

Gun Törnblad
Samhällsbyggnadschef
0221-25284
gun.tornblad@koping.se

Kommunstyrelsen

Försäljning av fastigheterna Bokfjädermossan 1 samt Alpfjädermossan 1

Sammanfattning

InnoBo har haft reservation på fastigheterna Alpfjädermossan 1 och Bokfjädermossan 1. Reservationen har fallit väl ut och de har tecknat köpekontrakt på merparten av deras 21 radhus som de planerar att uppföra. Därför vi de nu gå vidare med ett förvärv av marken.

Ärendets beredning

Ärendet har tidigare varit upp för information i kommunstyrelsens arbetsutskott. Samhällsbyggnadsförvaltningen har därefter haft löpande kontakt med intressenten som arbetat fram sitt förslag till utformning av tomt och byggnader och ansökt och blivit beviljade bygglov.

Bakgrund

InnoBo har haft reservation på fastigheterna Alpfjädermossan 1 och Bokfjädermossan 1. Under reservationstiden har de undersökt förutsättningarna för att bygga radhus i bostadsrättsform i Köping. Det arbetet har fallit väl ut så nu vill de gå vidare och förvärva fastigheterna. InnoBo har bildat ett nytt bolag, Skogsleden i Köping AB i vilket de har för avsikt att utföra byggnationen.

Konsekvenser

Försäljningen ger ett tillskott på 21 stycken bostäder i Köping där en på Köpingsmarknaden ny bostadsaktör får möjligheten att bygga bostäder.

Förvaltningens ståndpunkt

Samhällsbyggnadsförvaltningen ser positivt på att en byggnation av radhus i området. Det är i linje med detaljplanens intensioner och kommer att ge området en mer blandad bebyggelse och totalt sett fler bostäder än om det skulle byggas småhus på dessa tomter. Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår att fastigheterna Alpfjädermossan 1 och Bokfjädermossan 1 sälj till för 3.150.000 kronor till Skogsleden i Köping AB.

2021-02-09

Gun Törnblad
Samhällsbyggnadschef
0221-25284
gun.tornblad@koping.se

Kommunstyrelsen



Karta över aktuella fastigheter

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår kommunstyrelsen besluta

att godkänna köpekontrakten avseende försäljning av fastigheterna Alpfjädermossan 1 och Bokfjädermossan 1.

Bilagor

Köpekontrakt för Alpfjädermossan 1 daterad 2021-02-09

Köpekontrakt för Bokfjädermossan 1 daterat 2021-02-09

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



Gun Törnblad
Samhällsbyggnadschef

KÖPEKONTRAKT

Säljare

Köpings kommun (Org. Nr. 212000-2114), nedan kallad *Säljaren*.

Köpare

Skogsleden i Köping AB (559279-5370)

C/o InnoBo i Örebro AB

Elementvägen 9

702 27 Örebro, nedan kallade *Köparen*.

Köpeobjekt

Fastigheten Köping Bokfjädermossan 1 (se kartbilaga),

om ca 5143 m², nedan kallad *Fastigheten*.

§ 1 Köpeskilling

Säljaren överlåter Fastigheten genom försäljning till Köparen för en köpeskilling av:

TVÅMILJONERTVÅHUNDRAFEMTIOTUSEN (2 250 000) KRONOR

§ 2 Fastighetens skick

Fastigheten överläts i befintligt skick.

§ 3 Tillträdesdag

Tillträde sker 2021-04-01, eller den tidigare dag som parterna skriftligen kommer överens om, under förutsättning att full betalning skett.

Säljaren ska på tillträdesdagen, efter det att Köparen erlagt köpeskillingen överlämna köpebrev samt de handlingar till Köparen som behövs för att söka lagfart. Äganderätten övergår vid tillträdet.

§ 4 Penninginteckningar, nyttjanderätter mm.

Säljaren garanterar att Fastigheten på tillträdesdagen är fri från inteckningar, servitut och nyttjanderätter eller annan rätt som utan inskrivning kan göras gällande mot Köparen.

§ 5 Kostnader/intäkter

Säljaren ska betala alla kostnader för Fastigheten som avser tiden fram till tillträdesdagen och Köparen från och med tillträdesdagen. Motsvarande ska gälla för intäkter. Utöver detta skall Köparen bära sina egna kostnader före tillträdesdagen avseende Köparens kostnader för markundersökningar, nybyggnadskarta, bygglov, planavgift etc.

Skatter och avgifter för Fastigheten som avser tiden från och med tillträdesdagen ska betalas av Köparen. Köparen ska betala aktuell fastighetsskatt till Säljaren för tiden från och med tillträdesdagen till årets slut, detta eftersom Säljaren är betalningsansvarig gentemot staten för hela år 2021.

Köparen skall ansöka om lagfart och svarar för lagfarts- och inteckningskostnader i samband med förvärvet.

§ 6 Handlingar/lagfart

Sedan Köparen erlagt full köpeskilling ska Säljaren överlämna kvitterat köpebrev samt de övriga handlingar som krävs för att få lagfart. Kostnaden för lagfart ska betalas av Köparen.

§ 7 Anslutningar

Köparen informeras om att särskilda avgifter tillkommer för bygglovsprövning, nybyggnadskarta, anslutning till VA, el, fjärrvärme, telefoni och fiber etc. Detta bekostas av Köparen.

För anvisning av anslutningspunkt för VA, fjärrvärme, el, och fiber ska Köparen kontakta respektive ledningsägare. Köparen är medveten om att anslutning till kommunens vatten- och avloppsledningsnät ej får ske utan att VA-huvudmannen underrättats.

§ 8 Ändamål och bebyggelse

Byggnation ska genomföras enligt gällande detaljplan. Fastigheten får endast användas enligt för området gällande detaljplan, som bland annat reglerar hur husen får utformas.

§ 9 Byggnadsskyldighet

Det åligger Köparen att inom Fastigheten uppföra radhus med femton stycken bostadsenheter. För att byggnadsskyldigheten ska anses vara uppfylld ska samtliga radhus med tillhörande anläggningar vara färdigställda samt erhållit godkänt slutbesked senast två år efter tillträdesdagen.

Utan Säljarens medgivande får Köparen inte överlåta Fastigheten innan byggnadsskyldigheten fullgjorts.

§ 10 Vitesbelopp

Om Köparen inte rätteligen fullgör sina åtaganden har Säljaren rätt att utfå ett vite om 30 % av köpeskillingen.

Skulle Köparen av oförutsedd anledning inte kunna fullgöra byggnadsskyldigheten i §9 inom utsatt tid kan Köparen ansöka om förlängning genom en skriftlig ansökan till Säljaren.

Säljarens syfte med villkoren enligt §§ 9 och 10 är att förhindra spekulation och i övrigt gynna Köpings kommuns strävanden att uppfylla sina bostadspolitiska mål.

§ 11 Anpassning mot gata och intilliggande mark

Det åligger Köparen att höjdsätta hela tomten och ta hänsyn till de rekommenderade tomthöjder som finns på nybyggnadskartan. Det är Köparens ansvar att vid planering och byggnation anpassa tomten till omkringliggande mark, gata, dräneringsdiken, placering av belysningsstolpar, elskåp etc. utmed gator.

Gatan som angränsar till Fastigheten är byggd med en första beläggning och kommer att kompletteras med en slutlig toppbeläggning vid ett senare tillfälle. Byggnader, gräsmattor, staket, murar, häck, brevlådor och utfarter måste placeras så att anpassning kan ske till gatans slutliga höjd. Toppbeläggningen kommer att vara ca 40 mm.

Köparen ansvarar för och bekostar eventuella fyllnader med berg- och jordmassor och/eller att berg- och jordmassor avlägsnas från tomten.

§ 12 Dagvatten/utformning av tomt

Det är Köparens ansvar att planera hela tomten (höjdsättning) och ta hänsyn till höjden på all anslutande mark samt att placera byggnaderna så att problem med dagvatten inte uppstår på grund av olämpliga lutningar och/eller för lågt placerade byggnader. Det är viktigt att tomtens lutning anpassas så att vattnet rinner mot vägar och svackdiken.

Dräneringsledning som är nedgrävd i omedelbar anslutning till byggnadernas grundläggning ska anslutas till dagvattenssystemet. Dag- och dränvatten får inte tillföras spillvattenledningar.

§ 13 Områdets utbyggnad

Köparen är medveten om att området är under utbyggnad och godtar de olägenheter som kan föräntas av de pågående byggarbetena. Köparen har inte rätt till ersättning för sådana olägenheter.

§ 14 Ledningar och anordningar

Om byggnad placeras så att det blir nödvändigt att flytta befintliga kabelskåp, belysningsstolpar och dylikt ska ägaren av nämnda anordningar utföra flytten på Köparens bekostnad.

Servisledningar (enskild ledning in till det egna huset) för vatten och avlopp har anlagts ca 1,5 meter in på fastigheten. Detta förfarande används för att den nyanlagda gatan inte ska behöva grävas sönder. Servisledningarna inne på tomtmark är fastighetstillbehör och Köparen övertar i samband med tillträdet av Fastigheten ägaransvaret för servisledningarna ut till förbindelsepunkten som ligger ca 0,5 meter utanför fastighetsgräns.

Serviskopplingar och de byggda ledningarna överläts i befintligt skick. Detta innebär att denna del skänks till Köparen. Köparen av Fastigheten godtar servisledningarnas och förbindelsepunkternas skick och Köparen förbinder sig att inte rikta några anspråk gentemot Köpings kommun med anledning av servicens/ledningens skick eller tekniska egenskaper. Skulle det visa sig att ledningarna inte uppfyller ställda krav för privat servisledning åligger det Köparen att bygga om den.

Köparen ansvarar för och bekostar anläggande, framtida drift och underhåll av servisledningar in till byggnaderna från den förbindelsepunkt som anvisas.

§ 15 Geotekniska förutsättningar och undersökningar

Köparen har tidigare tagit del av en översiktlig geoteknisk undersökning som gjorts inom området (PM Geo 2018-05-02). Observera att detta endast är en översiktlig undersökning för att utröna områdets allmänna lämplighet för bebyggelse.

Det åligger Köparen att själv bestämma omfattning på, utföra och bekosta de undersökningar av mark- och grundförhållandena som kan vara av betydelse för den planerade byggnationens grundläggning, tomtplanering etc. Köparen ska noga utföra och bekosta sådana undersökningar av grundförhållanden och förekomst av radon mm. som erfordras för planerat byggprojekt. Eventuell grundundersökning får ske före tillträdesdagen på egen risk och på egen bekostnad.

§ 16 Byggplatsåtgärder och upplag

Det är inte tillåtet att, utan Säljarens skriftliga medgivande, använda Säljarens mark för upplag, uppställningsplats för arbetsfordon eller för avstjälkning. Byggtransporter får enbart trafikera gator i området. Inga transporter tillåts trafikera naturmark eller gång- och cykelvägar.

De eventuella skador som uppstår på gator, kantsten och lyktstolpar, diken mm, som orsakas av Köparen eller dess entreprenörer i samband med byggnation ska utan dröjsmål ersättas av Köparen efter framställan av Säljaren. Åtgärder inte Köparen dessa skador i anslutning till byggarbetenas färdigställande eller efter Säljarens påkallande, kommer Säljaren att utföra dessa arbeten på Köparens bekostnad.

Det är Köparens ansvar att se till att föreskrifter enligt detta avtal även följs av entreprenörer anlitade av Köparen.

§ 17 Överlåtelse av avtalet

Detta avtal får inte överlåtas till annan part utan motpartens skriftliga medgivande.

§ 18 Villkor

Avtalet är giltigt under förutsättning att behörig instans i Köpings kommun godkänner detsamma. Vid avtalets ogiltighet förfaller detta avtal till alla delar utan ersättnings- och skadeståndsanspråk från någon av parterna.

§ 19 Övrigt

I övrigt gäller vad som i 4 kap JB eller annars i lag stadgas om köp av fast egendom.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Köping den:.....

Köping den: 9/2-21

FÖR SÄLJAREN

FÖR KÖPAREN

.....
Gun Törnblad
Samhällsbyggnadschef

.....
Anna Jansson
VD

.....
Mikael Norman
Mark- och exploateringschef

Säljarens egenhändiga namnteckning bevittnas:

.....
.....
Personuppgifterna i detta avtal registreras och sparas i Köpings kommuns dataregister enligt dataskyddsförordningen. För ytterligare information se Köpings kommuns hemsida.

Bilagor

1. Fastighetskarta

KÖPEKONTRAKT

Säljare

Köpings kommun (Org. Nr. 212000-2114), nedan kallad *Säljaren*.

Köpare


Skogsleden i Köping AB (559279-5370)
C/o InnoBo i Örebro AB
Elementvägen 9
702 27 Örebro, nedan kallade *Köparen*.

Köpeobjekt

Fastigheten Köping Alpfjädermossan 1 (se kartbilaga),
om ca 1872 m², nedan kallad *Fastigheten*.

§ 1 Köpeskilling

Säljaren överlåter Fastigheten genom försäljning till Köparen för en köpeskilling av:

NIOHUNDRATUSEN (900 000) KRONOR 

§ 2 Fastighetens skick

Fastigheten överläts i befintligt skick.

§ 3 Tillträdesdag

Tillträde sker 2021-04-01, eller den tidigare dag som parterna skriftligen kommer överens om, under förutsättning att full betalning skett.

Säljaren ska på tillträdesdagen, efter det att Köparen erlagt köpeskillingen överlämna köpebrev samt de handlingar till Köparen som behövs för att söka lagfart. Äganderätten övergår vid tillträdet.

§ 4 Penninginteckningar, nyttjanderätter mm.

Säljaren garanterar att Fastigheten på tillträdesdagen är fri från inteckningar, servitut och nyttjanderätter eller annan rätt som utan inskrivning kan göras gällande mot Köparen.

§ 5 Kostnader/intäkter

Säljaren ska betala alla kostnader för Fastigheten som avser tiden fram till tillträdesdagen och Köparen från och med tillträdesdagen. Motsvarande ska gälla för intäkter. Utöver detta skall Köparen bära sina egna kostnader före tillträdesdagen avseende Köparens kostnader för markundersökningar, nybyggnadskarta, bygglov, planavgift etc.

Skatter och avgifter för Fastigheten som avser tiden från och med tillträdesdagen ska betalas av Köparen. Köparen ska betala aktuell fastighetsskatt till Säljaren för tiden från och med tillträdesdagen till årets slut, detta eftersom Säljaren är betalningsansvarig gentemot staten för hela år 2021.

Köparen skall ansöka om lagfart och svarar för lagfarts- och inteckningskostnader i samband med förvärvet.



§ 6 Handlingar/lagfart

Sedan Köparen erlagt full köpeskillning ska Säljaren överlämna kvitterat köpebrev samt de övriga handlingar som krävs för att få lagfart. Kostnaden för lagfart ska betalas av Köparen.

§ 7 Anslutningar

Köparen informeras om att särskilda avgifter tillkommer för bygglovsprövning, nybyggnadskarta, anslutning till VA, el, fjärrvärme, telefoni och fiber etc. Detta bekostas av Köparen.

För anvisning av anslutningspunkt för VA, fjärrvärme, el, och fiber ska Köparen kontakta respektive ledningsägare. Köparen är medveten om att anslutning till kommunens vatten- och avloppsledningsnät ej får ske utan att VA-huvudmannen underrättats.

§ 8 Ändamål och bebyggelse

Byggnation ska genomföras enligt gällande detaljplan. Fastigheten får endast användas enligt för området gällande detaljplan, som bland annat reglerar hur husen får utformas.

§ 9 Byggnadsskyldighet

Det åligger Köparen att inom Fastigheten uppföra radhus med sex stycken bostadsenheter. För att byggnadsskyldigheten ska anses vara uppfylld ska samtliga radhus med tillhörande anläggningar vara färdigställda samt erhållit godkänt slutbesked senast två år efter tillträdesdagen.

Utän Säljarens medgivande får Köparen inte överlåta Fastigheten innan byggnadsskyldigheten fullgjorts.

§ 10 Vitesbelopp

Om Köparen inte rätteligen fullgör sina åtaganden har Säljaren rätt att utfå ett vite om 30 % av köpeskillningen.

Skulle Köparen av oförutsedd anledning inte kunna fullgöra byggnadsskyldigheten i §9 inom utsatt tid kan Köparen ansöka om förlängning genom en skriftlig ansökan till Säljaren.

Säljarens syfte med villkoren enligt §§ 9 och 10 är att förhindra spekulation och i övrigt gynna Köpings kommuns strävanden att uppfylla sina bostadspolitiska mål.

§ 11 Anpassning mot gata och intilliggande mark

Det åligger Köparen att höjdsätta hela tomten och ta hänsyn till de rekommenderade tomthöjder som finns på nybyggnadskartan. Det är Köparens ansvar att vid planering och byggnation anpassa tomten till omkringliggande mark, gata, dräneringsdiken, placering av belysningsstolpar, elskåp etc. utmed gator.

Gatan som angränsar till Fastigheten är byggd med en första beläggning och kommer att kompletteras med en slutlig toppbeläggning vid ett senare tillfälle. Byggnader, gräsmattor, staket, murar, häck, brevlådor och utfarter måste placeras så att anpassning kan ske till gatans slutliga höjd. Toppbeläggningshöjden kommer att vara ca 40 mm.

Köparen ansvarar för och bekostar eventuella fyllnader med berg- och jordmassor och/eller att berg- och jordmassor avlägsnas från tomten.

§ 12 Dagvatten/utformning av tomt

Det är Köparens ansvar att planera hela tomten (höjdsättning) och ta hänsyn till höjden på all anslutande mark samt att placera byggnaderna så att problem med dagvatten inte uppstår på grund av olämpliga lutningar och/eller för lågt placerade byggnader. Det är viktigt att tomtens lutning anpassas så att vattnet rinner mot vägar och svackdiken.

Dräneringsledning som är nedgrävd i omedelbar anslutning till byggnadernas grundläggning ska anslutas till dagvattensystemet. Dag- och dränvatten får inte tillföras spillvattenledningar.

§ 13 Områdets utbyggnad

Köparen är medveten om att området är under utbyggnad och godtar de olägenheter som kan föranledas av de pågående byggarbetena. Köparen har inte rätt till ersättning för sådana olägenheter.

§ 14 Ledningar och anordningar

Om byggnad placeras så att det blir nödvändigt att flytta befintliga kabelskåp, belysningsstolpar och dylikt ska ägaren av nämnda anordningar utföra flytten på Köparens bekostnad.

Servisledningar (enskild ledning in till det egna huset) för vatten och avlopp har anlagts ca 1,5 meter in på fastigheten. Detta förfarande används för att den nyanlagda gatan inte ska behöva grävas sönder. Servisledningarna inne på tomtmark är fastighetstillbehör och Köparen övertar i samband med tillträdet av Fastigheten ägaransvaret för servisledningarna ut till förbindelsepunkten som ligger ca 0,5 meter utanför fastighetsgräns.

Serviskopplingar och de byggda ledningarna överläts i befintligt skick. Detta innebär att denna del skänks till Köparen. Köparen av Fastigheten godtar servisledningarnas och förbindelsepunkternas skick och Köparen förbinder sig att inte rikta några anspråk gentemot Köpings kommun med anledning av servicens/ledningens skick eller tekniska egenskaper. Skulle det visa sig att ledningarna inte uppfyller ställda krav för privat servisledning åligger det Köparen att bygga om den.

Köparen ansvarar för och bekostar anläggande, framtida drift och underhåll av servisledningar in till byggnaderna från den förbindelsepunkt som anvisas.

§ 15 Geotekniska förutsättningar och undersökningar

Köparen har tidigare tagit del av en översiktlig geoteknisk undersökning som gjorts inom området (PM Geo 2018-05-02). Observera att detta endast är en översiktlig undersökning för att utröna områdets allmänna lämplighet för bebyggelse.

Det åligger Köparen att själv bestämma omfattning på, utföra och bekosta de undersökningar av mark- och grundförhållandena som kan vara av betydelse för den planerade byggnationens grundläggning, tomtplanering etc. Köparen ska noga utföra och bekosta sådana undersökningar av grundförhållanden och förekomst av radon mm. som erfordras för planerat byggprojekt. Eventuell grundundersökning får ske före tillträdesdagen på egen risk och på egen bekostnad.

§ 16 Byggplatsåtgärder och upplag

Det är inte tillåtet att, utan Säljarens skriftliga medgivande, använda Säljarens mark för upplag, uppställningsplats för arbetsfordon eller för avstjälkning. Byggtransporter får enbart trafikera gator i området. Inga transporter tillåts trafikera naturmark eller gång- och cykelvägar.

De eventuella skador som uppstår på gator, kantsten och lyktstolpar, diken mm, som orsakas av Köparen eller dess entreprenörer i samband med byggnation ska utan dröjsmål ersättas av Köparen efter framställan av Säljaren. Åtgärder inte Köparen dessa skador i anslutning till byggarbetenas färdigställande eller efter Säljarens påkallande, kommer Säljaren att utföra dessa arbeten på Köparens bekostnad.

Det är Köparens ansvar att se till att föreskrifter enligt detta avtal även följs av entreprenörer anlitade av Köparen.

§ 17 Överlåtelse av avtalet

Detta avtal får inte överlåtas till annan part utan motpartens skriftliga medgivande.

§ 18 Villkor

Avtalet är giltigt under förutsättning att behörig instans i Köpings kommun godkänner detsamma. Vid avtalets ogiltighet förfaller detta avtal till alla delar utan ersättnings- och skadeståndsanspråk från någon av parterna.

§ 19 Övrigt

I övrigt gäller vad som i 4 kap JB eller annars i lag stadgas om köp av fast egendom.



Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

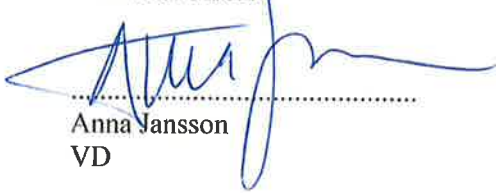
Köping den:.....

Köping den: 9/2

FÖR SÄLJAREN

FÖR KÖPAREN

.....
Gun Törnblad
Samhällsbyggnadschef


.....
Anna Jansson
VD

.....
Mikael Norman
Mark- och exploateringschef

Säljarens egenhändiga namnteckning bevittnas:

.....
.....
Personuppgifterna i detta avtal registreras och sparas i Köpings kommuns dataregister enligt dataskyddsförordningen. För ytterligare information se Köpings kommuns hemsida.

Bilagor

1. Fastighetskarta