

Kommunstyrelsen

Omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Orminge 60:2 - flerbostadshus i Orminge centrum

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut:

1. Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälden för fastigheten Orminge 60:2 till 674 960 kr/år att gälla från och med den 1 januari 2017 under förutsättning att upplåtelseform är bostadsrätt.
2. Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälden för fastigheten Orminge 60:2 till 337 480 kr/år att gälla från och med 1 januari 2017 under förutsättning att upplåtelseform är hyresrätt.

Sammanfattning

Fastigheten Orminge 60:2, Kommunalvägen 10A- 16K i Orminge centrum är upplåten med tomträtt för bostadsändamål sedan 2006. Omregleringstidpunkten är 1 januari 2017. Tomträttsavgälden föreslås för fastigheten Orminge 60:2 att höjas från 145 000 kr/år till 337 480 kr/år.

Ärendet

Fastigheten Orminge 60:2 är upplåten med tomträtt för bostadsändamål sedan 1 juni 2006 och belägen på adressen Kommunalvägen 10A-16K i Orminge centrum, se bilaga 1. Tomträtten innehas av BFBER Sweden 03 AB, org nr: 556707-4504. Avgäldsperiodernas längd är på 10 år och den nuvarande avgälden är på 145 000 kr/år under förutsättning att bostäderna upplåts med hyresrätt enligt tomträttsavtal.

Ekonomiska konsekvenser

I avgäldsunderlaget ingår gatukostnad men kommunal va-anslutningsavgift ingår ej. Tomträttsavgälden är satt utifrån 2 596 kvm BTA, enligt taxeringsuppgifter, och ett marknadsvärde om 4 000 kr/kvm BTA för upplåtelseform hyresrätt och 8 000 kr/kvm



BTA för upplåtelseform bostadsrätt. Detta genererar ett avgäldnivå om 130 kr/kvm BTA respektive 260 kr/kvm BTA. Fastigheten är bebyggd med 2 596 kvm BTA bostäder och har en tomtareal om 4 395 kvm. Tomträttsavgälden baseras en extern värdering, se bilaga 2.

Innevarande avgäldsperiod löper ut den 31 december 2016. För att kommunen skall kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld, måste överenskommelse om ny avgäld vara träffad med tomträttsshavaren senast ett år före angiven omregleringstidpunkt, d.v.s. senast den 31 december 2015. Ny avgäld ska bestämmas utifrån markvärde för fastigheten och en fastställd avgäldsränta, som för närvarande är 3,25 %.

Överenskommelsen, som utgör sidoavtal till tomträttsavtalet, innebär dock att avgälden nedsätts under förutsättning att bostäderna upplåts med hyresrätt.

Anledningen till att tomträttsavtal med sidoavtal tecknas är för att säkerställa upplåtelseformen för bostäderna samt att det ger kommunen rätt att ta ut marknadsmässig avgäld om upplåtelseformen ändras.

Konsekvenser för barn

Beslut om omreglering av tomträttsavgäld bedöms inte medföra några konsekvenser för barn.

Bilagor

- Bilaga 1 Kartskiss
- Bilaga 2 Värdebedömning
- Bilaga 3 Tomträttsavtal

Anna Ahrling
Chef markgruppen
Enheten för fastighetsutveckling

Claes Hielte
Markingenjör
Enheten för fastighetsutveckling