

§ 82

Dnr KS 2022/00175-3.3.5

Beslut - Tomträttskontrakt kv. Najaden, dp 1842, Öster Mälarstrand

Beslut

Förslag till kommunfullmäktige:

Tomträttskontrakt mellan Västerås stad och Sveafastigheter Bostad Penthouse HR AB avseende Najaden 2, Öster Mälarstrand, godkänns.

Ärendebeskrivning

Fastighetsnämnden har tilldelat Sveafastigheter Bostad markanvisning för fastigheten Najaden 2 på Öster Mälarstrand. Markanvisningen gäller till och med 2022-11-30. Najaden 2 som är belägen inom Dp 1842, Parkstaden, är den sista av stadens anvisade byggrätter som ännu inte har byggstartat. Inom kvarteret har stadens parkeringsbolag tidigare uppfört parkeringsanläggningen Dockan. Sveafastigheters markanvisning består av en byggnad i fyra våningar samt en byggnad i 16 våningar vilka kommer att sammanbyggas med parkeringsanläggningen. Den högre byggnadens sex översta plan kommer att innehålla ägarlägenheter i enlighet med villkor vid markanvisningstillfället medan resterande del av projektet kommer att utgöras av hyresrätter. Lantmäteriförrättning pågår för att kunna avstycka den 3D-volym som senare kommer att avstyckas till ägarlägenheter. Det föreslagna köpekontraktet omfattar 3D-volymen medan tomträttskontraktet omfattar den del av projektet som innehåller hyresrätter. Projektet innehåller totalt 98 lägenheter med planerad byggstart våren 2022.

Fastighetsnämnden beslutade 2022-01-25 att föreslå kommunfullmäktige att

1. godkänna tomträttskontrakt mellan Västerås stad och Sveafastigheter Bostad Penthouse HR AB avseende Najaden 2, Öster Mälarstrand.
2. godkänna köpekontrakt mellan Västerås stad och Sveafastigheter Bostad Penthouse ÄL AB avseende del av Najaden 2, Öster Mälarstrand.

Då köpekontraktet i punkt 2 avser ett belopp under 20 miljoner kronor avser detta beslut endast punkt 1 av fastighetsnämndens beslut.

Stadsledningskontoret har till kommunstyrelsen lämnat följande förslag till beslut:

Förslag till kommunfullmäktige:

Tomträttskontrakt mellan Västerås stad och Sveafastigheter Bostad penthouse HR AB avseende Najaden 2, Öster Mälarstrand, godkänns.

Proposition

Ordföranden finner att det endast finns ett förslag till beslut, stadsledningskontorets förslag, och att kommunstyrelsen beslutar i enlighet med detta.

Kopia till
Fastighetsnämnden



Kommunstyrelsen
Helena Felldin
Epost: helena.felldin@vasteras.se

Kopia till
Fastighetsnämnden

Kommunstyrelsen

Tjänsteutlåtande - Tomträttskontrakt kv. Najaden, dp 1842, Öster Mälarstrand

Förslag till beslut

Förslag till kommunfullmäktige:

Tomträttskontrakt mellan Västerås stad och Sveafastigheter Bostad Penthouse HR AB avseende Najaden 2, Öster Mälarstrand, godkänns.

Ärendebeskrivning

Fastighetsnämnden har tilldelat Sveafastigheter Bostad markanvisning för fastigheten Najaden 2 på Öster Mälarstrand. Markanvisningen gäller till och med 2022-11-30. Najaden 2 som är belägen inom Dp 1842, Parkstaden, är den sista av stadens anvisade byggrätter som ännu inte har byggstartat. Inom kvarteret har stadens parkeringsbolag tidigare uppfört parkeringsanläggningen Dockan. Sveafastigheters markanvisning består av en byggnad i fyra våningar samt en byggnad i 16 våningar vilka kommer att sammanbyggas med parkeringsanläggningen. Den högre byggnadens sex översta plan kommer att innehålla ägarlägenheter i enlighet med villkor vid markanvisningstillfället medan resterande del av projektet kommer att utgöras av hyresrätter. Lantmäteriförrättning pågår för att kunna avstycka den 3D-volym som senare kommer att avstyckas till ägarlägenheter. Det föreslagna köpekontraktet omfattar 3D-volymen medan tomträttskontraktet omfattar den del av projektet som innehåller hyresrätter. Projektet innehåller totalt 98 lägenheter med planerad byggstart våren 2022.

Fastighetsnämnden beslutade 2022-01-25 att föreslå kommunfullmäktige att

1. godkänna tomträttskontrakt mellan Västerås stad och Sveafastigheter Bostad Penthouse HR AB avseende Najaden 2, Öster Mälarstrand.

2. godkänna köpekontrakt mellan Västerås stad och Sveafastigheter Bostad Penthouse ÄL AB avseende del av Najaden 2, Öster Mälarstrand.

Då köpekontraktet i punkt 2 avser ett belopp under 20 miljoner kronor avser detta beslut endast punkt 1 av fastighetsnämndens beslut.

Stadsledningskontoret har till kommunstyrelsen lämnat följande förslag till beslut:

Förslag till kommunfullmäktige:

Tomträttskontrakt mellan Västerås stad och Sveafastigheter Bostad penthouse HR AB avseende Najaden 2, Öster Mälarstrand, godkänns.

Beslutsmotivering

Sveafastigheters framarbetade projekt uppfyller de villkor som ställdes vid markanvisningstillfället och har erhållit bygglov. Genom tecknande av tomträttskontrakt och köpekontrakt fullföljs markanvisningen och det sista kvarteret som staden har haft att anvisa kan därmed byggstartas.

Köpeskillingen och tomträttsavgälden grundar sig på prisnivån 6 710 kr/kvm ljus BTA i enlighet med det bud som lämnades vid markanvisningstillfället.

Då tomträttskontraktet grundar sig på ett underliggande markvärde överstigande 20 miljoner kronor betyder det att köpeavtalet måste godkännas av kommunfullmäktige.

Juridisk bedömning

Fastighetsnämnden har rätt att fatta beslut om köp och försäljning av fastigheter till ett maximalt värde av 20 miljoner kronor. Vid försäljningar och upplåtelse som överstiger detta belopp ska kommunfullmäktige fatta beslut.

Ekonomisk bedömning

Tomträttsavgälden grundar sig på prisnivån 6 710 kr/kvm ljus BTA i enlighet med det bud som lämnades vid markanvisningstillfället och ger en långsiktig intäkt till staden.

Hållbar utveckling

Försäljningen möjliggör både äganderätter och hyresrätter. Det bidrar till en blandning av upplåtelseformer, inte bara inom stadsdelen utan i samma byggnad, och går i linje med målen i stadens program för bostadsförsörjning.

Helene Öhrling
Stadsdirektör

Christin Tjärnheden
Direktör strategisk
sambandsutveckling

§ 13

Dnr FN 2016/00641-3.3.5

Beslut - Tomträttskontrakt och köpekontrakt, kv. Najaden, dp 1842, Öster Mälarstrand

Beslut

1. Fastighetsnämnden föreslår kommunfullmäktige att godkänna tomträttskontrakt mellan Västerås stad och Sveafastigheter Bostad Penthouse HR AB avseende Najaden 2, Öster Mälarstrand.
2. Fastighetsnämnden godkänner köpekontrakt mellan Västerås stad och Sveafastigheter Bostad Penthouse ÄL AB avseende del av Najaden 2, Öster Mälarstrand.

Ärendebeskrivning

Fastighetsnämnden har tilldelat Sveafastigheter Bostad markanvisning för fastigheten Najaden 2 på Öster Mälarstrand. Markanvisningen gäller till och med 2022-11-30. Najaden 2 som är belägen inom Dp 1842, Parkstaden, är den sista av stadens anvisade byggrätter som ännu inte har byggstartat. Inom kvarteret har stadens parkeringsbolag tidigare uppfört parkeringsanläggningen Dockan. Sveafastigheters markanvisning består av en byggnad i fyra våningar samt en byggnad i 16 våningar vilka kommer att sammanbyggas med parkeringsanläggningen. Den högre byggnadens sex översta plan kommer att innehålla ägarlägenheter i enlighet med villkor vid markanvisningstillfället medan resterande del av projektet kommer att utgöras av hyresrätter. Lantmäteriförrättning pågår för att kunna avstycka den 3D-volym som senare kommer att avstyckas till ägarlägenheter. Det föreslagna köpekontraktet omfattar 3D-volymen medan tomträttskontraktet omfattar den del av projektet som innehåller hyresrätter. Projektet innehåller totalt 98 lägenheter med planerad byggstart våren 2022.

Teknik- och fastighetsförvaltningen har till fastighetsnämnden lämnat följande förslag till beslut:

1. Fastighetsnämnden föreslår kommunfullmäktige att godkänna tomträttskontrakt mellan Västerås stad och Sveafastigheter Bostad Penthouse HR AB avseende Najaden 2, Öster Mälarstrand.
2. Fastighetsnämnden godkänner köpekontrakt mellan Västerås stad och Sveafastigheter Bostad Penthouse ÄL AB avseende del av Najaden 2, Öster Mälarstrand.

Yrkanden

Ordföranden yrkar bifall till förvaltningens förslag till beslut.

Kopia till

Kommunfullmäktige

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande



Teknik- och fastighetsförvaltningen
Ulf Edvardsson
Epost: ulf.edvardsson@vasteras.se

Kopia till
Kommunfullmäktige

Fastighetsnämnden

Tjänsteutlåtande - Tomträttskontrakt och köpekontrakt, kv. Najaden, dp 1842, Öster Mälarstrand

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden föreslår kommunfullmäktige att godkänna tomträttskontrakt mellan Västerås stad och Sveafastigheter Bostad Penthouse HR AB avseende Najaden 2, Öster Mälarstrand.
2. Fastighetsnämnden godkänner köpekontrakt mellan Västerås stad och Sveafastigheter Bostad Penthouse ÄL AB avseende del av Najaden 2, Öster Mälarstrand.

Ärendebeskrivning

Fastighetsnämnden har tilldelat Sveafastigheter Bostad markanvisning för fastigheten Najaden 2 på Öster Mälarstrand. Markanvisningen gäller till och med 2022-11-30. Najaden 2 som är belägen inom Dp 1842, Parkstaden, är den sista av stadens anvisade byggrätter som ännu inte har byggstartat. Inom kvarteret har stadens parkeringsbolag tidigare uppfört parkeringsanläggningen Dockan. Sveafastigheters markanvisning består av en byggnad i fyra våningar samt en byggnad i 16 våningar vilka kommer att sammanbyggas med parkeringsanläggningen. Den högre byggnadens sex översta plan kommer att innehålla ägarlägenheter i enlighet med villkor vid markanvisningstillfället medan resterande del av projektet kommer att utgöras av hyresrätter. Lantmäteriförretning pågår för att kunna avstycka den 3D-volym som senare kommer att avstyckas till ägarlägenheter. Det föreslagna köpekontraktet omfattar 3D-volymen medan tomträttskontraktet omfattar den del av projektet som innehåller hyresrätter. Projektet innehåller totalt 98 lägenheter med planerad byggstart våren 2022.

Beslutsmotivering

Sveafastigheters framarbetade projekt uppfyller de villkor som ställdes vid markanvisningstillfället och har erhållit bygglov. Genom tecknande av tomträttskontrakt och köpekontrakt fullföljs markanvisningen och det sista kvarteret som staden har haft att anvisa kan därmed byggstartas. Köpeskillingen och tomträttsavgälden grundar sig på prisnivån 6 710 kr/kvm ljus BTA i enlighet med det bud som lämnades vid markanvisningstillfället.

TOMTRÄTTSKONTRAKT

för flerbostadshus

Fastighet Najaden 2 nedan kallad tomträten		Areal m ²	Littera
Fastighetens adress		Fastighetsägare Västerås kommun, genom dess fastighetsnämnd nedan kallad kommunen	
Tomträttshavare Sveafastigheter Bostad Penthouse HR AB, 559285-3609 nedan kallad tomträttshavaren		Tomträttshavare, adress Fannys väg 5, 131 54 Nacka	
Upplåtelsedag 2022-04-01	Avgäld fr.o.m. 2022-04-01	Kronor/år 1 288 000	Kronor/kvartal 322 000
Omprövning av avgälden kan begäras före 2031-09-30		VA-anläggningsavgift ingår inte	
För avgäldsreglering gäller de i lagen om tomträtt angivna minimiperioderna om tio år, varvid den första perioden räknas från 2022-10-01		För uppsägning gäller de i lagen om tomträtt angivna minimiperioderna om sextio respektive fyrtio år, varvid den första perioden räknas från 2022-10-01	
Tomträttsändamål Bostäder, hyresrätt		Byggnadskrav Tomträten ska bebyggas för bostadsändamål	
Senaste bebyggelsedag Byggnation av bostadshus ska vara påbörjad senast 2022-06-30		Vitesbelopp bebyggelsedag och upplåtelseform Om krav på byggstart ej har uppfyllts 6 mån efter senaste bebyggelsedag ska tomträttshavaren erlægga ett vite till kommunen på 1 000 000 kr. Om omvandling sker från hyresrätt till annan upplåtelseform ska tomträttshavaren betala ett vite till kommunen på 10 000 000 kr.	

- Upplåtelseförklaring 1 Kommunen upplåter ovan angiven tomträtt till tomträttshavaren. För upplåtelsen gäller i detta kontrakt angivna villkor.
- Avgäld 2 Tomträten upplåts i befintligt skick fr.o.m. upplåtelsedagen till angiven årlig tomträttsavgäld till dess annan avtalas eller bestäms. Avgälden ska betalas kvartalsvis i förskott utan anmaning.
- Tomträttsändamål 3 Tomträten får endast brukas för angivet ändamål. Ändring av ändamålet får endast ske om tilläggsavtal träffas med kommunen.
- Byggnadskrav och vite 4 Tomträttshavaren ska påbörja byggnationen inom angiven tid. Har tomträten inte kunnat bebyggas, p.g.a. orsak över vilken tomtträttshavaren inte kunnat råda, ska kommunen efter framställning

medge rimlig förlängning av tiden. I andra fall ska tomträtts-havaren vara skyldig att vid anfordran utbetala det i detta kontrakt angivna vitesbeloppet till kommunen.

- 5
Anläggning av gata
Eventuell anpassning till gata bekostas av tomträtts-havaren.
- 6
Plats för belysnings-
Stolpar m.m.
Tomträtts-havaren är skyldig att utan ersättning lämna plats för belysningsstolpar, kabelskåp och vägmärken i anslutning till kör- och gångvägar. För underhåll och reparation av dessa anordningar ska fritt tillträde lämnas till fastigheten under förutsättning att berörd mark i möjligaste mån återställs till ursprungligt skick.
- 7
Angränsande parkmark
Park- och allmän mark får inte tas i anspråk för material och/eller avfallsupplag, inte heller för plantering eller annan form av privatisering. Teknik- och fastighetsförvaltningen ska alltid tillfrågas i ärenden som gäller parkmark.
- 8
Teknisk försörjning
Tomträtts-havaren ska träffa överenskommelse med Mälarenergi AB, enligt gällande bestämmelser, om teknisk försörjning för tomträten. Tomträtts-havaren är skyldig att utan ersättning lämna plats för nödvändiga kommunala försörjningsledningar på tomträten. Ledningar och mätninganordningar ska även kunna indras, anordnas och behållas inom varje på tomträten befintlig byggnads ekonomiutrymmen.
- För reparationer, tillsyn och ombyggnad av ledningar och av kommunen övriga ägda anläggningsdelar äger kommunen fritt tillträde till tomträten. Kommunen förbinder sig att vid varje dylikt tillfälle snarast möjligt återställa berörd mark och byggnadsdel.
- Tomträtts-havaren får inte genom byggande eller annan åtgärd skada befintliga ledningar och kablar, förhindra eller försvåra nämnda ledningars bevarande eller förhindra tillgång till ledningsområdet.
- 9
Snöuppläggning
Tomträtts-havaren medger kommunen eller annan väghållare rätt att upplägga snömassor på fastigheten intill ett avstånd av 0,75 meter från gräns mot gata, allmän väg eller kvartersväg. Staket, häck eller dylikt får därför inte placeras så att ovan nämnda snöuppläggningsyta begränsas.
- 10
Rätt för granne att
Om byggnad på grannfastighet ligger i eller nära fastighetsgräns

beträda tomträtten medger tomträttshavaren berörd granne rätt att bevara, underhålla och förnya vägg, takutsprång, hängrännor, stuprör och grund-dränering och i samband därmed beträda tomträtten. Tomträttshavaren äger inte rätt att genom plantering eller på annat sätt avsevärt försvåra grannens rättighet enligt ovan.

11
Uppbyggnad vid skador inom och brand m.m. Om byggnader och anläggningar förstörs, eller skadas ska de inom en av kommunen bestämd skälig tid återuppbyggas eller repareras.

12
Vattenavledning Tomträttshavaren är skyldig att sörja för bortledning av vatten, som kan rinna in på tomten från intilliggande tomtmark eller allmän platsmark.

13
Ianspråktagande av del av tomträtten för allmän plats Om detaljplan ändras så att mindre obebyggd del av fastigheten behövs till allmän plats äger kommunen återta eller nyttja denna del utan ersättning eller nedsättning av avgälden. Ersättning utgår dock för skador på anläggningar på fastigheten om skadorna beror på markregleringen.

14
Sakrätter Tomträttshavaren får inte utan kommunens medgivande upplåta servitut eller annan särskild rättighet än panträtt och nyttjanderätt i tomträtten.

15
Mål angående omprövning m.m. Mål angående omprövning eller jämkning av avgäld, klander av uppsägning eller bestämmande av löseskillning upptas enligt lag i fastighetsdomstol.

16
Fullgörande av förpliktelser Tomträttshavaren ska svara för och fullgöra alla på tomträtten belöpande förpliktelser såsom gatuhållning, teknisk försörjning och sotning.

17
Upphörande Ska på grund av uppsägning tomträtten upphöra, är kommunen skyldig att lösa byggnad och annan egendom som utgör tillbehör till tomträtten. Löseskillningen ska utgå i penningar och motsvara byggnaders och övriga anläggningars bruksvärde vid lösen-tillfället.

Detta värde ska beräknas på sådant sätt att från hela det värde å fastigheten med byggnader och övriga anläggningar, som kan bestämmas med hänsyn till möjlig hyresavkastning vid uthyrning på allmänna marknaden avdras fastighetens nybyggnadsvärde och de kostnader som vid detta tillfälle kunna drabba kommunen för

byggnadernas och anläggningarnas istandsättning i uthyrningsbart skick.

Överlåtelse	18 Vid överlåtelse ska tomträttshavaren omedelbart anmäla detta till kommunens Teknik- och fastighetsförvaltning.
Försäkring	19 Tomträttshavaren ansvarar för försäkring av tomträten från och med upplåtelsedagen.
Ansvar skador	20 Tomträttshavaren ansvarar för samtliga åtaganden avseende tomträten från och med upplåtelsedagen.
Drift och underhåll	21 Tomträttshavaren ansvarar för samtliga kostnader och åtgärder från och med upplåtelsedagen.
Inskrivning	22 Staden ansöker och tomträttshavaren bekostar inskrivning av tomträten hos Inskrivningsmyndigheten.

Av detta kontrakt är två likalydande exemplar upprättade och mellan parterna växlade.

Ort och datum

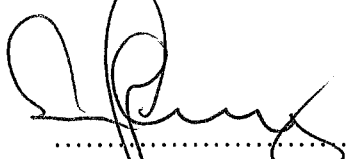
.....

.....

För Västerås kommun

För Sveafastigheter
Bostad Penthouse HR AB

.....


.....
Svanie Jernberg

.....


.....
Lars Garde

Bevittnas

KÖPEAVTAL

Parter

Västerås kommun genom dess fastighetsnämnd, org. nr 212000-2080, Stadshuset, 721 87 Västerås, nedan kallad Staden.

Sveafastigheter Bostad Penthouse ÄL AB, org nr 559285-3617, nedan kallade Byggherren.

1. Köpeobjekt

Del av fastigheten Najaden 2 i Västerås kommun, nedan kallad Köpeobjektet. Köpeobjektet utgör ett tredimensionellt utrymme som urholkar Najaden 2 som en "3D-volym". Se PM, Bilaga 1, för principiell avgränsning. Staden har ansökt om avstyckning av köpeobjektet. Parterna accepterar den slutliga avgränsning som fastställs i samband med förrättningen.

Byggherren ska sedan ansöka om vidare avstyckning till ägarlägenheter.

2. Överlåtelse

Staden överlåter Köpeobjektet till Byggherren mot en köpeskilling om **sextonmiljonersjuhundratjugotusen (16 720 000) kronor.**

3. Köpeskillingens erläggande

Köpeskillingen skall betalas på följande sätt:

Kontant vid tillträde:	<u>16 720 000 kr</u>
Summa:	16 720 000 kr

Köpeskillingen betalas mot faktura eller till av Staden angivet konto senast på tillträdesdagen.

Vid dröjsmål med betalning utöver en månad har Staden rätt att häva avtalet. Dröjsmål som inte föranleder hävning berättigar Staden till dröjsmålsränta enligt lag.

4. Tillträde

Byggherren tillträder Köpeobjektet den 30 juni 2022, eller den tidigare dag som parterna kommer överens om under förutsättning att full betalning skett.

Utan hinder av detta får Byggherren på egen risk ta marken i anspråk för exploateringsförberedande åtgärder före tillträdesdagen under förutsättning att detta avtal har undertecknats. Om inte annat överenskommits åligger det dock Byggherren att återställa marken i ett av Staden godkänt skick om detta avtal inte kan fullföljas.

På tillträdesdagen ska Byggherren, jämte köpeskilling enligt punkt 3, betala ersättning för servitut som staden tidigare betalat till Västerås Parkerings AB – **1 200 000 kr.**

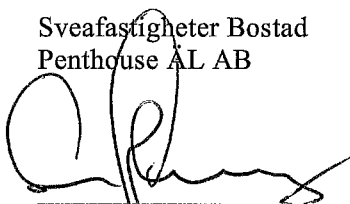
- 5. Köpeobjektets skick** Byggherren förklarar sig härmed godta Köpeobjektets skick och med bindande verkan avstå från alla anspråk mot Staden p.g.a. fel eller brister i Köpeobjektet.
- 6. Penninginteckningar, nyttjanderätter m.m.** Staden garanterar att Köpeobjektet på tillträdesdagen inte besväras av några penninginteckningar, servitut och nyttjanderätter eller annan rätt som utan inskrivning kan göras gällande mot varje ägare av Köpeobjektet.
- 7. Lagfart** När tillträde skett ska Staden överlämna kvitterat köpebrev samt de övriga handlingar som behövs för att få lagfart. Både Staden och Byggherren har rätt att ansöka om lagfart för förvärvet. Kostnaden för lagfart ska betalas av Byggherren.
- 8. Kostnader/intäkter** Staden skall betala alla kostnader rörande köpeobjektet som avser tiden fram till tillträdesdagen och Byggherren från och med tillträdesdagen. Motsvarande skall gälla för intäkter.
- 9. Anslutningsavgifter** Köpet sker exklusive samtliga anläggnings- och anslutningsavgifter för VA, fjärrvärme, el och liknande tekniska försörjning.
- Anslutningsavgifter för teknisk försörjning betalas av Byggherren direkt till respektive företag.
- 10. Byggnadsskyldighet och vite** Byggherren ska betala 1 000 000 kronor i vite till Staden om:
- byggherren inte påbörjat bostäderna senast 2022-12-31
 - obebyggd mark överläts innan byggnadsskyldigheten fullgjorts.
- Staden kan medge tidsförlängning, i motsvarande mån fördröjningen, om godtagbara skäl finns. Överlåtelse till bolag inom byggherrens koncern eller nybildad bostadsrättsförening tillåts.
- 11. Tvist** Tvist med anledning av detta avtal skall hänskjutas till svensk allmän domstol om parterna inte kommer överens om annat.
- 12. Villkor** Avtalet är giltigt under förutsättning att det godkänns av behörig instans i Staden.
- Det markanvisningsavtal som tidigare tecknats avseende Köpeobjektet ska fortsätta att gälla mellan parterna avseende åtaganden som ännu inte är uppfyllda och som inte regleras i detta avtal.

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

Västerås den

Västerås kommun

Sveafastigheter Bostad
Penthouse AL AB



Svante Jernberg



Lars Gärde

Säljarens namnteckningar bevittnas:

8