



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

Kommunstyrelsens plan-, mark- och  
exploateringsutskott

## Tomträttsavtal Romberga 23:61

### Förslag till beslut

Tomträttsavtal med Sveafastigheter Bostad Älvdansen II AB godkänns.

### Beskrivning av ärendet

Kommunen markanvisade under 2014 fastigheten Romberga 23:61.

Genomförandeavtal tecknades under 2017 med Kuttersmycket AB, som senare bytte namn till Sveafastigheter. Genomförandeavtalet förlängdes i omgångar. Nya genomförandeavtalet tecknades med Sveafastigheter i december 2019 med villkor att bygglov skulle beviljas senast 2020-04-30. Bygglov beviljades 2020-04-21 för 74 lägenheter och en förskola.

I genomförandeavtalet, som tecknades 2019-12-18, anges att avgäldsunderlag ska beräknas utifrån priset 1 940 kronor/kvadratmeter ljus BTA utifrån beviljat bygglov. Uppräkning med fastighetsprisindex ska ske fram till upplåtelse tillfället.

Ljus BTA utifrån beviljat bygglov = 6926,6 kvadratmeter.

Den årliga tomträttsavgälden för Romberga 23:61 är **498 288 kr/år** (Uppräknat med fastighetsprisindex och med en avgäldsrenta på 3,25%).

Fastigheten kommer genom fastighetsreglering att utökas med ett markområde i öster (förskoletomt). Ett tilläggsavtal med avgäld för detta markområde kommer efter fastighetsreglering att tecknas (paragraf 3 i tomträttsavtalet).

Patrik Holm  
Plan- och exploateringschef  
Enköpings kommun

Jonas Bergström  
Markförvaltare  
Enköpings kommun

**TOMTRÄTTSAVTAL**

Nyupplåtelse bostäder

DNR:KS2020/551

Fastighet <b>Romberga 23:61</b>
------------------------------------

**Parter**

Fastighetsägare <b>Enköpings kommun</b>	
Tomträttshavare <b>Sveafastigheter Bostad Älvdansen II AB</b>	Organisationsnummer <b>559122-2947</b>
Adress (Aviseringsadress) <b>c/o Egero AB Hertig Karlsgatan 5B, 582 21 Linköping</b>	

**Fastighet**

Fastighetsbeteckning <b>Romberga 23:61</b>	Kommun <b>Enköping</b>
Församling	Stadsdel
Gatuadress	Areal m <sup>2</sup> <b>5363</b>

**Upplåtelsedag (se punkt 1)**

Datum <b>2020-10-20</b>
----------------------------

**Avgäld (se punkt 2)**

Kronor/år <b>498 288 kr/år eller</b>	Kronor/kvartal <b>124 572 kr/kvartal</b>
---	---

**Ändamål och byggnadsskyldighet (se punkt 3)**

Ändamål <b>Bostadslägenheter, hyresrätt, förskola</b>			
6 926,6 m <sup>2</sup> utnyttjningsbar bruttoarea (ljus BTA)			
Senaste tidpunkt för bebyggelsens färdigställande	Datum <b>2022-07-31</b>	Vitesbelopp om byggnadsskyldigheten inte fullgörs	Kronor <b>1 000 000 kr</b>

**Överlåtelse av avtalet (se punkt 14)**

Överlåtelsevite Kronor <b>1 000 000 kr</b>
---

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 2020-12-01.

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. Fastighetsreglering**

Fastigheten kommer genom fastighetsreglering att utökas med ett markområde i öster. Ett tilläggsavtal med avgäld för detta markområde kommer efter fastighetsreglering att tecknas.

### **4. 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.

### **5. 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.

### **6. 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.

### **7. 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.

### **8. Kontroll**

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

### **9. Servitut mm**

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

### **10. Ändring av avgäld**

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

### **11. 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.

### **12. Förpliktelser**

Samtliga avgifter, skatter och övriga förpliktelser som utgår för fastigheten och tomträten, skall bäras av tomträttshavaren i den mån de belöper på tiden från och med upplåtelsedagen.

### **13. Ledningar mm**

Tomträttshavaren medger fastighetsägaren eller annan, som därtill har fastighetsägarens tillstånd, att, där sådant kan ske utan avsevärd olägenhet för tomträttshavaren, 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.

Tomträttshavaren 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.

### **14. 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 KS2019/792.

### **15. Överlåtelse av avtalet**

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 ovan.

### **16. Friköp**

Tomträttshavaren har möjlighet att friköpa fastigheten inom tre år från undertecknande av detta avtal, varvid priset är reglerat i genomförandeavtal Dnr KS2019/792.

### **17. Inskrivning**

Fastighetsägaren skall söka inskrivning av detta tomträttsavtal. Samtliga kostnader för inskrivningen erläggs av tomträttshavaren.

Datum	
För Enköpings kommun	Tomträttsinnehavarens underskrift
Underskrift	Underskrift
Namnförtydligande	Namnförtydligande
Underskrift	Underskrift
Namnförtydligande	Namnförtydligande