



Datum

2019-08-20

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Kim Tatti, markenheten

070-7571468

kim.tatti@koping.se

Kommunstyrelsen

Förvärv av Köpings-Vallby 4:1 och Ängeby 4:4**Sammanfattning**

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår att Köpings kommun förvärvar fastigheterna Köpings-Vallby 4:1 och Ängeby 4:4 för 4,3 Mkr.

Fastigheterna har varit ute till försäljning på marknaden genom en öppen försäljningsprocess där flera intressenter deltagit och där Köpings kommun hade högsta budet.

Ärendets beredning

Ärendet har tidigare varit upp för information i kommunstyrelsens arbetsutskott.

Bakgrund

Samhällsbyggnadsförvaltningen ser generellt ett behov av att öka kommunens strategiska markinnehav för att på lång sikt få större rådighet över kommunens utveckling. När den s.k. förköpslagen avskaffades 2010 förlorades ett av verktygen för markanskaffning och istället deltar kommunen i princip på samma villkor som övriga marknadsaktörer när objekt blir till salu. De aktuella fastigheterna har testamenterats av en privat markägare till Cancerfonden, Hjärt-Lungfonden och Barncancerfonden som har annonserat ut objektet till försäljning via mäklare.

Fastigheterna består av flera skiften både norr och söder om Ängebyleden, med totalt ca 10 ha skog och ca 25 ha åker samt en mindre areal övrig mark. Objektet innefattar även ett gårdscentrum i dåligt skick.

Konsekvenser

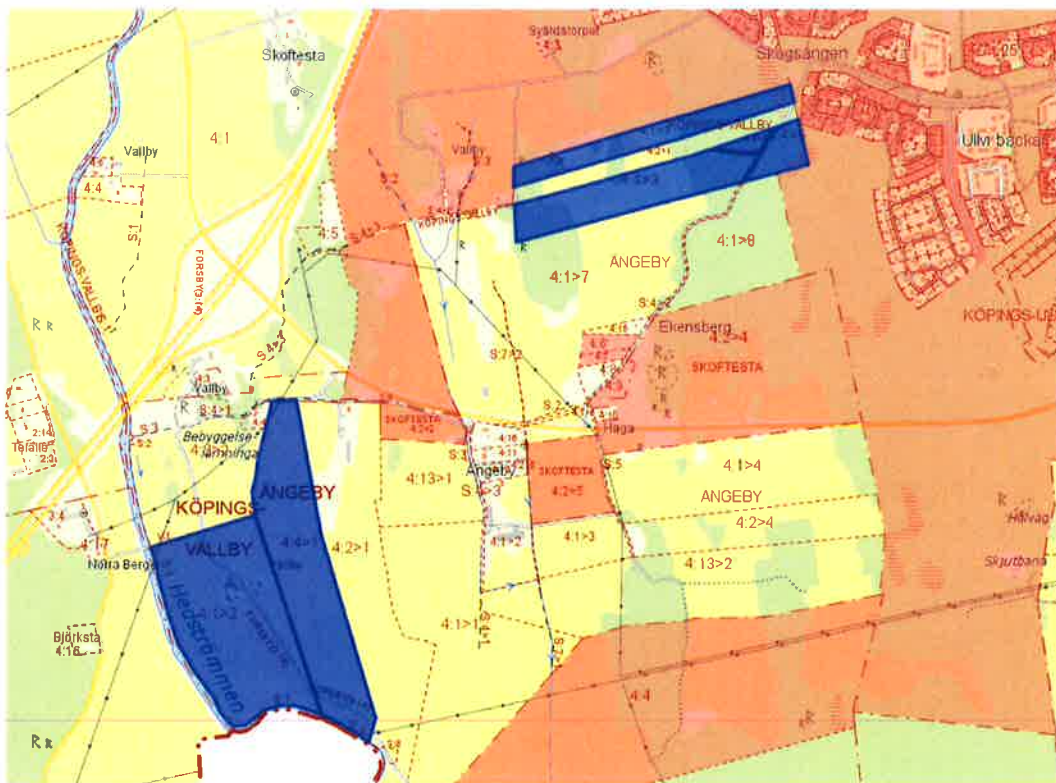
Markförvärvet ger för kommunens del rådighet över ett stort område i nära anslutning till Köpings tätort. Marken kan på lång sikt användas för egen utveckling eller som bytesobjekt vid förhandlingar om andra strategiska markförvärv. De norra skiftena är belägna inom det område som är utpekad som framtida bostads och verksamhetsområden i gällande översiktsplan

Förvaltningens ståndpunkt

Det är av stor vikt att kommunen har rådighet över mark som på lång sikt kan utvecklas för t.ex. bostäder. Genom att proaktivt agera för ett ökat innehav av strategiskt viktiga markområden kommer kommunen få en bättre styrning av utvecklingen och även få ett bättre ekonomiskt utfall jämfört med att kanske

Datum
2019-08-20

tvingas förhandla om markköp i senare skeden. Det aktuella objektet bedöms mycket värdefullt för kommunen som en pusselbit i markförhandlingar rörande utvecklingen av Vallby-Ullviområdet.



Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår kommunstyrelsen besluta

att godkänna förslag till köpekontrakt avseende förvärv av fastigheterna Köpings-Vallby 4:1 och Ängeby 4:4.

Bilaga

- Köpekontrakt avseende Köpings-Vallby 4:1 och Ängeby 4:4.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Gun Törnblad

Samhällsbyggnadschef



Köpekontrakt - Hel fastighet - Areal - GDPR

Säljare	Cancerfonden 101 55 Stockholm	802005-3370	1/3-del
	Hjärt-Lungfonden Box 5413, 114 84 Stockholm	802006-0763	1/3-del
	Barncancerfonden Box 5408, 114 84 Stockholm	802010-6566	1/3-del
	I det följande benämnd Säljaren.		
Köpare	Köpings kommun 731 85 Köping	212000-2114	1/1-del
	I det följande benämnd Köparen.		
Fastighet	Säljaren överlåter och försäljer härmed till Köparen på nedan angivna villkor fastigheterna Köping Köpings-Vallby 4:1, Köping Ängeby 4:4 i det följande kallad Fastigheten.		
Tillträdesdag	Tillträde till Fastigheten skall ske senast 2019-10-31, i det följande benämnd Tillträdesdagen.		
Inspråktagande av Fastigheten	Innan hela köpeskillingen har erlagts får Köparen, även om Tillträdesdagen har inträffat, inte nyttja eller på annat sätt tillgodogöra sig Fastigheten.		
Köpeskillning	Överlåtelsen sker mot en överenskommen köpeskillning av FYRA MILJONER TRE HUNDRA TUSEN KRONOR		4 300 000 SEK
Köpeskillingens erläggande	Köparen betalar köpeskillingen till säljaren på följande sätt:		
	1. Betalar handpenning senast fem bankdagar efter detta avtals undertecknande genom insättning på; fastighetsmäklarens klientmedelskonto Danske Bank 1316 - 0215741. kontoinnehavare Egendoms konsulterna i Stockholm AB. Handpenningen ska i enlighet med villkoren i bifogat depositionsavtal omhändertas och förvaltas av fastighetsmäklaren med anledning av i detta köpekontrakt intaget villkor. 430 000 SEK		
	Ange referens Vallby vid insättningen.		
	2. Betalar kontant på tillträdesdagen		3 870 000 SEK
	Total summa köpeskillning:		4 300 000 SEK
	Erläggs ej köpeskillingen enligt kontraktsvillkoren utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen.		
	På tillträdesdagen ska likvidavräkning upprättas. Om lån som ska övertas minskat på grund av amortering ska kontantlikviden ökas i motsvarande mån.		
Lånevillkor	Detta köp är ej villkorat av att Köparen skall överta eller få nya lån.		

Faran för fastigheten

Säljaren står faran för att Fastigheten skadas fram till kl 11.00 på Tillträdesdagen. Därefter står Köparen faran för att Fastigheten skadas eller på annat sätt försämrats. Detta gäller även om Fastigheten ej tillträtts på grund av Köparens dröjsmål.

Det åligger Säljaren att hålla Fastigheten försäkrad fram till och med Tillträdesdagen.

Köparen är väl medveten om att brand- och stormförsäkringen för skogen ej är en fullvärdesförsäkring som täcker all ekonomisk skada vid brand och storm.

Inträffar skada, för vilken Säljaren står faran, före Tillträdesdagen, skall köpet ändå stå fast, varvid Köparen inträder i Säljarens ställe gentemot försäkringsbolaget och/eller skadevällaren. Ersättning som utgår på grund av försäkring eller från skadevällare skall tillfalla Köparen, sedan Köparen erlagt full köpeskilling. Den utgående ersättningen utgör full kompensation för skadan och Köparen får nöja sig med Fastigheten i dess förändrade skick. Ersättningsbelopp som är tillgängligt för lyftning före Tillträdesdagen, skall fram till Tillträdesdagen deponeras hos bank för parternas gemensamma räkning. Om köpet hävs på grund av Köparens betalningsdröjsmål eller annat kontraktsbrott, skall ersättningen tillfalla Säljaren.

Inteckningar

Säljaren garanterar att

fastigheten på tillträdesdagen är intecknad till: 20 000 SEK

fastigheten på tillträdesdagen inte är pantsatt.

Servitut och nyttjanderätter mm

Inskrivna servitut och nyttjanderätter som berör Fastigheten framgår av, Bilaga 1 och 2

Köparen förbinder sig att från och med Tillträdesdagen överta ansvaret för de avtal som angivits ovan.

Säljaren känner ej till att Fastigheten ej belastas av andra oinskrivna rättigheter inklusive nyttjanderätter utöver vad som framgår av detta köpekontrakt.

Samfälligheter, gemensamhetsanläggningar mm

Fastighetsutdrag, Bilaga 1 och 2, visar att

Köping Köpings-Vallby 4:1 har andel i:

KÖPING KÖPINGS-VALLBY S:1 Del av Hedströmmen
KÖPING KÖPINGS-VALLBY S:2 Byk och vattningsplats
KÖPING KÖPINGS-VALLBY S:4 Väg
KÖPING SKOFTESTA S:1 Avloppsdike
KÖPING SKOFTESTA S:3 Avloppsdike
KUNGSÖR ÅKERBO HÄRADSALLMÄNNING S:2,
Häradsallmänning Mantal 0,5000
KÖPING KÖPINGS-VALLBY S:3 Väg
KÖPING SKOFTESTA S:2 Avloppsdike
ARBOGA ÅKERBO HÄRADSALLMÄNNING S:1,
Häradsallmänning Mantal 0,5000
KÖPING ÅKERBO HÄRADSALLMÄNNING S:3,
Häradsallmänning Mantal 0,5000
Köping Skoftesta Ga:1 Vägar 318/2491
Köping Köpings-Vallby Ga:1 Väg 6691/81597

Köping Ängeby 4:4 har andel i:

KÖPING ÄNGEBY S:2 Lertag
KÖPING ÄNGEBY S:3 Vattningsplats

KÖPING ÄNGEBY S:4 Byväg
KÖPING ÄNGEBY S:5 Väg
KÖPING ÄNGEBY S:6 Väg
KÖPING ÄNGEBY S:7 Avloppsdike
KÖPING ÄNGEBY S:8 Bykplats
KÖPING ÄNGEBY S:9 Del av Hedströmmen
KUNGSÖR ÅKERBO HÄRADSALLMÄNNING S:2,
Häradsallmänning Mantal 0,2500
ARBOGA ÅKERBO HÄRADSALLMÄNNING S:1,
Häradsallmänning Mantal 0,2500
KÖPING ÅKERBO HÄRADSALLMÄNNING S:3,
Häradsallmänning Mantal 0,2500
Köping Skoftesta Ga:1 Vägar 386/2491
Köping Köpings-Vallby Ga:1 Väg 37/81597

Fördelning av intäkter och kostnader

Med undantag för vad som särskilt framgår av detta kontrakt skall Säljaren betala skatter, räntor och andra periodiska utgifter för Fastigheten av vad slag de vara må, om de avser tiden före Tillträdesdagen. Från och med Tillträdesdagen övergår betalningsskyldigheten på Köparen. Samma fördelning gäller också för Fastighetens inkomster.

Fr.o.m. tillträdesdagen skall fördelning ske av den kommunala fastighetsavgiften som utgår med 0,75% av taxeringsvärdet på småhusmark som småhusbyggnader, dock högst 7812 SEK per år och värderingsenhet. Fastighetsavgiften beräknas per kalenderår och skall betalas av den som äger Området vid årets ingång. Således skall Köparen till Säljaren på Tillträdesdagen erlagga ~~(xx/xx)~~ del av beräknad fastighetsavgift.

^{2/12}
Med köpet förenade lagfarts- och inteckningskostnader betalas av Köparen.

Energideklaration

Innan en byggnad överläts ska säljaren enligt 6 § lagen om energideklaration för byggnader se till att det finns en upprättad energideklaration för byggnaden. En upprättad energideklaration får användas i tio år. Säljaren har upplyst om att någon sådan energideklaration inte finns.

Köparen begär ej

Köparen begär inte att säljaren fullgör sin skyldighet enligt ovan. Köparen är medveten om att detta innebär att köparen avstår sin rätt att enligt 14 § lagen om energideklaration för byggnader låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad.

Städning mm

Bostadshus, ekonomibyggnader och mark överlätes utan städning. Den lösa egendom som på tillträdesdagen eventuellt finns kvar på fastigheten övergår till köparen vederlagsfritt.

Köpebrev och andra handlingar

På Tillträdesdagen skall Säljaren till Köparen överlämna kvitterat köpebrev avseende Fastigheten och övriga handlingar som erfordras för att Köparen skall få lagfart. Säljaren skall vidare till Köparen överlämna aktuellt utdrag ur fastighetsregistret, obelånade pantbrev, gällande kartor, skogsbruksplan, samt andra kontrakt, och andra handlingar rörande Fastigheten, vilka är av betydelse för Köparen som ägare av denna.

Fastighetsreglering

Köparen har rätt att, efter full betalning och erhållit köpebrev, fastighetsreglera hela eller del av Fastigheten till fastighet där Köparen är lagfaren ägare. Säljaren biträder genom undertecknandet av detta köpekontrakt ansökan om fastighetsreglering. Köparen svarar för samtliga kostnader som uppkommer i samband med fastighetsregleringen.

Pantförskrivning

Säljaren förbinder sig att, i samband med köpeskillingens erläggande, i det fall långivaren så önskar, biträda Köparens pantförskrivning av pantbrev avseende Fastigheten innan Köparen erhållit lagfart.

- Fastighetens skick** Fastigheten överläts i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen om inte annat särskilt anges i detta köpekontrakt.
- Köpare och Säljare är informerade om sin undersöknings- respektive upplysningsplikt. Köparen har beretts tillfälle att före köpet undersöka Fastigheten.
- Skog** Köparen är väl medveten om att uppgifter som lämnats om skogstillståndet på Fastigheten är framtagna enligt för skogsbruksplanläggning gängse metod. Uppgifterna är endast ungefärliga och innefattar inte någon garanti. Köparen förklarar härmed att han på egen hand före köpet har inhämtat de uppgifter om Fastigheten vilka ligger till grund för hans beslut om köp av Fastigheten.
- Säljaren garanterar att det inte finns några upplåtna avverkningsrätter på Fastigheten. Säljaren och Köparen förbinder sig att inte avverka skog eller upplåta avverkningsrätter på Fastigheten från dagen för undertecknandet av detta kontrakt och fram till Tillträdesdagen.
- Förvärvstillstånd** Förvärvstillstånd erfordras ej.
- Rådighetsinskränkningar mm** Säljaren känner ej till att några ålägganden från myndighet, domstol eller liknande, som på något sätt begränsar Köparens möjlighet att råda över Fastigheten, inte föreligger, utöver vad som särskilt anges i detta kontrakt inklusive bilagor.
- Säljaren garanterar även att det per denna dag inte finns några till betalning förfallna debiterade eller behörigen beslutade kostnader eller avgifter, som ägaren av Fastigheten skall betala, såsom för fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning eller samfällighet.
- Köparen har att själv vidtaga erforderliga åtgärder för att underrätta sig om för Fastigheten gällande planbestämmelser.
- Överlåtelseförbehåll** Köparen förbinder sig att inte sälja Fastigheten eller del därav vidare innan Tillträdesdagen.
- EU-stöd** Med Fastigheten följer inga stödrätter.
- Villkor** Detta köpekontrakt är till alla delar förfallet utan annan ersättningsrätt för någondera Part, än återbetalning av erlagd del av Köpeskillingen om inte detta avtal godkänns genom beslut av kommunfullmäktige i Köpings Kommun senast den 7 oktober 2019.
- Friskrivning** Säljaren friskriver sig från allt ansvar för fel eller brister i Fastigheten.
- Köparen är medveten om att Fastigheten kan vara behäftad med fel eller brister som beror på ålder, byggnadssätt, underhåll eller användning. Köparen förklarar sig helt nöjd med Fastighetens skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Säljaren på grund av fel eller brister i Fastigheten.
- Skadestånd mm** Skulle Köparen eller Säljaren ej fullborda sina åtaganden enligt detta avtal, äger motparten rätt till skälig ersättning.
- Skulle åsidosatt åtagande vara av väsentlig betydelse för part har denne dessutom rätt att häva köpet. Omedelbar hävningsrätt föreligger dock inte om motparten är privatperson och kan hänvisa till sådana extraordinära omständigheter som han inte kan råda över.
- Vid Köparens kontraktsbrott skall Säljarens ersättning i första hand regleras ur erlagd handpenning. Kan Säljaren visa att skadan överstiger handpenningen, är Köparen skyldig att omgående erlägga mellanskillnaden.
- Säljaren och Köparen är införstådda med att Säljaren har att erlägga full mäklarprovision, även om hävning sker enligt denna paragraf, och att provisionskostnaden vid Köparens kontraktsbrott ingår i det skadestånd Köparen blir skyldig att erlägga till Säljaren.

Handlingar

Köparen har tagit del av fastighetsbeskrivningen för Fastigheten.

Utväxling av kontraktet

Detta kontrakt är upprättat i tre likalydande exemplar, varav vilka säljare och köpare tagit var sitt och det tredje exemplaret utgör fastighetsmäklarens arkivexemplar.

Handwritten signatures in blue ink, including a stylized 'M', '86', and other illegible marks.

Säljarens underskrift

För Cancerfonden

Stockholm 2019-07-29

Ort och datum

Emelie Nilsson genom fullmakt

Ovanstående namnteckning bevittnas

Underskrift och namnförtydligande

Patrik Anderberg

För Hjärt-Lungfonden

Stockholm 15/7/19

Ort och datum

Advokat Carl Magnus Lilienberg
genom fullmakt

Ovanstående namnteckning bevittnas

Anne-Charlotte Lilienberg

Underskrift och namnförtydligande

För Barncancerfonden

Västergås 5 juli 2019

Ort och datum

Advokat Staffan Larsson genom
fullmakt

Ovanstående namnteckning bevittnas

Underskrift och namnförtydligande

Anten Stolpe Nordin

Underskrift och namnförtydligande

Maria Adriansson Engberg

Underskrift och namnförtydligande

Hanne Törnqvist

Underskrift och namnförtydligande

FREDRIK LUTH

Köparens underskrift

För Köpings kommun

Köping 190705
Ort och datum

Gunn Törnblad
Gunn Törnblad,
Samnällsbyggnadschef

För Köpings kommun

Köping 190705
Ort och datum

Mikael Norman
Mikael Norman, Mark- och
exploateringschef

Till köparen överlämnad handling

Information om behandling av personuppgifter.

Bevittning

Ovanstående köparens namnteckningar bevittnas

Köping 5 juli 2019
Ort och datum

Fredrik Luthé
Underskrift och namnförtydligande
FREDRIK LUTHÉ

Köping 5 juli 2019
Ort och datum

Anton Stolpe
Underskrift och namnförtydligande
Anton Stolpe Nordin