

**16****Tomträttsavtal med köption Loviseberg 4 (sbf/2019:167)****Förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden förslag till Kommunfullmäktige:

Kommunfullmäktige godkänner tomträttsavtal där Loviseberg 4 upplåts med tomträtt till Lovisebergs Fastighet AB med en tomträttsavgäld om 426 000 kr per år från och med 2020-04-01.

Sammanfattning

Under 2019 har Botkyrka kommun förhandlat med Bosphorus AB om etablering i Loviseberg. Före sommaren upplåts ett arrende på tänkt område med möjlighet att detta ska övergå till en tomträttsupplåtelse. Detta ärende avser upplåtelse av tomträtt på fastigheten Loviseberg 4 till Lovisebergs Fastighet AB. Tomträten upplåts för kommande etablering för livsmedelsberedning, med tillhörande logistisk verksamhet, med en tomträttsavgäld om 426 000 kr per år från och med 2020-04-01.

I tomträttskontraktet finns också en köption som ger Loviseberg Fastighet AB rätt att förvärva fastigheten till ett pris på 1 500 kr/m² byggnadsarea under två år från avtalets ingående. Efter två år har Loviseberg Fastighet AB rätt att förvärva fastigheten till vid varje tidpunkt marknadsmässiga villkor.

En granskning av genomförbarheten av projektet har gjorts och resultatet av denna granskning visar att genomförbarheten för projektet är mycket goda.

Ärendet

Under 2019 har samhällsbyggnadsförvaltningens mark-och exploateringsenhet tillsammans med näringslivsenheten förhandlat med Bosphorus AB om etablering i Loviseberg och före sommaren upplät Botkyrka kommun ett arrende på del av Loviseberg 4 till det nystartade företaget Loviseberg Fastighets AB. I arrendetupplåtelsen finns en paragraf med att Botkyrka kommun senare när Loviseberg Fastighets AB senare sökt bygglov m.m. kunde upplåta arrendeområdet med tomträtt.

2020-03-12

Dnr sbf/2019:167

Eftersom tomträtt endast kan upplåtas i hel fastighet har upplåtelsen gjorts för hela Loviseberg 4, men ansökan för avstyckning finns hos Lantmäteriet. Upplåtelse av tomträtt på fastigheten Loviseberg 4 till Lovisebergs Fastighet AB. Tomträten upplåts för kommande etablering för livsmedelsberedning med tillhörande logistisk verksamhet.

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2020-01-21, utgör underlag för beslutet.



Referens
Jan Pettersson

Mottagare
Samhällsbyggnadsnämnden

jan.pettersson@botkyrka.se

Loviseberg 4 – Upplåtelse av Tomträtt

Darienummer: sbf/2019:167

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden förslag till Kommunstyrelsen:

Kommunfullmäktige godkänner tomträttskontrakt där Loviseberg 4 upplåts med tomträtt till Lovisebergs Fastighet AB med en tomträttsavgäld om 426 000 kr per år från och med 2020-04-01.

Sammanfattning

Under 2019 har Botkyrka kommun förhandlat med Bosphorus AB om etablering i Loviseberg. Före sommaren upplåts ett arrende på tänkt område med möjlighet att detta ska övergå till en tomträttsupplåtelse. Detta ärende avser upplåtelse av tomträtt på fastigheten Loviseberg 4 till Lovisebergs Fastighet AB. Tomträten upplåts för kommande etablering för livsmedelsberedning med tillhörande logistisk verksamhet. Med en tomträttsavgäld om 426 000 kr per år från och med 2020-04-01.

I tomträttskontraktet finns också en köpoption som ger Loviseberg Fastighet AB rätt att förvärva fastigheten till ett pris på 1 500 kr/m² byggnadsarea under två år från avtalets ingående. Efter två år har Loviseberg Fastighet AB rätt att förvärva fastigheten till vid varje tidpunkt marknadsmässiga villkor.

En granskning av genomförbarheten av projektet har gjorts och resultatet av denna granskning visar att genomförbarheten för projektet är mycket goda.

Ärendet

Under 2019 har mark-och exploateringsenheten tillsammans med näringslivsenheten förhandlat med Bosphorus AB om etablering i Loviseberg och före sommaren upplät Botkyrka kommun ett arrende på del av Loviseberg 4 till det nystartade företaget Loviseberg Fastighets AB. I arrendetupplåtelsen finns en paragraf med att Botkyrka kommun senare när Loviseberg Fastighets AB senare sökt bygglov m.m. kunde upplåta



arrendeområdet med tomträtt. Då tomträtt endast kan upplåtas i hel fastighet har upplåtelsen gjorts för hela Loviseberg 4 men ansökan för avstyckning finns hos Lantmäteriet. Upplåtelse av tomträtt på fastigheten Loviseberg 4 till Lovisebergs Fastighet AB. Tomträtten upplåts för kommande etablering för livsmedelsberedning med tillhörande logistisk verksamhet.

Tomträttsupplåtelsen kommer efter fastighetsbildning omfatta stamfastigheten Loviseberg 4.

Avgälden är 426 000 kr/år och bygger på den byggnadsarea som byggs. Om utbyggnad sker kommer avgälden höjas i motsvarande grad. Tomträtten innehåller även en köpoption med rätt att friköpa inom 2 år till ett pris på 1 500 kr/m² byggnadsarea som detaljplanen tillåter.

Carina Molin
Samhällsbyggnadsdirektör

Agneta Engver
Lindqvist
Tf Markchef

Bilagor

1. Tomträttsavtal med köpoption Loviseberg 4
2. Registerutdrag ur fastighetsregistret Loviseberg 4
3. Karta över området

Expedieras till
Kommunstyrelsen
Jan Pettersson, Mark och exploateringsenheten

TOMTRÄTTSAVTAL

MED KÖPTION FÖR AVTALSOMRÅDET

mellan

Botkyrka kommun
org. nr. 212000-2882
147 85 Tumba

och

Lovisebergs Fastighet AB
org.nr. 559205-6914
Kumla gårdsväg 13
145 63 Norsborg

nedan benämnd **fastighetsägaren**,

nedan benämnd **tomträttshavaren**,

nedan gemensamt benämnda **parterna**.

1 § Allmänna villkor

1.1. § Fastighet

Fastighetsägaren upplåter på nedan villkor med tomträtt till tomträttshavaren från och med den 2020-04-01 fastigheten Botkyrka Loviseberg 4, nedan benämnd **Fastigheten**.

Fastigheten upplåts i befintligt skick, med tillägg, preciseringar och undantag enligt detta avtal. Tomträttshavaren har haft tillträde till Fastigheten, har besiktigat den och avstår från alla anspråk på grund av fel eller brister i Fastigheten.

Tomträttsområdets slutliga omfattning

Parterna har tidigare träffat arrendeavtal avseende markarbeten, m.m. inom del av Loviseberg 4 (arrendeområdet) i förberedande syfte för kommande etablering för livsmedelsberedning med tillhörande logistisk verksamhet.

Tomträttsupplåtelsen kommer slutligen att omfatta stamfastigheten Loviseberg 4 efter fastighetsbildning, markområde enligt bilaga A.

1.2. § Avgäld och betalning

Den högsta tillåtna byggrätten enligt gällande detaljplan är femtio procent av markytan. Den årliga tomträttsavgälden utgör 100 kr/m² byggnadsarea.

Den årliga tomträttsavgälden, beräknad utifrån en vid avtalstillfället bedömd faktisk byggnadsarea om 4 260 m², utgör 426 000 kr per år.

Avgälden regleras och beräknas utifrån faktisk byggnadsarea. Vid ändring av den faktiska byggnadsarean är tomträttshavaren skyldig att erlægga en årlig avgäld motsvarande 100 kr/m² byggnadsarea från och med kvartalet direkt efter att den faktiska byggnadsarean har ändrats.

Vid ändring av den faktiska byggnadsarean är tomträttshavaren skyldig att snarast meddela fastighetsägaren ändringen.

Avgälden betalas kvartalsvis i förskott senast sista vardagen före varje kvartals början. Om avgäld inte betalas på föreskriven tid utgår dröjsmålsränta på förfallet belopp enligt räntelagen intill dess att betalning sker.

Har genom dom eller annat beslut som parterna är bundna av, bestämts att avgäld från viss tidpunkt ska utgå med högre eller lägre belopp än tidigare, ska dröjsmålsränta betalas för skillnaden mellan erlagda belopp och nya belopp från respektive förfallodag till dess att betalning sker.

Om dröjsmålsränta gäller vad vid varje tidpunkt i lag stadgas.

2 § Köption för Lovisebergs Fastighet AB

Skriftlig förbindelse om framtida överlåtelse eller förvärv av fast egendom saknar rättsverkan. I övrigt är detta avtal bindande mellan Parterna såvitt följer av gällande rätt.

Lovisebergs Fastighet AB äger rätt att förvärva Fastigheten till ett pris om 1 500 kr/m² byggnadsarea under två år från detta avtals ingående. Skriftlig begäran om förvärv av Fastigheten ska ha inkommit till fastighetsägaren senast en månad före optionstidens utgång, annars är köptionen förfallen.

Därefter äger Lovisebergs Fastighet AB, endast i egenskap av tomträttshavare enligt detta avtal och utan tidsbegränsning, rätt att förvärva Fastigheten på marknadsmässiga villkor.

Köptionen gäller endast mellan Lovisebergs Fastighet AB och Botkyrka kommun. Om tomträtten överlåts till annan tomträttshavare upphör därmed köptionen att gälla.

Förskjuten betalningstidpunkt vid förvärv

Vid förvärv efter avropad köption ska Lovisebergs Fastighet AB erbjudas att vid utfärdande av köpebrev erlægga betalning genom utfärdande av skuldebrev med villkor att betalning ska ske genom lösen av skuldebrev två år efter tillträdesdagen med ett tillägg om fem procent per år enligt skuldebrev bilaga C. Skuldebrevet ska omfattas

av säkerhet genom pantförskrivning av inteckning med bästa rätt i fastigheten Botkyrka Loviseberg 4, eller enligt överenskommelse mellan parterna.

3 § Finansiering av markarbeten

Fastigheten är kuperad och förutsätter mer omfattande markarbeten för att möjliggöra en etablering. Markarbeten inom Fastigheten finansieras av tomträttshavaren.

4 § Ändamål, kostnader och ansvar

Fastigheten upplåts för livsmedelsberedning med tillhörande logistisk verksamhet och får nyttjas enligt gällande detaljplanebestämmelser och/eller behörig nämnds beslut.

Nyttjande som avviker från nämndsbeslut kan föranleda omförhandling av villkoren i detta avtal eller utgöra grund för anspråk från fastighetsägaren.

Anslutning till allmän plats/kommunal gata ingår i tomträttsavgälden.

I övrigt finansierar tomträttshavaren utöver tomträttsavgälden samtliga kostnader för ianspråktagande av och etablering inom Fastigheten, bl.a. kostnader för erforderliga myndighetsbeslut samt för anslutning till kommunalt vatten- och avloppsnät enligt av kommunfullmäktige beslutad va-taxa vid anslutningstidpunkten samt kostnader för anslutningar av el, tele, fjärrvärme m.m.

Åtgärder på kommunala anläggningar ska skriftligen godkännas av fastighetsägaren innan de vidtas.

Om tomträttshavarens brister i sina skyldigheter och ingen rättelse har skett inom en vecka efter fastighetsägarens skriftliga begäran, äger fastighetsägaren rätt att vidta erforderliga åtgärder på tomträttshavarens bekostnad. Om tomträttshavaren inte har vidtagit rättelse en månad efter fastighetsägarens skriftliga begäran, äger fastighetsägaren rätt att vidta åtgärder på tomträttshavarens bekostnad finansierade med säkerhet enligt 8 §. Om tomträttshavarens brist medför eller riskerar att medföra omedelbar risk eller fara för allmänheten eller fara för egendoms- eller personskada, äger fastighetsägaren alltid rätt att vidta åtgärder på tomträttshavarens bekostnad finansierade med säkerhet enligt 8 §.

Samtliga avgifter, skatter och övriga förpliktelser som utgår för Fastigheten ska bekostas av tomträttshavaren från och med upplåtelsedagen.

5 § Ändring av utnyttjande

Ändring av det för Fastigheten bestämda nyttjandet får inte ske utan fastighetsägarens skriftliga medgivande. Innan sådan ändring sker ska tomträttshavaren träffa tilläggsavtal med fastighetsägaren angående den avgäld och de övriga villkor, som skall gälla vid det ändrade nyttjandet.

6 § Lov

Varje åtgärd som kräver mark-, rivnings- och/eller bygglov ska av tomträttshavaren särskilt anmälas till fastighetsägaren i samband med ansökan om lov. Uppförd byggnad får inte rivas utan fastighetsägarens medgivande.

7 § Underhåll

Det åligger tomträttshavaren att hålla byggnader och övriga på Fastigheten uppförda anläggningar i vårdat skick. Detta gäller även obebyggd del av Fastigheten.

8 § Kontroll

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

9 § Servitut m.m.

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

10 § Ändring av avgäld

För avgäldsreglering gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tio år.

11 § Uppsägning av avtalet

Enligt lag äger endast fastighetsägaren uppsäga tomträttsavtalet inom vissa perioder. Den första perioden omfattar 20 år räknat från 2020-01-01. De därpå följande perioderna skall omfatta 10 år.

12 § Ledningar m.m.

Tomträttshavaren medger fastighetsägaren eller annan som har fastighetsägarens tillstånd att, där sådant kan ske utan avsevärd olägenhet för tomträttshavaren, i eller över Fastigheten anlägga,

bibehålla, underhålla, nyttja och borttaga för allmänt och gemensamt ändamål avsedda ledningar, rör, kulvertar, tunnlar och bergum samt belysningsanordningar, allt med därtill hörande anordningar samt infästningar på byggnad inklusive gatunamnsskyltar.

Inom Fastigheten får inte vidtas åtgärd som kan förhindra eller försvåra anläggande, nyttjande eller inspektion av ovan angivna anordningar.

Tomträttshavaren ska utan ersättning tåla i denna punkt angivet intrång och nyttjande, men är berättigad till ersättning för skada på byggnad eller annan anläggning inom Fastigheten.

13 § Inskrivning

Tomträttshavaren skall på sätt som anges i jordabalken ansöka om inskrivning av tomträten. Samtliga kostnader för inskrivning erläggs av tomträttshavaren.

14 § Överlåtelse av avtalet

Vid överlåtelse av tomträten åligger det tomträttshavaren att inom en vecka meddela fastighetsägaren att överlåtelse av tomträten har skett med uppgifter om den nya tomträttshavaren, såsom organisations- eller personnummer, adress och kontaktuppgifter.

Vid överlåtelse av tomträtt enligt detta avtal äger tomträttshavaren inte rätt att ändra villkoren för tomträtsupplåtelsen. Sådan överenskommelse saknar laglig grund och kan berättiga fastighetsägaren till anspråk gentemot tomträttshavaren.

15 § Ombud Lovisebergs Fastighet AB

Ombud i detta avtal är för fastighetsägaren, markchefen/markstrateg, f.n. Agneta Engver Lindquist och för tomträttshavaren, vd för Lovisebergs Fastighet AB, f.n. Kadir Serdar Öztenar. Efter detta avtals ingående äger tomträttshavarens ombud behörighet att företräda tomträttshavaren och fastighetsägarens ombud behörighet att företräda fastighetsägaren vid överenskommelser enligt de huvudsakliga intentionerna i detta avtal.

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

Tumba 2020 -0 -

Tumba 2020-0 -

För Botkyrka kommun

För Lovisebergs Fastighet AB

.....

.....

Markchef/markstrateg

Vd

Bilagor

1. Tomträttsavtal med köption Loviseberg 4
2. Registerutdrag ur fastighetsregistret Loviseberg 4
2. Karta över området

Fastighetsinformation

Botkyrka Loviseberg 4 Status: Levande
Distrikt: Tumba Ajourdatum IM: 2018-06-15
Riksnöckel: 010520227 Internnöckel: 10520227 Ajourdatum FR: 2018-02-20
Lantmäteriförrättning pågår på dagboksnummer 192085 (20190620)



Tidigare beteckning

Upphörde	Beteckning	Akt
2012-11-22	Botkyrka Tumba 7:236	0127-12/46

Ursprung

Fastighet
[Tumba 7:206](#) Botkyrka

Avregistrerad till (Uppgifter saknas)

Adress

Gata/väg	Distrikt	Kommundel
Tuna Gårdsväg 24	Tumba	Botkyrka

Areal

Total/Område	Landareal (Kvm)	Vattenareal (Kvm)	Totalareal (Kvm)
Totalt:	39842	0	39842

Koordinater

Område: 1

Koordinatpar	X-Koord	Y-Koord
Lokalt - SWEREF 99 18 00	6566474,6	141271,7
SWEREF 99 TM	6567308,4	662531,5
RT90 2,5 G Väst	6567617,5	1616627,5

Ajourhålles i: SWEREF 99 TM
Punkttyp: Centralpunkt inom området
Kvalitetsdatum: 0000-00-00

Fiske (Uppgifter saknas)

Samfällighet/Gemensamhetsanläggning (Uppgifter saknas)

Samfällighetsförening (Uppgifter saknas)

Skattetal (Uppgifter saknas)

Åtgärder

Datum	Akt	Egen aktbeteckning	Littera
2018-02-20	0127-12/7GU		
Åtgärder:	Gränsutmärkning fullföljd		

Gäller i fastighet

[Loviseberg 4](#) Botkyrka

[Tumba 7:206](#) Botkyrka

Datum	Akt	Egen aktbeteckning	Littera
2017-06-14	0127-16/57		
Åtgärder:	Fastighetsreglering		

Gäller i fastighet

[Loviseberg 4](#) Botkyrka

[Tumba 7:126](#) Botkyrka

Datum	Akt	Egen aktbeteckning	Littera
2013-03-14	0127-12/7		
Åtgärder:	Rättelse enligt förvaltningslagen		

Gäller i fastighet

[Loviseberg 4](#) Botkyrka

Datum	Akt	Egen aktbeteckning	Littera
2012-04-23	0127-12/7		
Åtgärder:	Avstyckning		

Gäller i fastighet

[Loviseberg 4](#) Botkyrka

Avskild mark

(Uppgifter saknas)

Rättigheter

(Uppgifter saknas)

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer

Detaljplan: LOVISEBERG 2

Akt:	0127-P12/5
Beslutsdatum:	2011-12-15
Laga kraft:	2012-01-19
Genomförandetid:	2012-01-20 till 2017-01-19

Berör

Inom planområdet:

- [Alby 15:32](#) Botkyrka
- [Loviseberg 4](#) Botkyrka
- [Loviseberg 5](#) Botkyrka
- [Loviseberg 6](#) Botkyrka
- [Loviseberg 7](#) Botkyrka
- [Tumba 7:206](#) Botkyrka

Annan myndighetsinformation

Akt:	26-9
Myndighet:	0127

Hänvisningar

Hänvisning	Akt	Beslutsdatum för hänvisat planbeslut
Ändrar	01-BOT-2637	1980-05-29
Ändrar	0127-P96/1219	1996-12-19
Ändrar	0127-P01/0619	2001-06-19

Kommunspecifika uppgifter

Plannummer

26-9

Taxering

Årtal/Taxår 2020/2019

Taxeringsenhet: 728595-2

Uppgiftsår:	2019	Skattemynd/kontor:	0125	Areal i kvm:	39842
Taxeringsvärde tkr:	33000	Markvärde:	33000		
Typkod:	411 Industrienhet, tomtmark				
Beskrivning:	Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet				
Industritillbehör:	Uppgift saknas	Enhet:	Normal enhet (utan samtaxering)		

Taxerad ägare

212000-2882 Botkyrka Kommun

Munkhättevägen 45 (FB)
147 85 Tumba

Juridisk form: Kommuner

Ägandetyper: Andel: 1/1

Värderingsenheter**Typ: 80 Industrimark****Markvärde (tkr): 33000****VE id: 301015367**

Yta byggrätt ovan mark (kvm):

Uppgift saknas

Tomtarea (kvm):

39842

Riktvärde byggrätt (kr/kvm):

Uppgift saknas

Riktvärde tomtareal (kr/kvm):

850

Klassificering av byggnadsrätt:

Uppgift saknas

Riktvärdeområde:

127140

Justeringsorsak:

Uppgift saknas

Basvärde före justering (tkr):

33000

Lagfaren ägare

212000-2882 Botkyrka Kommun

Munkehättevägen 45

(FB)

147 85 Tumba

Namn enligt lagfart:

Botkyrka Kommun

Dagboksnummer:

48/380

Inskrivningsdatum:

1948-03-03

Köp

1947-10-04

Ingen köpeskilling redovisad.

Juridisk form:

Kommuner

Andel:

1/1

Anmärkning: ID-nummer kompletterat

Tomträttsinnehavare

(Uppgifter saknas)

Tidigare ägare

(Uppgifter saknas)

Tomträttsupplåtelse

(Uppgifter saknas)

Inskrivningar

(Uppgifter saknas)

Anteckningar

(Uppgifter saknas)

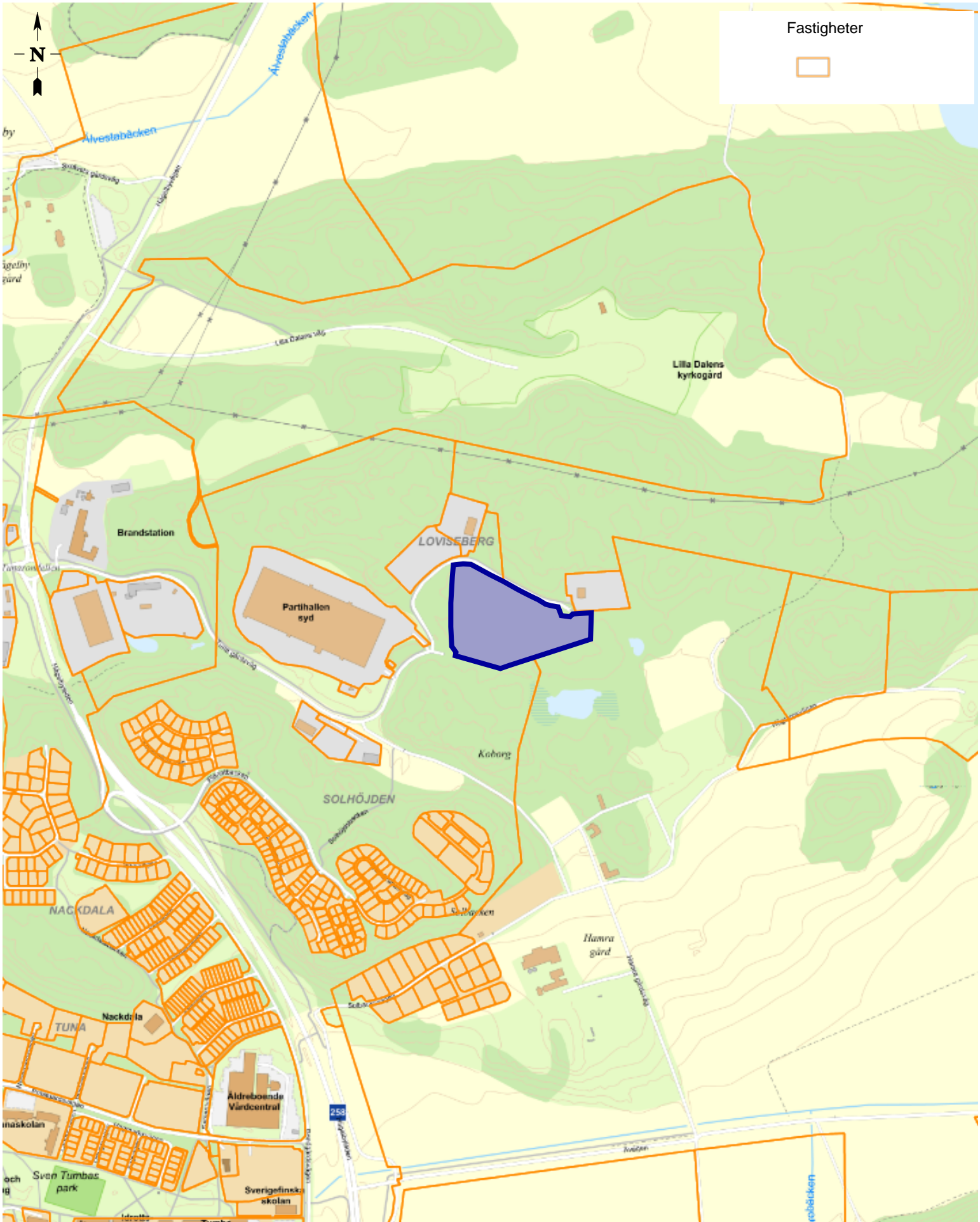
Noteringar (kommunspezifika)

(Uppgifter saknas)

Område

(Uppgifter saknas)

- - - Listan slut - - -



Fastigheter

0 100 200 300m