavtal. Efter överlåtelsen av tomträten ansvarar Tomträttshavaren solidariskt med förvärvaren för rätta fullgörandet av åtagandena i samtliga paragrafer i detta sidoavtal.

8. Inskrivning

Denna överenskommelse får inte inskrivas.

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

Ort och datum

Ort och datum

För Enköpings kommun

AB INKLD Åkersberga
