

Kommunstyrelsen

Försäljning av del av fastigheten Sundsvik 1:65 och fastigheterna Sundsvik 9:2, 9:4, 9:5, 9:6, 9:7 - Stora torget

KS2017/42/06

Förslag till beslut

Förslaget till köpekontrakt godkänns, vilket bland annat innebär att Sunne kommun (212000-1843) överlåter och försäljer del av fastigheten Sundsvik 1:65 och fastigheterna Sundsvik 9:2, 9:4, 9:5, 9:6 och 9:7 till Sunne Matmarknad AB (556272-4798) för en överenskommen köpeskilling om 2 500 000 kr.

Sammanfattning av ärendet

Sunne Matmarknad AB är exploatör och har en markreservation på gamla Stora Torget-området. Exploatören har för avsikt att bygga en butik med bostäder ovanpå. Markreservationen har gjorts genom ett markanvisningsavtal och senare i ett genomförandeavtal. Genomförandeavtalet gäller inte längre och genomförandeavtalets villkor är överförda i köpekontraktet.

Genomförandeavtalet ersätts med detta köpekontrakt.

Utredning av ärendet

Överlåtelse av fastigheten är en av åtgärderna bland åtagandena i genomförandeavtalet.

Villkoren som står med i genomförandeavtalet är överflyttade till köpekontraktet. Justering utifrån tidplanen i genomförandeavtalet har gjorts i köpekontraktet. Bygglov ska beviljas och ha vunnit laga kraft senast 20 december. Beställning av flytt av VA och gatubelysningsledningar ska göras av köparen 2 månader innan påbörjande av markarbeten/byggnation.

Ingen handpenning ska betalas i förskott utan marken ska betalas i sin helhet när tillträdet sker och tillträde ska ske senast den 30 december.

Köpekontraktet innehåller vitesklausul om marken inte är bebyggd inom 2 år från tillträdet.

Beslutsunderlag

Enhetschefens tjänsteskrivelse 2020-04-02

Köpekontrakt 2020-03-31

Anders Olsson
Verksamhetschef

Johanna Bergsman
Enhetschef

Beslutet skickas till:
Sunne Matmarknad AB
Plan och projekt

Köpekontrakt

Säljare	Sunne kommun (212000-1843) Kvarngatan 4, 686 80 Sunne Telefon: 0565 161 98 E-post: johanna.bergsman@sunne.se
Köpare	Sunne Matmarknad AB (556272-4798) Adress: Storgatan 32, 686 30 Sunne Telefon: E-post:
Köpeobjekt	Del av fastigheten Sunne Sundsvik 1:65, fastigheten Sunne Sundsvik 9:2 och 9:4-7 i enlighet med bilaga 1, med adressen Stora torget 1, 686 30, Sunne. I det följande kallad fastigheten.
Överlåtelseförklaring	Säljaren överlåter härmed fastigheten till köparen.
Köpskilling	Överlåtelsen sker mot en överenskommen köpskilling av 2 500 000 kr (TVÅMILJONERFEMHUNDRATUSEN KRONOR)
Tillträdesdag	Tillträde ska ske senast den 30 december 2020. Tillträde kan ske tidigare om båda parter är överens om det.
§ 1 Betalning av köpskilling	Köparen betalar köpskilling till säljaren på följande sätt: <ul style="list-style-type: none">• Köpskillingen ska erläggas från köparen till säljaren senast på tillträdesdagen. Köparen ska sätta in köpskillingen, 2 500 000 kr, på kommunens bankgiro: 744-2684 senast på tillträdesdagen.

§ 2 Inteckningar och pantbrev	<p>Säljaren garanterar att:</p> <ul style="list-style-type: none"> - fastigheten på tillträdesdagen är intecknad till 0 kr - fastigheten på tillträdesdagen inte är pantsatt
§ 3 Rättigheter och belastningar	<p>Säljaren garanterar att fastigheten endast belastas eller har förmån av följande servitut, nyttjanderätter, ledningsrätter, utmätnings- eller kvarstadsantekningar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - VA-ledning (ägs av Sunne kommun) - Gatubelysningskabel (ägs av Sunne kommun) - Elledningar (ägs av Ellevio AB) - Transformatorstation (ägs av Ellevio AB)
§ 4 Fastighetens skick	<p>Fastigheten överläts i det skick den är på kontraktetsdagen om inte annat överenskommit.</p>
§ 5 Ansvar för skada	<p>Skadas eller försämras fastigheten mellan kontraktetsdagen och tillträdesdagen svarar säljaren för skadan eller försämringen om den beror på säljarens vanvård, på att säljaren orsakar denna eller om den beror på olyckshändelse som ingen av parterna kunnat råda över. Köparen för dock räkna med normalt slitage.</p> <p>Ansaret övergår på köparen från och med den avtalade tillträdesdagen, även om köparen vid den tidpunkten på grund av köparens dröjsmål inte tillträder fastigheten.</p>
§ 6 Äganderättens övergång samt fördelning av intäkter och kostnader	<p>Parterna är överens om att äganderätten till fastigheten övergår på köparen på tillträdesdagen.</p> <p>Intäkter och kostnader (inklusive driftskostnader och övriga kostnader) härförliga till fastigheten för tiden före tillträdesdagen svarar säljaren för medan köparen svarar för intäkter och kostnader som uppkommer från och med tillträdesdagen.</p> <p>Avräkning av intäkter och kostnader ska ske på tillträdesdagen och justeras mellan parterna.</p> <p>Vad avser kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt är parterna införstådda med att betalningsskyldigheten belastar den av dem som är ägare av fastigheten den 1 januari respektive år. Parterna är överens om att avräkning och fördelningen av fastighetsavgiften/fastighetsskatten ska ske parterna emellan på tillträdesdagen på så sätt som angivits ovan.</p>
§ 7 Myndighetsbeslut, rådighetsinskränkning	<p>Säljaren garanterar att annat åläggande från miljö- och hälsoskyddsmyndighet eller myndighet inte föreligger än vad som angivits i detta kontrakt.</p>
§ 8 Vatten- och avloppsanslutning	<p>Fastigheten är inte ansluten till det kommunala vatten och avloppsnätet. Köparen är skyldig att ansöka om anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet i samband med byggnation.</p>

§ 9 Lagfarts- och lånekostnader	Köparen ska betala alla lagfarts- och inteckningskostnader i anledning av köpets förvärv.
§ 10 Kontraktsbrott	Skulle någon part inte fullgöra sina skyldigheter enligt detta kontrakt, har motparten rätt till skälig ersättning för sin skada. Är kontraktsbrottet av väsentlig betydelse för part har denne dessutom rätt att häva köpet.
§ 11 Överlämnande av handlingar	Sedan köpeskilling betalats enligt de i 1 § angivna villkoren, ska säljaren till köparen överlämna bevittnat kvitterat köpebrev avseende fastigheten och övriga handlingar som behövs för att köparen ska få lagfart. Säljaren ska överlämna aktuellt utdrag ut fastighetsregistret och andra handlingar rörande fastigheten vilka är av betydelse för köparen som ägare av denna.
§ 12 Vatten och avloppsledningar	Säljaren har upplyst köparen om att vatten- och avloppsledningar finns på fastigheten och dessa behöver att flyttas på för att ta byggrätten i anspråk. Säljaren förbinder sig att på köparens bekostnad flytta på dessa ledningar. Flytt av ledningarna ska beställas av köparen senast 2 månader innan markarbeten eller byggnation av butikslokal och bostäder påbörjas. Servitut bildas för ny ledningsdragning, se bilaga 2. Servitutsavtal för dessa ledningar tecknas separat, ingen ersättning för intrång kommer att utgå för någon part.
§ 13 Gatubelysningskablar	Säljaren har upplyst köparen om att gatubelysningskablar finns på fastigheten och dessa behöver att flyttas på för att ta byggrätten i anspråk. Säljaren förbinder sig att på köparens bekostnad flytta på dessa ledningar. Flytt av ledningarna ska beställas av köparen senast 2 månader innan markarbeten eller byggnation av butikslokal och bostäder påbörjas. Servitut bildas för ny ledningsdragning, se bilaga 3. Servitutsavtal för dessa ledningar tecknas separat, ingen ersättning för intrång kommer att utgå för någon part.
§ 14 Villkor om fastighetsbildning	Enligt jordabalken är det en förutsättning för detta köp att fastigheten avstyckas och beslut om avstyckning i lantmäteriförrättning vinner laga kraft. Köparen och säljaren ansvarar för att ansöka om fastighetsbildning. Köparen svarar för förrättningskostnaderna. Parterna förbilder sig att acceptera avvikelser i samband med lantmäteriförrättningen utan ersättningsanspråk från någon av parterna. Köpet avser del av fastigheten Sunne Sundsvik 1:65, fastigheten Sunne Sundsvik 9:2 och 9:4-7 i enlighet med bilagd karta.

	<p>Köpet ska återgå om lagakraftvunnet beslut om avstyckning inte föreligger senast 2020-12-30 och någon av parterna senast samma dag begär att köpet ska återgå.</p> <p>Begäran om återgång ska inom ovan angiven tid framställas skriftligen till motparten.</p> <p>Om köpet återgår finns ingen utan skadeståndsskyldighet för någon av parterna.</p>
§ 15 Villkor om bygglov	<p>Detta köp är villkorat av att bygglov för en butikslokal med minst 20 bostäder ovanpå beviljas och vinner laga kraft senast den 20 december 2020.</p> <p>Köpet ska återgå om lagakraftvunnet beslut om bygglov för butikslokal med minst 20 lägenheter ovanpå inte föreligger senast den 20 december 2020 och någon av parterna senast fem arbetsdagar senare begär att köpet ska återgå.</p>
§ 16 Villkor om uppförande av byggnad	<p>Det är ett krav från säljarens sida att fastigheten bebyggs med centrumverksamhetslokal om minst 2 000 kvadratmeter med minst 20 lägenheter ovanpå och köparen förbinder sig härmed att bebygga fastigheten med butikslokal om minst 2 000 kvadratmeter med minst 20 lägenheter ovanpå senast två år efter tillträdet.</p> <p>Fastigheten ska anses vara bebyggd när köparen erhållit startbesked, för uppförande av butikslokal om minst 2 000 kvadratmeter med minst 20 lägenheter ovanpå, enligt 10 kap 23-24 §§ PBL.</p> <p>Om fastigheten allttjämt är obebyggd efter två år från tillträdesdagen är säljaren berättigad vite om 125 000 kronor per månad till dess att fastigheten bebyggs enligt ovan.</p> <p>Kommunen förbinder sig att köpa tillbaka fastigheten, obebyggd, och markområdet till samma pris som exploatören förvärvat markområdet för, det vill säga 250 kr/kvm tomt + 250 kr/kvm BTA byggrätt.</p> <p>Exploatören äger ingen rätt till ersättning för de kostnader som uppstått med anledning av exploateringen.</p>
§ 17 Villkor för slutbesked	<p>Det är ett krav från säljarens sida att fastigheten innehar slutbesked (enligt plan och bygglagen 10 kap. 34 §) för byggnad med centrumverksamhetslokal om minst 2 000 kvadratmeter med minst 20 lägenheter ovanpå och köparen förbinder sig härmed att inneha slutbesked (enligt plan och bygglagen 10 kap. 34 §) för butikslokal om minst 2 000 kvadratmeter med minst 20 lägenheter ovanpå senast två år efter tillträdesdagen enligt detta avtal.</p>

	<p>Om fastigheten alltjämt är obebyggd efter två år från tillträdesdagen är säljaren berättigad vite om 125 000 kronor per månad till dess att fastigheten bebyggs enligt ovan.</p> <p>Kommunen förbinder sig att köpa tillbaka fastigheten, utan slutbesked, och markområdet till samma pris som exploatören förvärvat markområdet för, det vill säga 250 kr/kvm tomt + 250 kr/kvm BTA byggrätt under förutsättning att köparen inte har utfört åtgärder på fastigheten som påverkat värdet på fastigheten negativt.</p> <p>Exploatören äger ingen rätt till ersättning för de kostnader som uppstått med anledning av exploateringen.</p>
§ 18 Friskrivning - generell	Köparen har uppmanats att undersöka fastigheten. Köparen godtar fastighetens skick och avstår härmed med bindande verkan från alla anspråk mot säljaren på grund av fel eller brister i fastigheten.
§ 19 Skriftliga meddelanden	Skriftliga meddelanden med anledning av detta kontrakt ska ske genom personligt överlämnande/överlämnande genom bud, brev rekommenderat brev eller e-post till den adress som angetts för motparten på kontraktets första sida.
Utväxling av kontraktet	Detta kontrakt är upprättat i två likalydande exemplar, varav vilka säljare och köpare tagit var sitt.

Sunne 2020
För Sunne kommun

.....
Namnförtydligande: Torbjörn Dybeck

Sunne 2020
För Sunne Matmarknad AB

.....
Namnförtydligande: Håkan Börjesson

Sunne 2020
För Sunne kommun

.....
Namnförtydligande: Anders Olsson

Sunne 2020
För Sunne Matmarknad AB

.....
Namnförtydligande: Stefan Börjesson

Bilagor

Bilaga 1. Karta över fastigheten

Bilaga 2. Upplåtelseavtal VA-ledningar

Bilaga 3. Upplåtelseavtal gatubelysningskablar

Bilaga 1

Storgatan

Strandvägen

Järnvägsgatan

Kvarngatan

17A
17

Järnvägsgatan

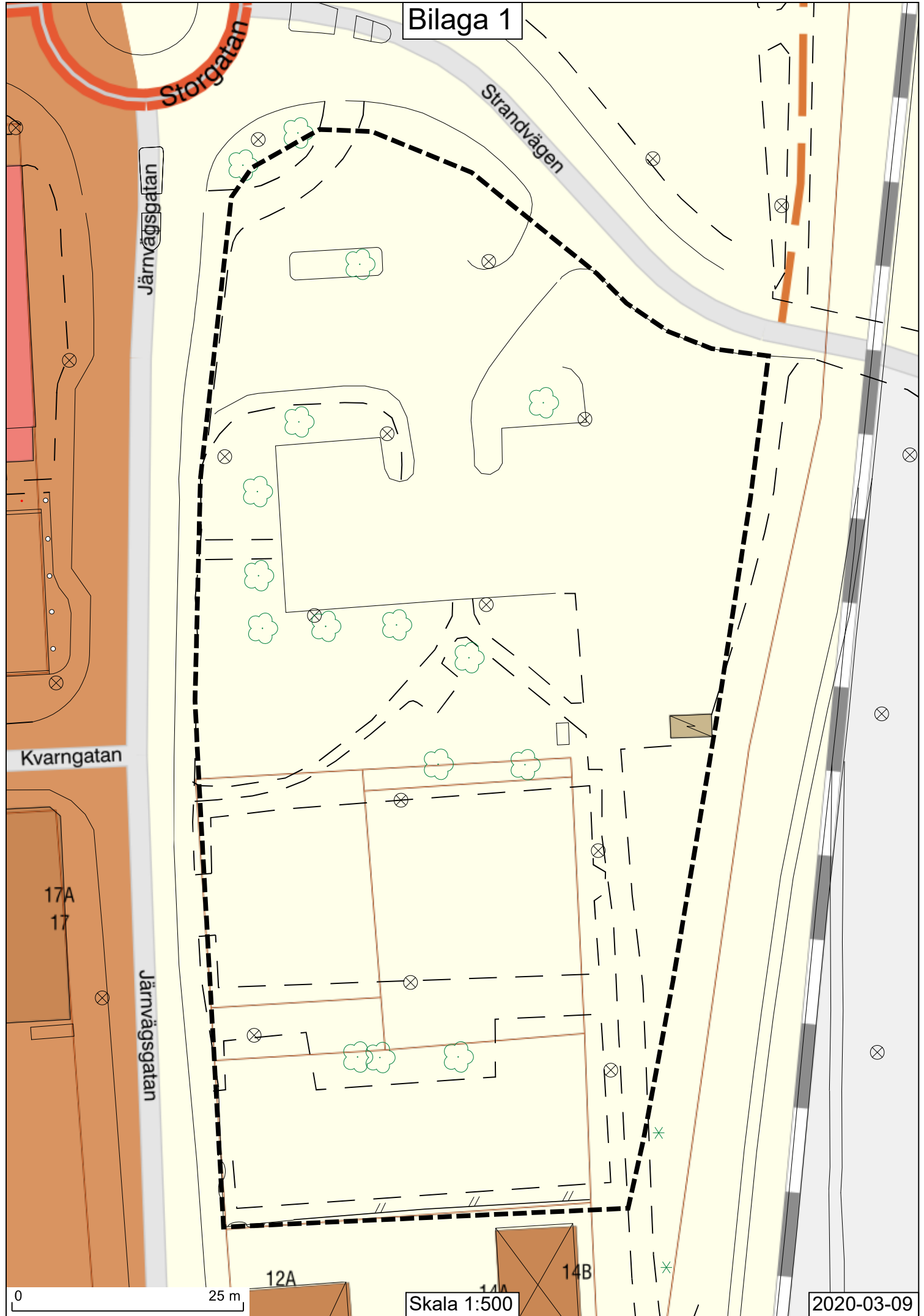
12A

14B

0 25 m

Skala 1:500

2020-03-09



Upplåtelseavtal avseende vatten- och avloppsledning

Mellan undertecknad Sunne Matmarknad AB (556272-4798), Storgatan 32, 686 30 Sunne nedan benämnd fastighetsägare, så som ägare av del av fastigheten Sunne Sundsvik 1:65, fastigheten Sunne Sundsvik 9:2 och 9:4-7 nedan benämnd fastigheten och Sunne kommun, nedan kallad kommunen har följande överenskommelse träffats.

- § 1 Upplåtelse Fastighetsägaren medger kommunen rätt att för all framtid bibehålla vatten- och avloppsledning med tillhörande anordningar på fastigheten i huvudsak inom det område som på bifogad karta redovisas. För drift och underhåll äger kommunen tillträde till ett område om ca 5 meters bredd.
- § 2 Föreskrifter Kommunen ska utöva rättigheterna så att fastigheten inte betungas mer än nödvändigt. Fastighetsägaren får inte, utan kommunens medgivande, i ledningens närhet ändra markanvändningen genom att exempelvis uppföra byggnad eller annan anläggning som kan skada ledningarna och/eller förhindra drift och underhåll av dessa. Kommunen förbinder sig att vid behov utvisa ledningssträckningen utan ersättning.
- § 3 Tillträde Kommunen får omedelbart ta i anspråk de i § 1 upplåtna rättigheterna.
- § 4 Ersättning Ingen ersättning med anledning av detta avtal utgår.
- § 5 Ersättning tillfällig skada För skador som kan uppkomma vid ledningens drift, tillsyn, underhåll, ombyggnad och/eller reparation ska ersättning utgå i varje enskilt fall. Skada ska värderas och regleras snarast möjligt efter skadans uppkomst. Kan överenskommelse i ersättningsfrågan inte träffas ska tvisten avgöras vid ledningsförrättning, om sådan pågår, eller av domstol. Är fastigheten eller del därav som berörs av upplåtelsen utarrenderad träffas särskild överenskommelse med arrendatorn för bestämmande av ersättning som denne är berättigad till.
- § 6 Ledningsrätt mm. Detta avtal får ligga till grund för ledningsrätt och då med Sunne kommun som ledningshavare. Avtalet får alternativt inskrivas i fastighetsregistret. Innan beslut om ledningsrätt vunnit laga kraft eller avtalet inskrivits är fastighetsägaren skyldig att vid överlåtelse eller upplåtelse av fastigheten eller av ledningen berörd del därav göra förbehåll om detta avtas bestånd. Om kommunen ansöker om ledningsrätt med stöd av denna bestämmelse godkänner fastighetsägaren/arrendatorn här med ansökan.
- § 7 Särskilda bestämmelser Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar som växlats mellan parterna.

Sunne 2020
För Sunne kommun

Sunne 2020
För Sunne Matmarknad AB

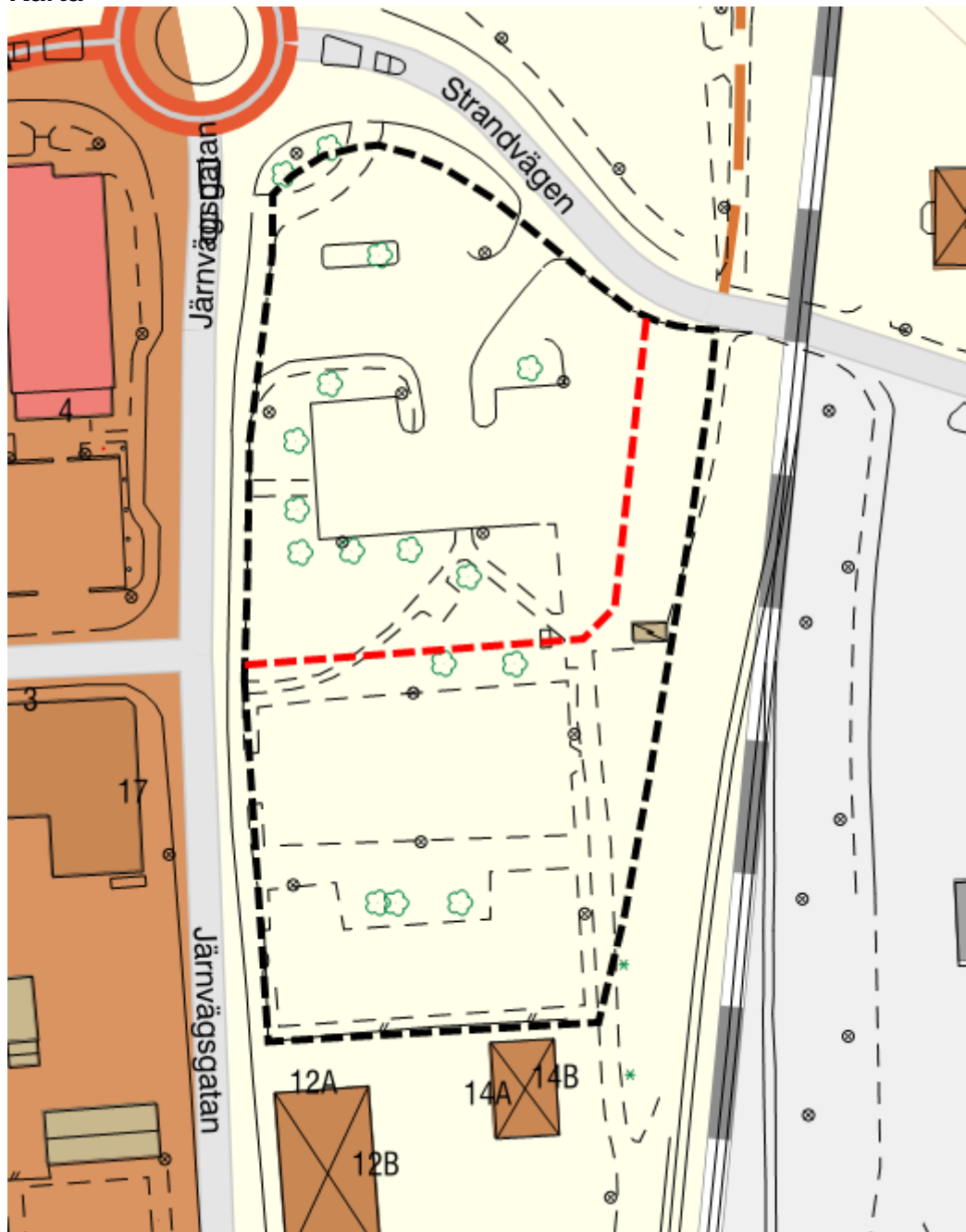
.....
Namnförtydligande: Torbjörn Dybeck

.....
Namnförtydligande: Håkan Börjesson

.....
Namnförtydligande: Anders Olsson

.....
Namnförtydligande: Stefan Börjesson

Karta



Karta på ny ledningssträckning – röd streckad linje

Upplåtelseavtal avseende gatubelysningskablar

Mellan undertecknad Sunne Matmarknad AB (556272-4798), Storgatan 32, 686 30 Sunne nedan benämnd fastighetsägare, så som ägare av del av fastigheten Sunne Sundsvik 1:65, fastigheten Sunne Sundsvik 9:2 och 9:4-7 nedan benämnd fastigheten och Sunne kommun, nedan kallad kommunen har följande överenskommelse träffats.

- § 1 Upplåtelse Fastighetsägaren medger kommunen rätt att för all framtid bibehålla gatubelysningskablar med tillhörande anordningar på fastigheten i huvudsak inom det område som på bifogad karta redovisas. För drift och underhåll äger kommunen tillträde till ett område om ca 5 meters bredd.
- § 2 Föreskrifter Kommunen ska utöva rättigheterna så att fastigheten inte betungas mer än nödvändigt. Fastighetsägaren får inte, utan kommunens medgivande, i ledningens närhet ändra markanvändningen genom att exempelvis uppföra byggnad eller annan anläggning som kan skada ledningarna och/eller förhindra drift och underhåll av dessa. Kommunen förbinder sig att vid behov utvisa ledningssträckningen utan ersättning.
- § 3 Tillträde Kommunen får omedelbart ta i anspråk de i § 1 upplåtna rättigheterna.
- § 4 Ersättning Ingen ersättning med anledning av detta avtal utgår.
- § 5 Ersättning tillfällig skada För skador som kan uppkomma vid ledningens drift, tillsyn, underhåll, ombyggnad och/eller reparation ska ersättning utgå i varje enskilt fall. Skada ska värderas och regleras snarast möjligt efter skadans uppkomst. Kan överenskommelse i ersättningsfrågan inte träffas ska tvisten avgöras vid ledningsförrättning, om sådan pågår, eller av domstol. Är fastigheten eller del därav som berörs av upplåtelsen utarrenderad träffas särskild överenskommelse med arrendatorn för bestämmande av ersättning som denne är berättigad till.
- § 6 Ledningsrätt mm. Detta avtal får ligga till grund för ledningsrätt och då med Sunne kommun som ledningshavare. Avtalet får alternativt inskrivas i fastighetsregistret. Innan beslut om ledningsrätt vunnit laga kraft eller avtalet inskrivits är fastighetsägaren skyldig att vid överlåtelse eller upplåtelse av fastigheten eller av ledningen berörd del därav göra förbehåll om detta avtas bestånd. Om kommunen ansöker om ledningsrätt med stöd av denna bestämmelse godkänner fastighetsägaren/arrendatorn här med ansökan.
- § 7 Särskilda bestämmelser Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar som växlats mellan parterna.

Sunne 2020
För Sunne kommun

Sunne 2020
För Sunne Matmarknad AB

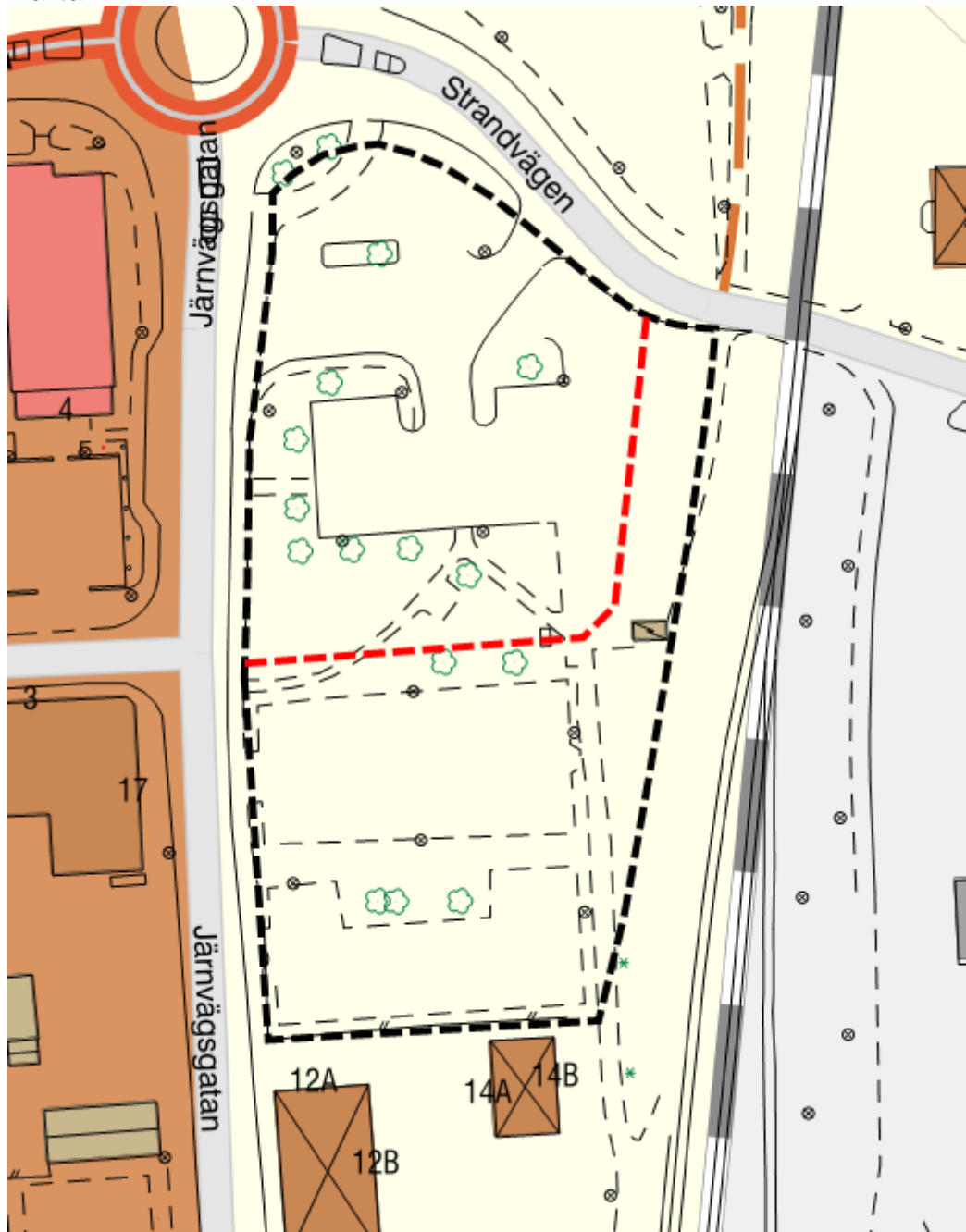
.....
Namnförtydligande: Torbjörn Dybeck

.....
Namnförtydligande: Håkan Börjesson

.....
Namnförtydligande: Anders Olsson

.....
Namnförtydligande: Stefan Börjesson

Karta



Karta på ny ledningssträckning – röd streckad linje