

Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Datum 2017-05-11

Dnr KS 2016/0310

Till kommunstyrelsen

Försäljning av Husby 4:36 och del av Husby 4:15

Sammanfattning

Kommunen och JM har tidigare träffat en överenskommelse om att försälja Husby 4:36 och del av Husby 4:15 genom fastighetsreglering. Förvaltningen återkommer nu med ett förslag till överenskommelse om fastighetsreglering.

Beslutsförslag

Kommunstyrelsen besluta

Godkänna Samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till överenskommelse om fastighetsreglering.

Bakgrund

I tidigare inriktningsbeslut Dnr 216/0310 har kommunfullmäktige godkänt förvaltningens förslag att försälja Husby 4:36 å 9 245 kvm och del av Husby 4:15 å 8 400 kvm. Det nu upprättade förslaget till överenskommelse om fastighetsreglering innebär att JM förvärvar det angivna området för ett pris på 38 miljoner kronor samt en tilläggsköpeskilling på 3500 kr per kvm BOA för varje kvadratmeter BOA överstigande 19 000 kvm BOA i den i framtida laga kraft vunna detaljplanen. Den tillkommande köpeskillingen regleras i genomförandeaftalet när detaljplanen antas.

Förvaltningens slutsatser

Förvaltningen ställer sig positiv till en överenskommelse om fastighetsreglering enligt det nu upprättade förslaget.

Tidigare beredning och beslutsunderlag

Kommunfullmäktige 2016-12-05 p.13 Dnr KS 2016/0310.

Bilagor

1. Överenskommelse om fastighetsreglering



Kent Gullberg

Samhällsbyggandschef



Fredrik Nestor

Exploateringschef

KÖPEKONTRAKT

Detta köpekontrakt har denna dag träffats mellan

1. Parter

Säljare: Österåkers kommun org nr 212000-2890, 184 86 Åkersberga, nedan kallad Säljaren,

Köpare: JM AB, org nr 556045-2103, 169 82 Stockholm, nedan kallat Köparen

2. Överlåtelseförklaring

Säljaren överlåter till Köparen på nedan angivna villkor och förutsättningar fastigheten Husby 4:36 och område av fastigheten Husby 4:15, båda Österåkers kommun, i enlighet med markerade områden på bilaga 1, nedan kallade Fastigheterna.

3. Köpeskillingar

Överlåtelsen sker till en överenskommen köpeskillning av 38 miljoner (38 000 000) kronor, nedan kallad Köpeskillingen.

Tilläggsköpeskillning

Köparen ska till Säljaren erlägga en tilläggsköpeskillning om 3500 kr per kvm BOA för varje kvm BOA som den framtida laga kraft vunna detaljplanen medger överstigande 19 000 kvm BOA. Tilläggsköpeskillningen regleras slutligen i ett genomförandavtal när detaljplanen antas.

4. Tillträde

Fastigheten skall av Köparen tillträdas senast inom 30 kalenderdagar efter det att samtliga villkor i punkten 15 nedan är uppfyllda nedan kallad Tillträdesdagen.

5. Köpeskillingens erläggande

Köpeskillingen skall erläggas på Tillträdesdagen.

6. Fastigheternas skick

Grundläggningsförhållanden, förekomst av fasta fornlämningar, förekomst av förorenad mark eller förorenade massor på Fastigheterna har inte undersökts. Undersökningen ombesörjes och bekostas av Köparen och skall vara utförd före Tillträdesdagen.

Säljaren godtar att provtagning sker på Fastigheterna för Köparens utredningar avseende föroreningar i mark, fasta fornlämningar och grundläggningsförhållanden. Provtagning kan ske omgående efter undertecknandet av detta köpekontrakt. Efter avslutad provtagning och om köpet inte fullföljs skall Fastigheterna återställas, så långt det är möjligt, i ursprungligt skick.

Om förorenad mark eller förorenade massor påträffas inom Fastigheterna skall Säljaren ersätta Köparen för kostnaderna för nödvändiga marksaneringsåtgärder innefattande bortforslande och omhändertagande av den förorenade marken eller förorenade massorna i den omfattning som krävs för att Fastigheterna skall kunna bebyggas med bostäder. Säljarens kostnadsansvar enligt denna punkt uppgår till maximalt 3 000 000 kronor.

Om fasta fornlämningar påträffas inom Fastigheterna skall Köparen stå för kostnaderna för nödvändiga utgrävningar.

Anspråk på ersättning i enlighet med denna paragraf skall av Köparen framföras senast 12 månader efter Tillträdesdagen.

7. Fastighetsbildning

Köparen ansöker inom sex månader från undertecknandet av detta köpekontrakt om för detta förvärv erforderlig fastighetsbildning. Köparen bekostar förrättningskostnaden härför.

8. Inteckningar och inskrivningar

Säljaren garanterar att fastigheten Husby 4:15 inte besväras av inteckningar till högre belopp än totalt 245 000 kronor och att fastigheten Husby 4:36 inte besväras av någon inteckning. Fastighetsbildningen enligt punkten 7 ovan skall ske genom så kallade inteckningsfri avstyckning. Detta innebär att inteckningarna skall läggas i kvarvarande del av fastigheten Husby 4:15. Fastigheterna skall därmed efter erforderlig fastighetsbildning vara gravationsfria.

Säljaren garanterar att Fastigheterna på Tillträdesdagen inte belastas av andra inskrivna eller oinskrivna servitut, nyttjanderätter, arrenden eller annan begränsad sakrätt än vad som framgår av bilagorna 2 och 3.

9. Fördelning av inkomster och utgifter

Samtliga utgifter för Fastigheterna som belöper på och avser tiden före Tillträdesdagen betalas av Säljaren och för tiden därefter av Köparen. Motsvarande gäller för inkomster för Fastigheterna.

10. Äganderättens övergång

Äganderätten för Fastigheterna övergår på Köparen då full likvid erlagts på Tillträdesdagen.

11. Positivt planbesked

Positivt planbesked för upprättande av detaljplan innehållande byggrätter för bostäder skall meddelas för Fastigheterna och Köparens fastighet Husby 4:33, Österåkers kommun.

Köparen tar fram det underlag som Säljaren kräver för att kunna ta fram ett planbesked för Fastigheterna och fastigheten Husby 4:33, Österåkers kommun.

Köparen skall i rimlig mån hålla Säljaren informerad om arbetets utveckling under arbetet med framtagande av erforderligt material. Köparen skall inte göra några väsentliga avvikelser från de skisser som presenterats för Säljaren innan detta köpekontrakts ingående utan att först samråda med Säljaren om detta.

12. Upplåtelser

Säljaren garanterar att Fastigheterna till ingen del är uthyrd, utarrenderad eller på annat sätt utnyttjad på Tillträdesdagen.

För det fall någon del av Fastigheterna på Tillträdesdagen skulle belastas av hyra, arrende eller annan nyttjanderätt skall Säljaren stå den totala kostnaden för omedelbart upphörande och avflyttning.

13. Överlämnande av köpebrev

Sedan köpeskilling för Fastigheterna erlagts enligt punkten 2 ovan skall Säljaren till Köparen överlämna ett undertecknat köpebrev, ev kartor och andra handlingar som berör Fastigheterna.

14. Lagfart

Kostnad för lagfart betalas av Köparen.

15. Villkor

Detta köpekontrakt är gällande endast under förutsättning att nedan angivna villkor är uppfyllda senast vid nedan angiven tidpunkt:

dels Köparen beviljas positivt planbesked för Fastigheterna och Köparens fastighet Husby 4:33 i enlighet med punkten 11 ovan,

dels parterna samtidigt med detta köpekontrakt även ingår skriftligt köpekontrakt avseende fastigheten Österåker Runö 7:153, Österåkers kommun,

dels kommunstyrelsen i Österåkers kommun senast den 22 maj 2017 godkänner detta köpekontrakt genom lagkraftvunnet beslut,

samt

dels Säljarens koncernledning senast 31 december 2017 godkänner förvärv av Fastigheterna i enlighet med detta köpekontrakt.

16. Garantier

Säljaren garanterar följande, att gälla vid tidpunkten för undertecknandet av detta köpekontrakt och även på Tillträdesdagen om annat inte särskilt anges:

att Säljaren är lagfaren ägare till Fastigheterna och att något pågående ärende avseende äganderätten inte finns vid undertecknandet av detta köpekontrakt och inte heller kan förväntas under tiden fram till Tillträdesdagen;

att Fastigheterna inte besväras av obetalda anslutningsavgifter, gatubyggnadskostnader eller andra avgifter som ej är att anse som löpande utgifter;

att inga andra myndighetsförelägganden besväras Fastigheterna;

att av Säljaren vidtagna åtgärder som kräver bygglov eller annat myndighetstillstånd har vidtagits i enlighet med bygglov eller tillstånd;

att ingen tvist pågår beträffande Fastigheterna i domstol, hyresnämnd eller annan myndighet och att några sådana tvister ej är att förvänta.

17. Tvist

Tvist i anledning av detta köpekontakt skall slutligt avgöras av allmän domstol.

Detta köpekontrakt har upprättats i två likalydande exemplar, varav Köpare och Säljare tagit var sitt.

Åkersberga den

Österåkers kommun

Stockholm den

JM AB (publ)
