

Kommunstyrelsen

Omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Orminge I:57 - flerbostadshus i Orminge centrum

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut:

1. Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälden för fastigheten Orminge 1:57 till 1 949 220 kr/år att gälla från och med den 1 juni 2017 under förutsättning att upplåtelseform är bostadsrätt.
2. Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälden för fastigheten Orminge 1:57 till 974 610 kr/år att gälla från och med 1 juni 2017 under förutsättning att upplåtelseform är hyresrätt.

Sammanfattning

Fastigheten Orminge 1:57, Kommunalvägen 2-6 A-E i Orminge centrum är upplåten med tomträtt för bostadsändamål sedan juni 2007. Omregleringstidpunkten är 1 juni 2017. Tomträttsavgälden föreslås för fastigheten Orminge 1:57 att höjas från 693 000 kr/år till 974 610 kr/år.

Ärendet

Fastigheten Orminge 1:57 är upplåten med tomträtt för bostadsändamål sedan 1 juni 2007 och belägen på adressen Kommunalvägen 2-6 A-E i Orminge centrum, se bilaga 1. Tomträtten innehas av Boo Seniorhem kooperativ hyresrättsförening, org. nr. 769610-2701. Avgäldsperiodernas längd är på 10 år och den nuvarande avgälden är på 693 000 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 7 487 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 7 497 kvm BTA bostäder och har en tomtareal om 8 807 kvm. Tomträttsavgälden baseras en extern värdering, se bilaga 2.

Innevarande avgäldsperiod löper ut den 31 maj 2017. För att kommunen skall kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld, måste överenskommelse om ny avgäld vara träffad med tomträttshavaren senast ett år före angiven omregleringstidpunkt, det vill säga senast den 31 maj 2016. Ny avgäld ska bestämmas utifrån markvärde för fastigheten och en fastställd avgäldsrenta, 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.

Anna Ahrling
Chef markgruppen
Enheten för fastighetsutveckling

Anna Anisimova
Markingenjör
Enheten för fastighetsutveckling

Bilagor

Bilaga 1 Kartskiss
Bilaga 2 Värdebedömning
Bilaga 3 Tomträttsavtal