



SÖDERTÄLJE KOMMUN Kommunstyrelsen	
2014 -10- 2 0	
Dnr	Rnr

1 (3)  
*[Signature]*  
KS2014/1121

2014-09-22

## Tjänsteskrivelse

Dnr

TN 2014-00507

KS 14/249

Kontor

Samhällsbyggnadskontoret

Handläggare

Magnus Bengtsson

08-523 061 43

Magnus.bengtsson@sodertalje.se

Tekniska nämnden

Kommunstyrelsen

## Förvärv av fastigheterna Uven 1, 2 och 3 (Ängsgatan 34, 32 och 30, Bårstafältet) för byggande av en dagvattenanläggning

Dnr TN 2014-00507

Dnr KS 14/249

### Sammanfattning av ärendet

I september 2012 gav Stadsbyggnadsnämnden kontoret i uppdrag att ta fram ett program för Bårstafältet och utreda förutsättningarna för att bl.a. bygga bostäder i området. Delar av Bårstafältet drabbades svårt av översvämningarna sommaren 2010. En konsultrapport (2012-10-24) visar att det krävs flera åtgärder varav två dagvattenmagasin för att långsiktigt lösa hanteringen av dagvatten i området, ett vid Ängsgatan och ett på Bårstafältet. För att möjliggöra en utbyggnad av ett dagvattenmagasin vid Ängsgatan föreslås att kommunen förvärvar fastigheterna Uven 1 och 2 enligt upprättade köpeavtal. Vidare föreslås att det delegeras till Tekniska nämnden att förvärva fastigheten Uven 3 på samma villkor som gäller för Uven 1 och 2.

### Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2014-09-22

Översiktskarta (bilaga 1)

Köpekontrakt avseende Uven 1 (bilaga 2)

Köpekontrakt avseende Uven 2 (bilaga 3)

## Ärendet

I september 2012 gav Stadsbyggnadsnämnden kontoret i uppdrag att ta fram ett program för Bårstafältet och utreda förutsättningarna för att bl.a. bygga bostäder i området. Programförslaget tas upp på Stadsbyggnadsnämndens sammanträde i september (2014-09-30) och SBN föreslås besluta att ge kontoret i uppdrag att upprätta programmet och skicka ut det på programsamråd under hösten.

Delar av Bårstafältet drabbades svårt av översvämningarna sommaren 2010 och som en konsekvens gavs ett konsultuppdrag för att göra "Utredningar kring Ängsgatan och Bårstafältet angående översvämningar". Konsultrapporten (2012-10-24) visar att det krävs flera åtgärder, varav två dagvattenmagasin, för att långsiktigt lösa hanteringen av dagvatten i området, ett vid Ängsgatan och ett på Bårstafältet. Magasinet på Bårstafältet ska fördröja vattenmassorna och därmed förhindra problem för omkringliggande fastigheter.

Kontoret bedömer att arbetet med detaljplaner kommer att pågå under minst fem år. Mot bakgrund av utredningen som gjorts bedömer kontoret att detaljplanen/-erna kommer att ange att fastigheterna utmed Ängsgatan utgör ett bra läge för dagvattenhantering.

Dagvattenmagasinen ska vara en del i dagvattensystemet och därmed ägas och drivas av VA-huvudmannen. Fördelning av kostnader och ansvar mellan kommunen och VA-huvudmannen kommer att klaras ut i den fortsatta planeringen.

Avsikten är att byggnaderna på fastigheterna Uven 1-3 rivs, en enklare markberedning görs direkt anslutning till förvärvet varefter ett dagvattenmagasin byggs. Kostnaden för rivning beräknas till 0,6 miljoner och byggande av vattenmagasinet till 2,0 miljoner kronor.

För att underlätta den framtida utvecklingen av området bedömer kontoret att det är en fördel att kommunen äger berörda fastigheter och därmed har full rådighet över platsen för dagvattenhanteringen redan nu. En mindre anläggningar kan senare fasas in i ett samlat system för dagavvattenhantering.

Kontoret har genomfört förhandlingar med berörda fastighetsägare och kommit fram till följande förslag till överenskommelser om förvärv:

Fastigheten Uven 1 förvärvas för en köpeskilling om 2 125 000 kronor.

Fastigheten Uven 2 förvärvas för en köpeskilling om 2 055 000 kronor.

Beträffande fastigheten Uven 3 är inte förhandlingen slutförd varför kontoret föreslår att Tekniska nämnden får fullmakt att förvärva densamma på samma villkor som Uven 1 och 2, dvs till en preliminär köpeskilling om 2 045 000 kronor.

Kommunen har inte möjlighet/skyldighet att lösa in (expropriera) fastigheterna förrän en ny detaljplan är fastställd. Köpeskillingen blir vid ett sådant förfarande sannolikt minst 25% högre.

### **Ekonomiska konsekvenser och finansiering**

Förvärven av de tre fastigheterna tillsammans med rivning och markberedning samt diverse omkostnader beräknas uppgå till ca 7,0 Mkr. I samband med en exploatering av området kommer dessa kostnader fördelas på berörda varvid VA-huvudmannen är den största parten. Byggnad av själva utjämningsdammen, om den ska föregå annan exploatering, hänskjuts till kommande Mål och Budget.

Kontorets förslag till finansiering av förvärvet är att utrymmet i Tekniska nämndens investerings budget för 2014 år höjs. Därför har nämnden i samband med delårsbokslutet ansökt om att erforderliga medel tillförs nämnden.

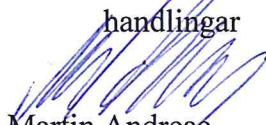
### **Kommunförvaltningens förslag till tekniska nämnden och kommunstyrelsen:**

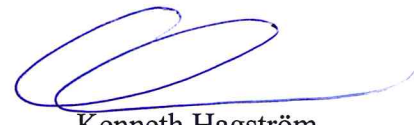
Föreliggande förslag om att förvärva fastigheten Uven 1 för 2 125 000 kronor och fastigheten Uven 2 för 2 055 000 kr samt att uppdra till Tekniska nämnden att förvärva fastigheten Uven 3 tillstyrks.

### **Kommunförvaltningens förslag till kommunfullmäktige:**

1. Föreliggande förslag om förvärv av fastigheten Uven 1 för 2 125 000 kronor och fastigheten Uven 2 för 2 055 000 kronor godkänns.
2. Det uppdras till Tekniska nämnden att förvärva fastigheten Uven 3.
3. Det uppdras till samhällsbyggnadsdirektören att underteckna erforderliga

handlingar

  
Martin Andreae  
Stadsdirektör

  
Kenneth Hagström  
Samhällsbyggnadsdirektör

*Beslutet expedieras till:*

*Tekniska nämnden*

*SBK/Akten*

*Förvaltningsrätten*



## KÖPEKONTRAKT

### § 1 Parter och fast egendom

**Säljare:** Maria Ann-Louise Fältros ( pers nr 600304-9043 )  
Kenth Fältros ( pers nr 630320-8935 )  
Centralvägen 3, Lgh 1101  
152 57 Södertälje

**Köpare:** Södertälje kommun ( org nr 212000-0159 )  
151 89 Södertälje

**Fastighet:** Uven 2 inom Södertälje församling i Södertälje kommun.

### § 2 Överlåtelse

Säljarna, Maria Ann-Louise Fältros och Kenth Fältros, överlåter och försäljer härmed till köparen, Södertälje kommun, fastigheten Uven 2 inom Södertälje församling i Södertälje kommun för en överenskommen köpeskilling om tvåmiljonerfemtiofemtusen (2 055 000) kronor och på följande villkor i övrigt.

### § 3 Tillträde

Tillträde till fastigheten ska ske den 2015-01-01. Har erforderliga kommunala beslut inte vunnit laga kraft vid denna tidpunkt ska tillträde ske inom två (2) veckor från det att dessa vunnit laga kraft vilket ska meddelas säljaren.

### § 4 Köpeskilling

Köpeskillingen tvåmiljonerfemtiofemtusen kronor ska erläggas kontant på tillträdesdagen.

### § 5 Skick

Fastigheten överlåtes i befintligt och av köparen godkänt skick. Köparen har före kontraktets undertecknande beretts tillfälle att noga undersöka fastigheten för att därigenom skaffa sig kännedom om det skick fastigheten befinner sig. Köparen bekräftar att säljarna inte givit några utfästelser beträffande fastighetens skick utöver vad som framgår av detta kontrakt.

## § 6 Utgifter och inkomster

Räntor, skatter och andra utgifter för egendomen betalas av säljaren i den mån de avser tiden före tillträdesdagen och för tiden därefter av köparen.

Hyror, arrenden och andra inkomster tillfaller säljaren i den mån de avser tiden före tillträdesdagen och därefter köparen.

## § 7 Inskrivningar mm

Säljarna garanterar att fastigheten inte besväras av servitut, nyttjanderätter, avgälder eller föreläggande från myndighet. Fastigheten överlåtes i obelånat skick. Samtliga i fastigheten gällande pantbrev om tillsammans 1 510 000 kronor ska överlämnas till köparen på tillträdesdagen. Utdrag ur fastighetsregistret framgår av bilaga 1.

## § 8 Försäkring

Säljaren garanterar att fastigheten intill tillträdesdagen är försäkrad genom så kallad fullvärdeförsäkring.

Skulle ersättningsgill skada inträffa, som av säljaren inte hinner avhjälpas före tillträdesdagen, skall avtalet likväl gälla och säljaren tillkommande skadeersättning tillfalla köparen.

## § 9 Kvarboende

Efter det att köparen tillträtt fastigheten äger säljaren rätt att utan ersättning till köparen nyttja fastigheten till senast 2015-01-31. Säljarna har möjlighet att avstå nyttjanderätten från fastigheten före nämnda datum och ska i sådant fall underrätta köparen senast en månad innan.

Under den tid som säljarna disponerar fastigheten efter det att köparen har tillträtt densamma ska säljarna stå för samtliga drifts- och underhållskostnader för fastigheten – uppvärmning, elektrisk ström, avgifter för vatten och avlopp, sophämtning, snöskottning etc - samt ha fastigheten försäkrad till ett betryggande belopp genom så kallad fullvärdeförsäkring.

## § 10 Avflyttning

Säljarna garanterar att den dag säljarna avflyttar från fastigheten att den lämnas i veckostädat skick samt att fastighetens ledningar för vatten avlopp, elektricitet fungerar tillfredsställande. Då värmepumpen kommer att nedmonteras ser säljaren till att radiatorerna är tömda för att undvika frysskador. Säljaren äger rätt att vid avflyttning från fastigheten ta med sig befintlig A) Värmepump B) Kamin C) Kombinerad kyl/frys D) Centraldammsugare E) Duschkabin F) Uterumspartier G) Blandare kök och toalett H) Garage samt de växter och buskar som finns på tomten.

Parterna är överens om att kommunens målsättning är att så snart det är görligt efter säljarnas avflyttning riva befintliga byggnader på fastigheten.

### § 11 Köpebrev mm

Då köpeskillingen erlagts i enlighet med §4 i detta avtal, utfärdar och överlämnar säljarna till köparen kvitterat köpebrev, övriga för lagfart erforderliga handlingar samt handlingar som tillhör egendomen och som kan vara av betydelse för köparen.

### § 12 Lagfart mm

Med köpet förenade lagfarts-, in-tecknings- och stämpelkostnader betalas av köparen.

### § 13 Giltighet

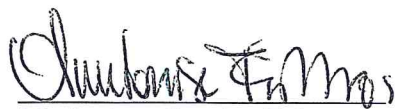
Detta köpekontrakt är för sin giltighet beroende av att Södertälje kommunfullmäktige godkänner köpekontraktet genom ett beslut som vinner laga kraft. Skulle sådant beslut inte nås förfaller avtalet utan rätt till ersättning från någon sida.

---

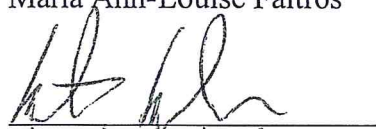
Detta köpekontrakt har upprättats och undertecknats i två lika lydande exemplar varav parterna erhållit var sitt.

Södertälje den 6 / 10 2014

För säljarna




Maria Ann-Louise Fältros

  
 Kristian Isaksson

  
 Kenth Fältros

Bevittnas:

  
 Therese Isaksson

Södertälje den / 2014

För köparen, Södertälje kommun

---

Bevittnas:

---



---



## KÖPEKONTRAKT

### § 1 Parter och fast egendom

**Säljare:** Thory Mollberg ( pers nr 540914-1081 )  
Jan-Olof Svensson ( pers nr 470611-5716 )  
Ängsgatan 34  
151 36 Södertälje

**Köpare:** Södertälje kommun ( org nr 212000-0159 )  
151 89 Södertälje

**Fastighet:** Uven 1 inom Södertälje församling i Södertälje kommun.

### § 2 Överlåtelse

Säljarna, Thory Mollberg och Jan-Olof Svensson, överlåter och försäljer härmed till köparen, Södertälje kommun, fastigheten Uven 1 inom Södertälje församling i Södertälje kommun för en överenskommen köpeskillning om tvåmiljonerettihundratjugofemtusen (2 125 000) kronor och på följande villkor i övrigt.

### § 3 Tillträde

Tillträde till fastigheten ska ske **den 2015-01-02**. Har erforderliga kommunala beslut inte vunnit laga kraft vid denna tidpunkt ska tillträde ske inom två (2) veckor från det att dessa vunnit laga kraft vilket ska meddelas säljaren.

### § 4 Köpeskillning

Köpeskillningen tvåmiljonerettihundratjugofemtusen kronor ska erläggas kontant på tillträdesdagen.

### § 5 Skick

Fastigheten överlåtes i befintligt och av köparen godkänt skick. Köparen har före kontraktets undertecknande beretts tillfälle att noga undersöka fastigheten för att därigenom skaffa sig kännedom om det skick fastigheten befinner sig. Köparen bekräftar att säljarna inte givit några utfästelser beträffande fastighetens skick utöver vad som framgår av detta kontrakt.

### § 6 Utgifter och inkomster

Räntor, skatter och andra utgifter för egendomen betalas av säljaren i den mån de avser tiden före tillträdesdagen och för tiden därefter av köparen.

Hyror, arrenden och andra inkomster tillfaller säljaren i den mån de avser tiden före tillträdesdagen och därefter köparen.

### **§ 7 Inskrivningar mm**

Säljarna garanterar att fastigheten inte besväras av servitut, nyttjanderätter, avgälder eller föreläggande från myndighet. Fastigheten överlåtes i obelånat skick. Samtliga i fastigheten gällande pantbrev om tillsammans 913142 kronor ska överlämnas till köparen på tillträdesdagen. Utdrag ur fastighetsregistret framgår av bilaga 1.

### **§ 8 Försäkring**

Säljaren garanterar att fastigheten intill tillträdesdagen är försäkrad genom så kallad fullvärdeförsäkring.

Skulle ersättningsgill skada inträffa, som av säljaren inte hinner avhjälpas före tillträdesdagen, skall avtalet likväl gälla och säljaren tillkommande skadeersättning tillfalla köparen.

### **§ 9 Kvarboende**

Efter det att köparen tillträtt fastigheten äger säljaren rätt att utan ersättning till köparen få bo kvar på fastigheten till senast 2015-05-31. Säljarna har möjlighet att avflytta från fastigheten före nämnda datum och ska i sådant fall underrätta köparen om aktuellt avflyttningsdatum senast en månad före avflyttning.

Under den tid som säljarna disponerar fastigheten efter det att köparen har tillträtt densamma ska säljarna stå för samtliga drifts- och underhållskostnader för fastigheten – uppvärmning, elektrisk ström, avgifter för vatten och avlopp, sophämtning, snöskottning etc - samt ha fastigheten försäkrad till ett betryggande belopp genom så kallad fullvärdeförsäkring.

### **§ 10 Avflyttning**

Säljarna garanterar att den dag säljarna avflyttar från fastigheten att den lämnas i vårdat skick samt att fastighetens ledningar för vatten avlopp, elektricitet mm fungerar tillfredsställande. Säljaren äger rätt att vid avflyttning från fastigheten ta med sig befintlig A) Kyl och frys B) Tvättmaskin och torktumlare C) Parabol och tv antenn D) Badrumsmöbel samt de växter och buskar som finns på tomten.

Parterna är överens om att kommunens målsättning är att så snart det är görligt efter säljarnas avflyttning riva befintliga byggnader på fastigheten.



### § 11 Köpebrev mm

Då köpeskillingen erlagts i enlighet med §4 i detta avtal, utfärdar och överlämnar säljarna till köparen kvitterat köpebrev, övriga för lagfart erforderliga handlingar samt handlingar som tillhör egendomen och som kan vara av betydelse för köparen.

### § 12 Lagfart mm

Med köpet förenade lagfarts-, intecknings- och stämpelkostnader betalas av köparen.

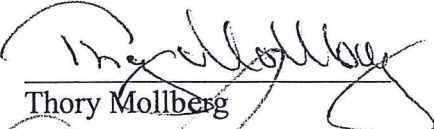
### § 13 Giltighet

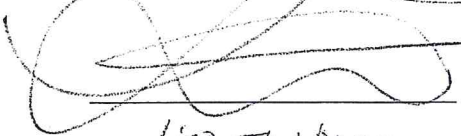
Detta köpekontrakt är för sin giltighet beroende av att Södertälje kommunfullmäktige godkänner köpekontraktet genom ett beslut som vinner laga kraft. Skulle sådant beslut inte nås förfaller avtalet utan rätt till ersättning från någon sida.

Detta köpekontrakt har upprättats och undertecknats i två lika lydande exemplar varav parterna erhållit var sitt.

Södertälje den 30:e 2014


För säljarna

  
Thory Mollberg

  
LISBETH WIESER

  
Jan Olof Svensson

Bevittnas:

  
Birgitta Isaksson

Södertälje den / 2014

För köparen, Södertälje kommun

\_\_\_\_\_

Bevittnas:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_