

Tjänsteutlåtande

Kommunkansliet

Till Kommunstyrelsen

Datum 2018-10-16

Dnr KS 2018/0297

Godkännande av försäljning av fastighet (Tråsättra I:94 och Tråsättra I:355)

Sammanfattning

Armada Kommunfastigheter AB, org. nr. 556791-2596, som är ett dotterbolag till Armada Fastighets AB, org. nr. 556120-8249, och ingår i Armadakoncernen äger fastigheterna Tråsättra 1:94 samt Tråsättra 1:355, som är belägna på adresserna Söralidsvägen 35 – 37 i Margretelund, har kommit överens med Bo Klok Mark och exploatering AB får förvärva nämnda fastigheter för motsvarande 3000 kr/ljus BTA, som den nya detaljplanen medger att bygga.

Överenskommelser grundas på förutsättningen att Bo Klok Mark och exploatering AB bekostar den nya detaljplanen för området samt står för samtliga exploateringskostnader.

Beslutsförslag

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

Godkänna Armada Kommunfastigheter AB, org. nr 556791-2596, att försälja fastigheterna Tråsättra 1:94 och Tråsättra 1:355 till bostadsutvecklingsbolaget Bo Klok Mark och Exploatering AB, i enlighet med förvaltningens tjänsteutlåtande, daterat 2018-10-16.

Bakgrund

Bo Klok Mark och Exploatering AB har tillsammans med Österåkers kommun arbetat fram en ny detaljplan för området. Detaljplanen förväntas vinna laga kraft inom en snar framtid. Armada Kommunfastigheter AB: styrelse har beslutat, vid styrelsemöte 2015-03-17 att genomföra affären under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft samt i övrigt i enlighet med Armada Fastighets AB:s underlag (bilaga 1a) Köpekontrakt (bilaga 1) samt Överenskommelse om fastighetsreglering (bilaga 2).

Förvaltningens slutsatser

Tidigare har före detta Bergsättraskolan varit belägen på fastigheterna men sedan skolan revs år 2011 har fastigheterna varit obebyggda. Bostadsutvecklingsbolaget Bo Klok Mark och Exploatering AB har för ett antal år sedan kontaktat Österåkers kommun med en önskan om att förvärva de aktuella fastigheterna samt intilliggande fastighetsmark. Deras önskan har varit att arbeta fram en ny detaljplan för området som medger byggnation av flerbostadshus och därefter förvärva området av Österåkers kommun och Armada Kommunfastigheter AB för uppförande av flerbostadsrätter. Bolaget har tillsammans med Österåkers kommun arbetat fram en ny detaljplan för området. Detaljplanen förväntas vinna laga kraft inom en snar framtid. Armada Kommunfastigheter AB: styrelse har beslutat, vid styrelsemöte 2015-03-17 att genomföra affären under förutsättning att

Tjänsteutlåtande

detaljplanen vinner laga kraft samt i övrigt i enlighet med Köpekontrakt (bilaga 1) samt Överenskommelse om fastighetsreglering (bilaga 2).
Förvaltningens tillstyrker förslaget.

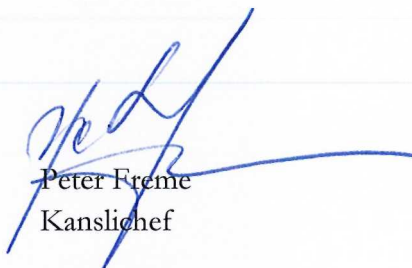
Bilagor

1a. Beslutsunderlag från Armada Fastighets AB

1. Köpekontrakt
2. Överenskommelse om fastighetsreglering



Staffan Erlandsson
Stf. Kommundirektör



Peter Freme
Kanslichef

Expedieras



Ärende till Österåker Kommunfullmäktige

Bakgrund

Armada Kommunfastigheter AB, org.nr. 556791-2596 som är ett dotterbolag till Armada Fastighets AB, org.nr. 556120-8249 och därmed ingår i Armadakoncernen äger fastigheterna Tråsättra 1:94 samt Tråsättra 1:355 som är belägna på adresserna Söralidsvägen 35-37 i Margretelund.

Tidigare har före detta Bergsättraskolan varit belägen på fastigheterna men sedan skolan revs år 2011 har fastigheterna varit obebyggda.

Bostadsutvecklingsbolaget BoKlok Mark och Exploatering AB, org.nr. 556979-7516 har för ett antal år sedan kontaktat Österåkers Kommun med en önskan om att förvärva fastigheterna Tråsättra 1:94 och Tråsättra 1:355 samt intilliggande fastighetsmark som ägs direkt av Österåkers kommun. Deras önskan har varit att arbeta fram en ny detaljplan för området som medger byggnation av flerbostadshus och därefter förvärva området av Österåker Kommun och Armada Kommunfastigheter AB för uppförande av lägenhetsbostadsrätter.

Österåkers Kommun och BoKlok Mark och Exploatering AB har därigenom kommit överens om att BoKlok Mark och Exploatering AB får förvärva fastigheterna tillhörande området för en ersättning på 3000 kr/ljus BTA som den nya detaljplanen medger att bygga. Detta förutsatt att BoKlok Mark och Exploatering AB bekostar den nya detaljplanen för området samt står för samtliga exploateringskostnader. Armada Kommunfastigheter AB:s styrelse har även beslutat vid ett ordinarie styrelsemöte 2015-03-17 att genomföra affären med ovanstående villkor som grund.

Försäljning av fastigheterna till BoKlok Mark och Exploatering AB

BoKlok Mark och Exploatering AB har därefter tillsammans med Samhällsbyggnadsförvaltningen på Österåkers Kommun arbetat fram en ny detaljplan för området som förväntas vinna laga kraft inom en snar framtid. Det medför att det nu även börjar bli aktuellt för Armada Kommunfastigheter AB att sälja fastigheterna till BoKlok Mark och Exploatering AB enligt överenskomna villkor enligt ovan.

För att minimera lagfartskostnaderna så har det även överenskommit försäljningsprocessen ska genomföras genom att Armada Kommunfastigheter AB säljer fastigheten Tråsättra 1:355 som är på 886 kvm till BoKlok Mark och

Exploatering AB och därefter görs en fastighetsreglering av intilliggande fastighet Tråsättra 1:94 som är 3 713 kvm samt intilliggande fastighetsmark som ägs av Österåkers Kommun.

Exploateringsenheten på Österåkers Kommun har tagit fram ett *Köpekontrakt* (bilaga 1) samt ett avtal för *Överenskommelse om fastighetsreglering* (bilaga 2) som reglerar detta för Armada Kommunfastigheter AB:s del. Armada Kommunfastigheter AB och BoKlok Mark och Exploatering AB är överens om villkoren i både dessa avtal och det skulle innebära att BoKlok Mark och Exploatering AB ska erlagga en köpeskilling på 1 360 270 kr för fastigheten Tråsättra 1:355 samt en ersättning på 5 698 730 kr för marköverföring av fastigheten Tråsättra 1:94 till Armada Kommunfastigheter AB. D.v.s. en total ersättning på 7 059 000 kr som BoKlok Mark och Exploatering AB ska erlagga till Armada Kommunfastigheter AB för dessa fastigheter som har ett totalt bokfört värde på 3 008 003 kr.

Godkännande av försäljning

Dock ska i enlighet med gällande ägardirektiv ett godkännande inhämtas av Kommunfullmäktige i Österåkers Kommun när det gäller försäljning av fastigheter, vilket också villkorats i under punkt 12 i *Köpeavtalet* för att köpet kan genomföras.

Armadakoncernens har därför i enlighet med tolkning av ägardirektivet valt att vända sig till Kommunfullmäktige i Österåkerskommun med förslaget att godkänna en försäljning av fastigheten Tråsättra 1:355 samt marköverföring av fastigheten Tråsättra 1:94 till Bo Klok Mark och Exploatering AB för en total ersättning på 7 059 000 kr.

Med vänliga hälsningar

Mikael Dahlberg



VD

Jennie Norlin



Ekonomichef

Armada Kommunfastigheter AB
Åkersberga 2018-10-

Bilaga 1: Köpekontrakt

Bilaga 2: Överenskommelse om fastighetsreglering

KÖPEKONTRAKT

Säljare: Armada Kommunfastigheter AB (org. nr: 556791-2596)
Box 505, 184 25 Åkersberga
Kontaktperson: Mikael Dahlberg

Köpare: BoKlok Mark och Exploatering AB (org. nr: 556979-7516)
Skrivaregatan 1, 215 32 Malmö
Kontaktperson: Anders Hellman

Fastighet: Tråsättra 1:355, Österåkers kommun

Armada Kommunfastigheter AB benämns nedan Säljaren.
BoKlok Mark och Exploatering AB benämns nedan Köparen.

1. Överlåtelseförklaring

Säljaren överlåter till Köparen, på nedan angivna villkor och förutsättningar, fastigheten Tråsättra 1:355, Österåkers kommun.

Fastigheten Tråsättra 1:355 benämns nedan Fastigheten. Fastigheten finns färgmarkerad med ungefärlig fastighetsgräns i [bilaga 1](#).

2. Köpeskillning

Överlåtelsen sker till en överenskommen köpeskillning om **1 360 270 kr**, nedan kallad Köpeskillningen.

Köpeskillningen är baserad på en ersättning om 3000 kr/kvm ljus BTA. Fördelningen av ljus BTA grundar sig i en procentuell fördelning mellan berörda fastigheter.

Tilläggsköpeskillning

Köparen ska erlagga en tilläggsköpeskillning om 3000 kr/kvm ljus BTA för de BTA som enligt erhållet bygglov överstiger 3 314 BTA. Detta tillägg skall uppdelas mellan Säljaren och Österåkers kommun enligt separat överenskommelse.

Tilläggsköpeskillningen faktureras av Österåkers kommun och ska erläggas inom 1 månad efter beslut om bygglov.

3. Tillträdesdag

Fastigheten skall av Köparen tillträdas (**enligt överenskommelse**), nedan kallad Tillträdesdagen.

4. Köpeskillningens erläggande

Köpeskillningen skall erläggas av Köparen på Tillträdesdagen genom insättning på av Säljaren uppgivet konto.

5. Köpebrev och överlämnande av handlingar

Sedan Köparen fullgjort sina betalningsförpliktelser i enlighet med detta avtal åligger det Säljaren, att utfärda och till Köparen överlämna, kvitterat köpebrev avseende Fastigheten.

Säljaren förbinder sig, att till Köparen på Tillträdesdagen, överlämna samtliga handlingar beträffande Fastigheten, vilka är av betydelse för Köparen som ägare av densamma.

6. Fastighetens skick

Fastigheten överläts i befintligt skick. Köparen har före köpet beretts tillfälle att noga besiktiga Fastigheten för att förvissa sig om dess skick.

7. Inteckningar och inskrivningar

Säljaren garanterar att Fastigheten vid tillträdet inte besväras av några inteckningar.

Säljaren garanterar att Fastigheten på Tillträdesdagen inte belastas av andra inskrivna eller oinskrivna servitut, nyttjanderätter, arrenden eller annan begränsad sakrätt än vad som framgår av utdrag ur fastighetsregistret, bilaga 2.

8. Fördelning av inkomster och utgifter

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

9. Äganderättens övergång

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

10. Upplåtelser

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

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

11. Lagfart

Samtliga, med köpet, förenade lagfarts- och inskrivningskostnader skall bäras av Köparen ensam.

12. Villkor

Detta köpekontrakt förfaller till alla delar och köpet återgår om

dels den överenskommelse om fastighetsreglering avseende marköverföring från fastigheterna Tråsättra 1:94 och Tråsättra 1:59 till Tråsättra 1:355 inte kommer till stånd

dels detaljplan för F.d. Bergsättraskolan (Tråsättra 1:34 m.fl.) ej vinner laga kraft.

dels försäljningen av fastigheten Tråsättra 1:355 ej godkänns av kommunfullmäktige i Österåkers kommun.

Parterna står då för de kostnader var och en lagt ned och inga skadeståndsanspråk kan ställas av någondera part.

Köparen ska då, på egen bekostnad, i möjligaste mån återställa fastigheten i dess ursprungliga skick.

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

att inga andra myndighetsförelägganden besväras Fastigheten;

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

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

14. Tvist

Tvist rörande detta avtal skall avgöras i svensk allmän domstol, såvida inte parterna kommer överens om annat.

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

Datum:
Ort:

Datum:
Ort:

.....
Mikael Dahlberg

Armada kommunfastigheter AB
Tråsättra 1:355

.....
Firmatecknare för

BoKlok Mark och Exploatering
AB

.....
Namnförtydligande

.....
Firmatecknare för

BoKlok Mark och Exploatering
AB

.....
Namnförtydligande

ÖVERENSKOMMELSE OM FASTIGHETSREGLERING

BERÖRDA FASTIGHETER

Tråsättra 1:94

Kontaktperson: Mikael Dahlberg
Armada Kommunfastigheter AB (org. nr: 556791-2596)
Box 505, 184 25 Åkersberga

Tråsättra 1:355

Kontaktperson: Anders Hellman
BoKlok Mark och Exploatering AB (org. nr:556979-7516)
Skrivaregatan 1, 215 32 Malmö

BAKGRUND

Fastigheten som ska överföras till Tråsättra 1:355 har tidigare varit detaljplanelagd som handel och samlingslokaler men är delvis outnyttjad. Fastighetsregleringen görs för att Tråsättra 1:94 är en del av en större planläggning och för att fastighetsindelningen då ska överensstämma med den nya detaljplanen. Området kommer enligt den nya planen att vara planlagt som kvartersmark för bostäder.

ÖVERENS- KOMMELSE

Undertecknare är överens om följande:

1. I enighet med gällande detaljplan överförs hela fastigheten Tråsättra 1:94 till fastigheten Tråsättra 1:355. Området som ska överföras är ca 3713 kvm och finns färgmarkerat som område 1 på bilagd karta, **Bilaga 1**.
2. Med marköverföringen ingår inga delar i samfälligheter eller gemensamhetsanläggningar.
3. Inga inskrivna rättigheter ska förordas att bestå i de överförda markområdena.
4. Parterna är skyldiga att tåla mindre justeringar av markens areal, gränser, rättigheter m.m. som Lantmäteriet anser nödvändiga.

ERSÄTTNING

För marköverföringen utgår en ersättning till lagfaren ägare av Tråsättra 1:94 om 3000 kr/kvm ljus BTA, totalt 5 698 730 kr. BoKlok Mark och Exploatering AB svarar för denna ersättning. Ersättningen betalas av BoKlok Mark och Exploatering AB inom 1 månad från det att fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft.

TILLÄGGS- ERSÄTTNING

BoKlok Mark och Exploatering AB ska erlagga en tilläggsköpeskilling om 3000 kr/kvm ljus BTA för de BTA som enligt erhållet bygglov överstiger 3 314 BTA. Detta tillägg ska uppdelas mellan Armada kommunfastigheter AB och Österåkers kommun enligt en separat överenskommelse.

Tilläggsköpeskillingen faktureras av Österåkers kommun och ska erläggas inom 1 månad efter beslut om bygglov.

FÖRRÄTTNINGS-
KOSTNADER

Förrättningskostnaderna betalas av Bo Klok Mark och Exploatering AB.

AKTMOTTAGARE

Kopia av de slutliga förrättningshandlingarna (akten) ska skickas till: Österåkers kommun, Exploateringsenheten, Hackstavägen 22, 184 86 Åkersberga samt till BoKlok Mark och Exploatering AB, Skrivaregatan 1, 215 32 Malmö.

Denna överenskommelse är upprättad i 3 exemplar av vilka parterna tagit var sitt och ett exemplar skickats till Lantmäterimyndigheten.

ANSÖKAN

Denna överenskommelse utgör även ansökan om lantmäteriförrättning.

Datum:

Datum:

.....
Mikael Dahlberg

Armada kommunfastigheter AB
Tråsättra 1:94

.....
Firmatecknare för

BoKlok Mark och Exploatering AB
Tråsättra 1:355

.....
Namnförtydligande

.....
Firmatecknare för

BoKlok Mark och Exploatering AB
Tråsättra 1:355

.....
Namnförtydligande

