



Handläggare
Magnus Nyström

Kommunstyrelsen

Upplåtelse av tomträtt avseende fastigheten Benninge 10

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att

1. godkänna tomträttsavtal för fastigheten Benninge 10 enligt förslag daterat 2023-11-09.

Beskrivning av ärendet

En avsiktsförklaring tecknades den 2023-03-03 mellan Strängnäs kommun, Strängnäs Fastighets AB och Lyktan Förvaltning AB i syfte att arbeta vidare med planering och genomförandet av de olika steg som krävs för att en tomträttsupplåtelse av Benninge 10 ska kunna genomföras.

Det första steget var att Strängnäs kommun förvärvade fastigheten Benninge 10 av Strängnäs Fastighets AB enligt beslut i kommunfullmäktige, KF § 166, 2023-06-19. Köpet fullföljs genom erläggandet av köpeskillingen när fastighetsbildningen vunnit laga kraft vilket har skett i september. När kommunen erhållit lagfart kan fastigheten upplåtas som tomträtt till Lyktan Förvaltning AB. I avtalet överläts också samtliga byggnader och anläggningar som därmed blir tillbehör till tomträtten.

Ett skäl för kommunen att upplåta mark med tomträtt är när kommunen har ett särskilt intresse att långsiktigt ha inflytande över markanvändningen, till exempel i områden där det finns ett visst allmänt intresse eller där det finns framtida utvecklingsmöjligheter vilket gäller för skolfastigheten Benninge 10. Om fastigheten upplåts med tomträtt för det specifika ändamålet har kommunen kvar en viss rådighet över fastigheten om det någon gång i framtiden skulle vara aktuellt med en annan markanvändning än skola. Att nyttja marken för annat ändamål kräver förutom en ny detaljplan även ett nytt tomträttsavtal, alternativt uppsägning av tomträttsavtalet och inlösen av byggnaderna för att kommunen åter ska få full rådighet.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Byggnaderna och anläggningar överläts i tomträttsavtalet till Lyktan Förvaltning AB för 10 mkr. Kommunens kostnad för stämpelskatt och avstyckning om ca 370 tkr tillkommer till köpeskillingen. Tomträttsavgälden som Lyktan Förvaltning AB ska erlagga årligen uppgår till 3 % av marknadsvärdet på markvärdet om 10 mkr, det vill säga 300 tkr.



Genom tomträttsavgälden tillgodogör sig kommunen av marknadsvärdeökningen, vilket till stor del är ett resultat av kommunala investeringar och skapar förutsättningar för fortsatta investeringar till nytta för fastighetsägare och tomträttshavare. I en växande kommun ökar kraven på olika typer av samhällssatsningar där tomträttsavgälderna kan vara ett sätt att återinvestera i till exempel infrastruktur.

I samband med överlåtelsen ska en gångväg byggas över fastigheten i kommunal regi. Denna investering uppgår till 1,12 mkr och finansiering sker under 2023 genom omfördelning av investeringsmedel från projektet Vattenverket på Visholmen. Befintligt projekt kommer inte att utnyttja beslutad ram för finansiering 2023, varför en omfördelning är möjlig. Kostnaden för gångvägen belastar kommande år driftsbudgeten i form av avskrivning och underhåll/skötsel.

Övriga konsekvenser

För att trygga allmänhetens rätt att ta sig över tomträten med gångtrafik till Långberget finns det förbehåll i tomträttsavtalet som reglerar markåtkomst för anläggandet av en ny sträckning av gångbana samt allmänhetens rätt att nyttja den. Placeringen är vald för att över tid skapa en attraktiv och enkel tillgänglighet till Långberget från den här delen av staden.

Uppföljning

Beslutet följs upp av mark- och exploateringsenheten.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande, Upplåtelse av tomträtt avseende Benninge 10, 2023-11-10

Avtal, Tomträttsavtal Benninge 10, 2023-11-09

Bilaga 1 Tomträttsavtal, 2023-09-15

Bilaga 2 Tomträttsavtal, 2023-03-13

Bilaga 3 Tomträttsavtal, 2023-09-05

Protokollsutdrag, KF § 166, 2023-06-19, Köp av del av fastigheten Benninge 2

Beslutet skickas till

Kommunfullmäktige

Mark- och exploateringsenheten

Lina Svensson
Tf. Samhällsbyggnadschef

Erik Engström
Mark- och exploateringschef



Mellan Strängnäs kommun, org. nr. 212000-0365, genom dess kommunstyrelse, nedan kallad **Fastighetsägaren**, och Lyktan Förvaltning AB (org.nr. 556481-3649), Storgatan 2, 645 30 STRÄNGNÄS, nedan kallad **Tomträttshavaren**, har träffats följande

TOMTRÄTTSAVTAL

§ 1 FASTIGHET

Fastighetsägaren upplåter från och med **2024-xx-xx** (nedan benämnd **upplåtelsedagen**) till Tomträttshavaren med tomträtt fastigheten Strängnäs Benninge 10 i Strängnäs kommun om 27 271 kvm, i det skick fastigheten har dagen för Tomträttshavarens undertecknande av detta avtal. Tomträttshavaren, som har besiktigat fastigheten, avstår med bindande verkan från alla anspråk på grund av fel eller brister i egendomen.

§ 2 ÖVERLÅTELSE AV BYGGNADER

Byggnader och anläggningar inom Benninge 10, översiktligt redovisade i Bilaga 1, överläts till Tomträttshavaren som i samband med denna tomträttsupplåtelse blir tillhör till tomträten. Tomträttshavaren har noggrant besiktigat byggnaderna och anläggningar och förklarar sig härmed godta egendomens skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Fastighetsägaren på grund av fel och brister, således även om ifrågavarande fel och brister som skulle vara att anse som dolda fel enligt 4 kap. jordabalken.

Fastighetsägaren garanterar, att byggnaderna är brandförsäkrade till och med upplåtelsedagen enligt Fastighetsägarens fullvärdesförsäkring, se Bilaga 2. Skulle byggnaderna drabbas av brand före upplåtelsedagen skall överlåtelsen trots detta fullföljas, varvid tomträttshavaren mot erläggande av köpeskillingen övertar fastighetsägarens rätt till ersättning enligt försäkringen.

Tomträttshavaren ska i ersättning för byggnader och anläggningar inom tomträten erlægga en köpeskillning om totalt **TIOMILJONERTREHUNDRASJUTTITUSEN (10 370 000) KRONOR** till Fastighetsägaren senast den **2024-xx-xx** (upplåtelsedagen). Ersättningen för byggnader och anläggningar har bestämts med hänsyn till dess ålder och beskaffenhet vid tillfället för överlåtelsen.

§ 3 AVGÄLD

Den årliga tomträttsavgälden, om inte annat överenskomms eller bestäms av domstol, är **TREHUNDRATUSEN (300 000) KRONOR**.

Avgälden betalas kvartalsvis i förskott senast sista vardagen före varje kvartals början. Om avgälden inte betalas inom föreskriven tid ska dröjsmålsränta utgå på förfallet belopp tills dess att betalning sker.

Har genom dom eller annars bestämt att avgäld från viss tidpunkt ska utgå med högre eller lägre belopp, ska dröjsmålsränta betalas på skillnaden mellan erlagda belopp och det belopp som ska utgå efter nyss bestämda tidpunkt från respektive förfallodag till dess betalning sker.

Om dröjsmålsränta gäller vad därom vid varje tidpunkt i lag stadgas.

§ 4 ÄNDRING AV AVGÄLD

För avgäldsreglering gäller de i lagen angivna minimiperioderna om 10 år, varvid den första perioden räknas från den dag som infaller 10 år efter upplåtelsedagen.

§ 5 ÄNDAMÅL

Fastigheten får enbart nyttjas för skoländamål med tillhörande komplement i enlighet med gällande detaljplan och beviljade bygglov.

Del av fastigheten ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik enligt § 13 nedan.

§ 6 BYGGLOV OCH FASTIGHETENS SKICK

Tomträttshavaren förbinder sig att informera Fastighetsägaren om varje planerad byggnads-, eller rivningsåtgärd inom tomträten som kräver lov. Informationen ska delges Fastighetsägaren innan bygg- eller rivningslov söks. Informationsplikten gäller inte vid åtgärder som understiger 50 kvadratmeter.

Fastighetsägaren är införstådd med att Tomträttshavaren avser att ersätta befintliga paviljonger på fastigheten med permanenta skolbyggnader och även i övrigt modernisera bebyggelsen på fastigheten i syfte att åstadkomma en ändamålsenlig bebyggelse för skola.

Byggnader och övriga på fastigheten uppförda anläggningar, eller annars till fastigheten hörande byggnader och anläggningar, ska underhållas väl av Tomträttshavaren. Om byggnader eller anläggningar förstörs eller på annat sätt skadas ska de inom skäligen tid återuppbyggas, repareras eller rivas såvida inte annat överenskommes mellan Tomträttshavare och Fastighetsägare.

Även obebyggd del av tomträten skall hållas i vårdat skick.

§ 7 UPPLÅTELSER

Tomträttshavaren får utan Fastighetsägarens medgivande upplåta panträtt och nyttjanderätt i tomträten. Servitut får däremot inte upplåtas utan Fastighetsägarens skriftliga medgivande.

§ 8 UPPSÄGNING AV AVTALET

Enligt lag äger endast Fastighetsägaren rätt att uppsäga tomträttsavtalet inom vissa perioder. Den första perioden omfattar tjugo (20) år räknat från upplåtelsedagen. De därpå följande perioderna ska omfatta tjugo (20) år.

§ 9 LÖSEN AV BYGGNAD M.M.

Upphör tomträtten på grund av uppsägning, åligger det fastighetsägaren att lösa byggnad och annan egendom som utgör tillbehör till tomträtten. Lösesumman skall motsvara egendomens värde vid tomträttens upphörande under antagande av att tomträtten alljämt skulle bestå med samma ändamål och i övrigt oförändrade föreskrifter angående fastighetens användning och bebyggelse.

Har kostnad som icke varit nödvändig nedlagts på tomträtten efter uppsägningen, får värdeökningen som uppkommit därigenom icke tagas i beräkning vid bestämmande av lösesumman.

§ 10 KOSTNADER, FÖRPLIKTELSER M. M.

Det åligger Tomträttshavaren att svara för och fullgöra alla skatter, avgifter och andra förpliktelser som kan komma att belasta fastigheten och tomträtten från och med upplåtelsedagen.

§ 11 ANSLUTNINGSAVGIFTER MM.

Eventuella framtida kostnader för nya anslutningar av vatten, avlopp, fjärrvärme, el, fiber, tele, och liknande ska betalas av Tomträttshavaren enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

§ 12 INSKRIVNING, ÖVERLÅTELSE

Fastighetsägaren ska för Tomträttshavarens räkning på sätt som anges i jordabalken söka inskrivning av tomträtten. Tomträttshavaren ska betala för samtliga kostnader som följer av inskrivningen.

Vid överlåtelse av tomträtten ska Tomträttshavaren omedelbart skriftligen informera Fastighetsägaren om överlåtelsen.

Ny tomträttsinnehavare är skyldig att ansöka om inskrivning av tomträttsinnehavet inom tre månader från förvärvet. Ny innehavare av tomträtten är även skyldig att informera fastighetsägaren om datum för överlåtelsen, om sitt organisationsnummer samt om namn och adress så att fastighetsägaren kan sända samtliga räkningar för tomträtsavgäld till den som är innehavare av tomträtten.

§ 13 LEDNINGAR, ALLMÄN GÅNGTRAFIK

Tomträttshavaren medger att Fastighetsägaren eller annan som har fastighetsägarens tillstånd, får dra fram och bibehålla fjärrvärme-, vatten-, avlopps-, el-, fiber och teleledningarna i eller över fastigheten med erforderliga kabelbrunnar och andra anordningar som hör till ledningarna där så kan ske utan att avsevärd olägenhet uppstår för Tomträttshavaren. Parterna ska i god tid innan eventuell ledningsförläggning samråda om var och när det kan ske utan att avsevärd olägenhet uppkommer.

Tomträttshavaren medger att Fastighetsägaren äger rätt att anlägga en ny allmän gångväg samt anvisa allmänheten rätt att passera genom tomträtten via gångvägen. Den blivande gångstigen är markerad i bifogad karta, [bilaga 3](#). Fastighetsägaren svarar för anläggningskostnaden, inklusive omläggning av befintligt staket (tillhörande tomträttsinnehavaren), samt för drift och

underhåll av gångvägen. Gångvägen blir därmed lös egendom som tillhör Fastighetsägaren och inte tomträttsinnehavaren.

Tomträttsinnehavaren är skyldig att utan ersättning tåla det intrång och nyttjande som nämns i denna paragraf. Fastighetsägaren, eller annan som har fastighetsägarens tillstånd, ska äga tillträde till fastigheten för skötsel och underhåll av gångbana och eventuella ledningar enligt ovan.

Fastighetsägaren ska vid tillämpning av denna bestämmelse agera så att skadan begränsas för Tomträttsinnehavaren och ska bekosta samt återställa den skada som uppstår på markanläggning, byggnad eller annan anläggning på tomträtten.

§ 14 MILJÖSTÖRANDE NYTTJANDE

Tomträttsinnehavaren ansvarar för att nyttjandet av fastigheten ej är miljöstörande i större utsträckning än vad som är normalt för liknande verksamheter. Tomträttsinnehavaren svarar för de kostnader som kan påfordras enligt gällande hälso- och miljöskyddslagstiftning eller dylikt. Tomträttsinnehavaren svarar själv för och bekostar renhållning av upplåtet område.

§ 15 KONTROLL

För kontroll av detta avtals tillämpning är Tomträttsinnehavaren pliktig att lämna Fastighetsägaren erforderliga upplysningar och tillfälle till besiktning, i enlighet med gällande lagstiftning.

-----0-----

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Strängnäs den / 2024

Strängnäs den / 2024

För Strängnäs kommun

För Lyktan Förvaltning AB

.....
Jacob Högfeldt
Kommunstyrelsens ordförande

.....
Johan H Larson
Styrelseordförande

.....
Lars Ekström
Kommunchef

.....
Björn Zetterlund
Styrelseledamot

Fastighetsägarens namnteckningar bevitnas:

Tomträttsinnehavarens namnteckning/ar
bevitnas:

.....

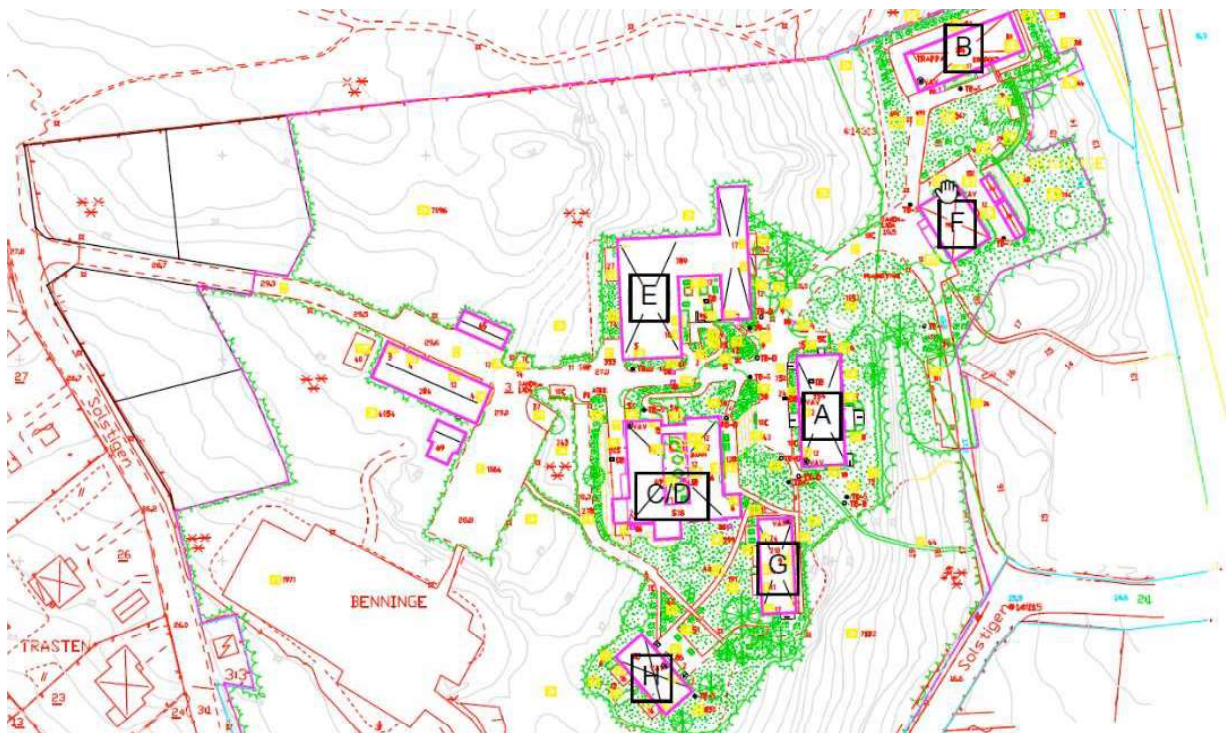
.....

.....

.....

ÖVERSIKTLIG REDOVISNING AV BYGGNADER

Fastigheten	Benninge 10, Roggeskolan
Adress	Solstigen 2-4, 645 40 Strängnäs
Byggnadsår	1646(A), 1930(B), 1958(C), 1971(D), 1970(E), 1908(F), 1958(G), 1964(H)
Ombyggnadsår	1989(A), 1950(B), 1992(C,D), 1989(E), (F-?), 1989(G), 1989(H)
Nuvarande verksamhet	Grundskola
Antal våningsplan	1-2 vån med källare del



A-Huset



B-Huset



C och D-Huset



E-Huset



F-Huset



G-Huset



H-Huset



FÖRSÄKRINGSBREV KOMMUNFÖRSÄKRING

Försäkringsnummer: PBL – 0032
Försäkrad: Strängnäs kommun, 212000-0365
Medförsäkrade: Strängnäs kommunföretag AB, [559223-9965], Strängnäs Fastighets AB, [556665-3100]

Försäkringsförmedlare: Söderberg & Partners, Dennis Fernholm, Tele 08 451 50 00

Försäkringsperiod: 2023-01-01 - 2023-12-31

Utskriftsdatum: 2023-03-13

Försäkringsgivare: QBE Europe SA/NV via Ryan Specialty Nordics AB.
Samarbetsavtal B1735ND0314222.

Ryan Specialty Nordics AB
 Brahegatan 2
 114 37 Stockholm
 Email: info@rsgsweden.com

Skadereglering: I händelse av försäkringsskada vänligen kontakta skadereglerare enligt nedan:

Sedgwick Sweden AB
 Englundavägen 13
 171 41 Solna
 Email: info@se.sedgwick.com
 Tele: 08 98 33 60 (kontorstid)
 Tele: 031 703 17 27 (övrig tid)

Frågeställningar: Vid frågor rörande försäkringen kontakta i första hand din försäkringsförmedlare enligt ovan. I övrigt se villkor för ytterligare kontaktdetaljer, klagomålshantering etc.

Försäkringsuppgifter:

Årslönesumma (exkl. sociala avg.):	1 001 136 000 SEK
Omsättning medförsäkrade bolag	289 300 000 SEK
Antal anställda inkl förtroendevalda:	3 383
Hyrda lokaler (kvm)	281 780
Värdespecifikation enligt bilagor 2023-01-01:	3 147 765 978 SEK

Övriga uppgifter se försäkringsbrev nedan.

Egendomsförsäkring

Försäkringsbelopp: Se värdespecifikation enligt bilaga.

Grundsjälvrisk: 5 basbelopp

Försäkringsomfattning:

Försäkringen gäller inom Norden.

Försäkringen gäller med generell allriskomfattning (inklusive BIV).

All egendom som kommunen äger eller ansvarar för är omfattad. Med detta avses egendom av väsentligen samma art som redovisas i premieberäkningsunderlaget i övrigt.

Byggnader enligt bifogade fastighetslistor, är fullvärdesförsäkrade om inte annat anges. Ingen begränsning till marknadsvärde för tomställda/oanvända byggnader.

Lös egendom är fullvärdesförsäkrad utan krav på redovisning.

Flytande försäkring för byggnader med 15 Mkr F per skada. Gemensamt maximalt försäkringsbelopp om 50 Mkr avseende flytande försäkring samt investeringsskydd.

Eventuella felaktigheter i byggnadsklasser angivna i fastighetslistan föranleder endast tilläggspremie efter inträffad skada.

Försäkringen omfattar flyttbara paviljonger/baracker med 5 Mkr F per skada.

Små byggnader ingår utan redovisning med 25 basbelopp F per skada.

Maskinförsäkring för samtliga fastigheter ingår. Självrisk 2 basbelopp.

Automatiskt skydd under försäkringsåret för ändring av i byggnad angiven verksamhet ingår. Sedvanlig uppdatering sker årsvis. Krav på anmälan i förväg av vissa riskfyllda verksamheter som avviker från normal kommunal verksamhet.

Särskilda skadevärderingsregler för byggnader med kulturhistoriskt eller konstnärligt intresse ingår med 10 Mkr per skada. Detta gäller generellt, utan redovisning i förväg. För första riskförsäkrad byggnad är försäkringsbeloppet begränsat till byggnadens första riskbelopp, om detta understiger försäkringsbeloppet enligt ovan.

Ersättning för merkostnader på grund av ökade myndighetskrav ingår med 10 Mkr per byggnad. Undantag för oskadade delar som berörs av skadan görs ej. För första riskförsäkrad byggnad är försäkringsbeloppet begränsat till byggnadens första riskbelopp, om detta understiger försäkringsbeloppet enligt ovan.

Automatiskt investeringsskydd ingår med 40 Mkr per fastighet. Krav på anmälan i förväg av vissa riskfyllda verksamheter som avviker från normal kommunal verksamhet.

Rätt till återställande på annan plats ingår, utan någon reducerad försäkringsersättning p.g.a. ökat marknadsvärde.

Rätt till återställande för annan verksamhet ingår, utan någon reducerad försäkringsersättning p.g.a. ökat marknadsvärde.

Återställandetid om fem år från skadedagen ingår.

Försäkringen omfattar kulvert inom eller mellan fastigheter inom försäkringsstället oavsett längd.

Försäkringen omfattar ledningssystem utanför byggnad och inom försäkringsstället.

Fast egendom ej hänförlig till byggnad ingår med allriskomfattning (inklusive BIV) med försäkringsbelopp 5 Mkr F per skada och med självrisk 2 basbelopp. Med "fast egendom ej hänförlig till byggnad" avses t.ex. (men inte uttömmande) trädgård, park, tomt, inhägnad, staket, flaggstång, skulptur och liknande anordning, räls samt råmark, gata, väg, öppen plats, bro, brygga och kaj eller annan anläggning för stadigvarande bruk.

Ritningar, arkivalier, datamedia och licensrättigheter ingår enligt följande:

- Försäkringsomfattning: Allrisk
- Försäkringsbelopp: 400 basbelopp per skada

Skada på egendom till följd av översvämning ingår med fullvärde. Med "egendom" avses utöver byggnad även all annan egendom som kommunen äger eller ansvarar för inklusive fast egendom ej hänförlig till byggnad (enligt angivna limiter ovan). För förstarisk försäkrad byggnad är försäkringsbeloppet begränsat till byggnadens första riskbelopp, om detta understiger försäkringsbeloppet enligt ovan. Undantag och/eller sublimit för egendom i sådan byggnad utgår.

Skada på egendom till följd av dammbrott ingår med 10 Mkr per skada. Undantag görs för kraftverksdamm och regleringsdamm för elkraftproduktion eller liknande.

Skada på egendom till följd av snötryck ingår med 10 Mkr per skada.

Alla skador till följd av åskslag, storm, snötryck eller översvämning som inträffar inom en 24 timmars period räknas som ett skadetillfälle. Endast skador av samma slag räknas samman, t.ex. två översvämningsskador inom 24 timmar däremot inte en översvämning och en stormskada.

Försäkringen inkluderar skydd för skada genom terrorhandling med 100 Mkr per skada och år för samtliga berörda försäkringstagare. Försäkringen gäller inte för skada genom utsläpp av nukleära, biologiska eller kemiska ämnen

Försäkringen inkluderar skydd för skada genom upplopp och /eller kravaller med 10 Mkr F. Denna beloppsbegränsning gäller inte vid inträffad brandskada.

Utbrottsförsäkring ingår.

Merkostnader p.g.a. forceringsåtgärder ingår med 10 Mkr per skada.

Röjningskostnader ingår med 10 Mkr per skada.

Avdrag p.g.a. ökad avkastningsförmåga görs ej i samband med skada.

Försäkringen gäller inte med förhöjd självrisk vid skada till följd av frysning.

Försäkringen gäller inte med förhöjd självrisk vid skada till följd av läckage.

Ersättning för låsändring ingår med 1 Mkr per skada och självrisk 1 basbelopp. Ersättning för låsändring inkluderar även värdeminskning eller liknande till följd av att ett flexbart låssystem p.g.a. en inträffad skada förlorar en av de kvarvarande möjligheterna till flexning. Försäkringen gäller med allriskomfattning.

Entreprenadförsäkring inklusive arbeten i egen regi ingår enligt följande:

- Allrisk - arbeten 5 Mkr F
- Allrisk - hjälpmedel 500 kkr F
- Allrisk - befintlig egendom 5 Mkr F

- Självrisk: 1 basbelopp

Subsidiär entreprenadförsäkring (i förhållande till anlidade entreprenörer) ingår enligt följande:

- Allrisk - arbeten 5 Mkr F
- Allrisk - befintlig egendom 5 Mkr F
- Självrisk: 1 basbelopp

Transportförsäkring ingår enligt följande:

- Försäkringen gäller med allriskomfattning.
- Transport med egna fordon: 20 basbelopp och självrisk 0,5 basbelopp
- Lyft (oavsett lyftanordning): 20 basbelopp och självrisk 0,5 basbelopp
- Verktyg: 5 basbelopp och självrisk 0,2 basbelopp

Olje-/vätskeskada- och cisternförsäkring ingår avseende såväl egen som tredje mans egendom enligt följande:

- Försäkringsbelopp: 50 basbelopp per skada
- Självrisk: 1 basbelopp

Om Försäkringsgivaren till följd av en ersättningsbar skada framställer ett regressanspråk inkluderas kommunens självriskkostnad i regressanspråket.

Tillfälligt boende:

Försäkringsgivaren avser att besiktiga eventuella befintliga och under avtalstiden tillkommande byggnader för tillfälligt boende. Vid behov kan krav på komplettering av det skadeförebyggande skyddet bli aktuellt.

Under försäkringsåret ändrad verksamhet till någon form av tillfälligt boende eller nyförvärv av detsamma ska meddelas omgående till Försäkringsgivaren så att möjlighet till besiktning ges.

Skyddsklasskrav:

Alla byggnader anses uppfylla skyddsklass 1 vid avtalets ingående. Efter inträffad skada får krav på skyddsklass 1 alternativt annan teknisk lösning ställas. Kommunen har rätt att bestämma om man önskar uppfylla skyddsklass 1 eller använda sig av annan, av Försäkringsgivaren godkänd, teknisk lösning.

IP-överföring som uppfyller kraven enligt SBF och SSF:s regelverk avseende larmöverföring accepteras.

I händelse av brott mot säkerhetskrift gäller försäkringen med en maximal högsta nedsättning om 50 basbelopp. Undantag för grov vårdslöshet eller uppsåt, såväl som särskilt riskfyllda verksamheter och/ eller för byggnader i vilka sådan verksamhet bedrivs.

Undantag avseende grov vårdslöshet eller uppsåt tillämpas endast avseende handling/underlåtenhet som kan tillskrivas personer i kommunens ledningsgrupp eller styrelse.

Försäkringen gäller för skada på kommunens egendom till följd av skadegörelse orsakad av hyresgäst eller annan med nyttjanderätt till den egendom som har skadats.

Följdskadeförsäkring

Försäkringsbelopp: Se text nedan

Grundsjälvrisk: Gemensamt med egendomsförsäkringen om inte annat anges nedan.

Försäkringsomfattning

All verksamhet omfattas.

Försäkringsskyddet omfattar hyresförlust och extrakostnader till följd av ersättningsbar egendomsskada.

Försäkringen omfattar oförutsett avbrott i tillförseln utifrån av el, data- och telekommunikation, bränsle, gas, vatten eller värme.

Skada vid ej övertagen entreprenad inkluderas.

Försäkringsbeloppet avseende hyresförlust är beloppslöst.

Försäkringsbeloppet avseende extrakostnader är 500 basbelopp per skada.

Ansvarstiden är 36 månader avseende extrakostnader och hyresförlust där inte annat anges nedan.

Extrakostnader vid skada på vattentäkt med tillhörande anläggningar till följd av ersättningsbar egendomsskada ingår vad gäller alternativ vattenleverans med ansvarstid 12 månader och försäkringsbelopp 10 Mkr per skada.

Extrakostnader vid epidemiavbrott inkluderas med ansvarstid 12 månader och försäkringsbelopp 100 basbelopp per skada, utan undantag eller begränsning för skada till följd av smitta i dricksvatten.

Försäkringen omfattar även extrakostnader till följd av skada hos leverantör som inte omfattas av ovan ("oförutsett avbrott i tillförseln utifrån av el, data- och telekommunikation, bränsle, gas, vatten eller värme") med ett försäkringsbelopp om 5 Mkr F och ansvarstid 12 månader.

Självrisk är gemensam med egendomsförsäkringen.

Avbrott i verksamheten till följd av allriskskada omfattas enligt följande:

- Ansvarstid 12 månader
- Försäkringsbelopp: 3 Mkr F
- Självrisk: 2 basbelopp

Ansvarsförsäkring

Försäkringsbelopp:	Allmänt ansvar och produktansvar 50 000 000 SEK per skada och 100 000 000 SEK per år.
Grundsjälvrisk:	0,5 basbelopp
Särskild självrisk:	Självrisken är 1 basbelopp för ren förmögenhetsskada och kränkning eller annan ideell skada.

Försäkringsomfattning:

Försäkringsbelopp för allmänt ansvar och produktansvar enligt ovan (dock med angivna sublimiter).

Försäkringsskyddet omfattar all verksamhet som kommunen bedriver, anordnar eller medverkar i, dock med sedvanliga undantag för t ex flygplats, hamn eller järnväg. Undantaget gäller dock inte kommunens ansvar för industrispår eller liknande.

Försäkringen gäller i hela världen exklusive USA/Kanada. Försäkringen gäller dock i hela världen vid tjänsteresor eller motsvarande, med sublimit 10 Mkr avseende krav hänförlig till USA/Kanada.

Försäkringen inkluderar inbördes ansvar mellan försäkrade juridiska personer, utan undantag för ren förmögenhetsskada.

Försäkringen omfattar samtliga personer för vilka kommunen har ett principalansvar.

Försäkringen gäller subsidiärt för föreningar/klubbar som enligt avtal med kommunen svarar för drift/skötsel av kommunala anläggningar/verksamheter.

Försäkringen omfattar skydd vad avser person-, sak- och ren förmögenhetsskada för lekmannarevisorer.

Försäkringen gäller i enlighet med "praoklausulen" för samtliga personer vid alla typer av praktik/arbetsträning/arbetsmarknadspolitiska åtgärder m.m. där kommunen helt eller delvis anordnar, anvisar eller svarar för placeringen.

- Försäkringen gäller i samband med av kommunen anordnad studiebesök.
- Försäkringen omfattar skador som praktikanten orsakar så som förare av motordrivet fordon i det fall skadan inte kan ersättas genom fordonets trafikförsäkring.
- Försäkringen omfattar ungdomar som har dömts till ungdomstjänst enligt lagen om unga lagöverträdare.
- Täckningen gäller i hela världen.

Försäkringsbelopp ("praoklausulen"):

- Personskada: 10 Mkr per skada
- Sakskada: 10 Mkr per skada
- Ren förmögenhetsskada: 500 kkr per skada
- Självrisk: 0,1 basbelopp

Försäkringen omfattar kommunens särskilda åtaganden för personer i kommunens försorg enligt LSS; SoL, LVU och LVM (inklusive personer i familjevård). Täckningen gäller i hela världen.

Försäkringsbelopp:

- Personskada: 10 Mkr per skada
- Sakskada: 10 Mkr per skada
- Ren förmögenhetsskada: 500 kkr per skada
- Självrisk: 0,1 basbelopp

Försäkringen inkluderar utökat skydd för skada på omhändertagen egendom, inklusive nyckelförlust. Försäkringsbeloppet är 2 Mkr per skada och 4 Mkr per år för omhändertagen egendom och 1 Mkr per skada och år för nyckelförlust.

Försäkringen inkluderar utökat skydd för skada på förhyrd lokal och bostad, inklusive bostadsrätter.

Försäkringsbeloppet är 10 Mkr per skada och år.

Försäkringen utökas till att omfatta kommunens ansvar som förstahandshyresgäst enligt 12 kap. 24 § jordabalken (1970:994) i händelse av skada som en andrahandshyresgäst vållar i den av kommunen hyrda lägenheten.

Försäkringsbeloppet är 50 basbelopp per skada och år.

Dataregisteransvar enligt svensk lagstiftning eller EU-rätt avseende skydd för personuppgifter som t.ex. EU:s dataskyddsförordning 2016/679 (GDPR) och lagen med kompletterande bestämmelser till EU:s dataskyddsförordning (dataskyddslagen) ingår med försäkringsbelopp 5 Mkr per skada och år. Försäkringen omfattar även tidigare lagar m.m. avseende skydd för personuppgifter i enlighet med övergångsbestämmelserna i dataskyddslagen.

Försäkringen inkluderar skydd för kränkning och/eller annan ideell skada enligt 3 kap. 4 § skadeståndslagen (1972:207) eller enligt lag (1994:1219) om den europeiska konventionen angående skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna.

Försäkringsbelopp 2 Mkr per skada och år.

Patientansvar enligt patientskadelagen ingår.

Försäkringen omfattar skydd för ren förmögenhetsskada (generellt) exklusive LOU/LUF/LUFS intill 10 Mkr per skada och år. Försäkringen gäller med "claims made" teorin med fullt retroaktivt skydd samt 12 månaders efteranmälningsstid.

Försäkringen inkluderar även skydd för ren förmögenhetsskada i kontraktsförhållande med försäkringsbelopp 2 Mkr per skada och år. Försäkringen omfattar ersättningsanspråk hänförliga till parts fullgörande av kontraktsrättsligt åtagande. Undantag görs för kostnader som helt ersätter avtalad prestation, men inte för mer-/extrakostnader, intäktsbortfall eller annan skada till följd därav. Undantag görs för skada mellan medförsäkrade juridiska personer och/eller kommunen. Undantag görs också för viten och/eller på förhand fastställda vitesliknande skadeståndsbelopp.

- Självrisk 1 basbelopp.
- Denna omfattning gäller utöver vad som ovan har beskrivits.

Försäkringen inkluderar även skydd för sakskada i kontraktsförhållanden med 2 Mkr per skada och år. Denna omfattning gäller utöver vad som ovan har beskrivits.

Eventuella undantag för skada till följd av översvämning i samband med nederbörd tillämpas endast i de fall där direkt samband föreligger mellan nederbörden och den inträffade skadan. I händelse av tvist avseende undantagets tillämplighet åligger det försäkringsgivaren att förete teknisk bevisning till styrkande av sådant samband.

Försäkringen omfattar skydd för byggherreansvar med försäkringsbelopp 10 Mkr per skada och år.

- Sublimit om 2 Mkr skada och år för ren förmögenhetsskada.
- Självrisk är 1 basbelopp.
- Även skada till följd av markarbeten och sprängning etc. omfattas.

Eventuella villkorsundantag avseende förutsebara skador tillämpas enbart i de fall där kommunen eller kommunens driftsledning har insett eller borde ha insett att skada med stor sannolikhet skulle komma att inträffa. Med insikt om skada likställs inte insikt om störningar/omständigheter som är en naturlig följd av kommunens arbeten.

Försäkringen omfattar skydd för utökat skydd för entreprenör (miljöskada) med försäkringsbelopp 10 Mkr per skada och år. Sublimit om 2 Mkr skada och år för ren förmögenhetsskada.

- Självrisk är 1 basbelopp.
- Även skada till följd av markarbeten och sprängning etc. omfattas.

Eventuella villkorsundantag avseende förutsebara skador tillämpas enbart i de fall där kommunen eller kommunens driftsledning har insett eller borde ha insett att skada med stor sannolikhet skulle komma att inträffa. Med insikt om skada likställs inte insikt om störningar/omständigheter som är en naturlig följd av kommunens arbeten.

Försäkringen omfattar skydd för konsultansvar med försäkringsbelopp 120 basbelopp per uppdrag och 360 basbelopp per år samt självrisk 1 basbelopp. Försäkringen gäller med omfattning och trigger enligt bilaga 1 till AMA AF Konsult 10 (inklusive kommande versioner).

Försäkringen omfattar skydd för lyftansvar med försäkringsbelopp 2 Mkr per skada och 4 Mkr per år.

Försäkringen omfattar ansvar för skada till följd av dammgenombrott med försäkringsbelopp 10 Mkr per skada och år. Undantag görs för kraftverksdamm och regleringsdamm för elkraftproduktion eller liknande.

Försäkringen gäller utan sublimit avseende skada i samband med avfallshantering m.m.

Försäkringen omfattar arbetsskador i den mån skadan inte ersätts genom annan försäkring eller vid lagenlig regress mot kommunen.

Eventuella undantag avseende grov vårdslöshet eller uppsåt tillämpas endast avseende handling/underlåtenhet som kan tillskrivas personer i kommunens ledningsgrupp och/eller styrelse.

Skadereglering för personskador understigande självrisken inkluderas utan extra kostnad.

Preklusionstid för skadeanmälan är 12 månader från erhållet skriftligt skadeståndskrav.

Övrig försäkringsomfattning

Skogsförsäkring

Försäkringsomfattning	Självrisk	Försäkringsbelopp
Försäkringsomfattning: helförsäkring. Produktiv skogsmark utgör 1 500 ha	1 bb	Helförsäkring
Självrisk: 1 basbelopp.		

Skogsbrandförsäkring (subsidiär) (Omfattas ej av detta avtal)

Försäkringsomfattning	Självrisk	Försäkringsbelopp
Försäkringsomfattning: brandförsäkring. 0 km	1 bb	Brandförsäkring

Krisförsäkring

Försäkringsomfattning	Självrisk	Försäkringsbelopp
Försäkringen omfattar samtliga anställda och förtroendevalda.	0 kr	Se nedan
Försäkringen gäller kristerapi om den försäkrade råkat ut för akut psykisk kris pga:		
<ul style="list-style-type: none"> - rån, hot eller överfall - allvarlig olycksfallsskada - annan traumatisk händelse. 		

Försäkringen omfattar 10 behandlingstillfällen inklusive nödvändiga och skäligena resekostnader.

Försäkringen gäller utan självrisk.

Hemförsäkring för vårdtagare – subsidiär

Försäkringsomfattning
Försäkringsbelopp – begränsat till nedan. Övriga moment i villkoret utgår.
<ul style="list-style-type: none"> - Egendom: 1 basbelopp per vårdtagare - Ansvar: 5 000 000 SEK

Självrisk: 1 500 kr per skadetillfälle

Vårdtagare: 650 personer

Hemförsäkring – primär (Omfattas ej av detta avtal)

Försäkringsomfattning – Ensamkommande flyktingbarn som inte fyllt 18 år.

Försäkringsbelopp – begränsat till nedan. Övriga moment i villkoret utgår.

- Egendom: 1 basbelopp per barn
- Ansvar: 5 000 000 SEK

Självrisk: 1 500 kr per skadetillfälle

Ensamkommande flyktingbarn: 0 personer

Övrig maskinförsäkring

Försäkringsställe	Objekt	Belopp
Inom Norden	10 st mobile reservkraftverk	3 500 000 SEK
Var som helst inom kommunen	Övriga maskinerier	2 163 000 SEK

Självrisk 2 Basbelopp

Båtförsäkring

Försäkringsomfattning

Försäkrade båtar/Försäkringsbelopp:

Fabrikat	Chassin/ Tillverkningsnr	Årsm	Motor	Årsm	Försäkringsbelopp
Aluminium		1988	Iveco	1999	600,000
Aluminium	6059734	1995	Mariner	2015	60,000
Aluminium	6L2L 450426	1992	Yamaha	2017	30,000
Aluminium	BABJ1303538	2006	Honda	2011	35,000

Självrisk:

0,2 basbelopp för egendomsskada.

0,1 basbelopp för ansvarsskada.

Särskilda överenskommelser/special försäkring (n/a)

Försäkringsomfattning

Egendom Allriskförsäkring inkl extrakostnader Tosteröbron SEK 50 M F Sjr 5 basbelopp Ansvarstid 24 mån

Villkor:

- Kommun och fastighet villkor 2019-01
- Biltransportförsäkring 2019-01
- Båtförsäkring 2019-01 (ingår om angivet i försäkringen ovan)
- Egendom arbetsområde 2019-01
- Hemförsäkring 2019-01 (ingår om angivet i försäkringen ovan)
- Skogsförsäkring 2019-01 (ingår om angivet i försäkringen ovan)
- Skogsförsäkring – Brand 2019-01 (ingår om angivet i försäkringen ovan)
- Särskilt villkor bostadsrätt (ingår om angivet i försäkringen ovan)
- Konsultansvarsförsäkring 2019-01
- Villkor Cyber (QBE Total exclusion) 2019 -01
- Drönare villkor (QBE) 2019-01 (ingår om angivet i försäkringen ovan)
- Elektriska nämnden – revisionsbesiktning
- Pandemi – undantag
- Undantag terrorism ansvarsförsäkring
- Ansvarsförsäkring kommun – särskilt villkor LVU. SoL, LVM
- Ansvarsförsäkring ren förmögenhetsskada
- LMA 5400 Cyber och dataegendom

Övriga Uppgifter:

Avtalstid

Försäkringsavtalet avser perioden 2021-01-01 t.o.m. 2023-12-31 och om parterna är överens förlängs avtalet årsvis t.o.m. 2025-12-31.

Premieutvecklingsgaranti

Försäkringsavtalet inkluderar premieutvecklingsgaranti under avtalstiden. Med premieutvecklingsgaranti avses en garanti att premien inför respektive försäkringsår kan höjas med maximalt 10 %. Någon avisering om premiehöjning sker inte under avtalsperiodens första år.

Följande omständigheter omfattas inte av premieutvecklingsgarantin:

- Förändringar i premieberäkningsunderlaget.
- Sedvanlig indexering.
- Normala undantag avseende aviseringar som leverantören inte kontrollerar själv, som t.ex. myndighets påлага eller väsentligt fördyrade återförsäkringskostnader.
- Ett väsentligt förändrat skaderesultat (enskild skada överstigande 1 Mkr beaktas inte).

Förändring av premier och villkor under avtalstiden

Ändringar av premiesatser och / eller villkor aviseras senast sex (6) månader innan årsförfallodagen. Om försäkringstagaren inte accepterar ändringarna, upphör försäkringsavtalet att gälla vid kommande årsförfallodag.

Betalningsvillkor

Premiefaktura utställs för den juridiska personens respektive enheter och önskad fakturaadress. Betalningsfrist är 30 dagar netto från fakturans ankomstdag till försäkringstagaren

Uppsägning i förtid

Försäkringsgivaren har inte rätt att utöver vad som följer av försäkringsavtalslagen (2005:104) säga upp försäkringen i förtid.

Den upphandlande myndigheten/enheten har rätt att i enlighet med 17 kap. 17 § LOU eller 16 kap. 17 § LUF avsluta kontraktet om någon av de i dessa paragrafer angivna förutsättningarna är för handen.

Stöd i det skadeförebyggande arbetet

Försäkringsgivaren tillhandahåller stöd i kommunens skadeförebyggande arbete med 3 dagar per år avseende information/utbildning/riskbesiktning. Det åligger kommunen att avropa detta stöd.

Svars- och handläggningstider

Försäkringsgivaren skall tillhandahålla en namngiven kontaktperson för omprövning i skadeärenden. Den angivna kontaktpersonen skall inneha mandat att vid behov ändra tidigare meddelat beslut.

Försäkringsgivaren skall inom 3 arbetsdagar från mottagandet av skadeanmälan bekräfta skadeanmälan (inkl. angivande av skadenummer samt utsedd skadereglerare).

Begäran av eventuella kompletterande frågor inom 10 arbetsdagar från mottagen skadeanmälan.

Fatta beslut i skadeärendet inom 10 arbetsdagar från erhållande av erforderligt utredningsunderlag.

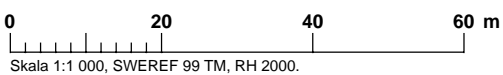
Försäkringsgivaren skall inför respektive årsförnyelse redovisa uppfyllelsegraden av ovanstående svarstider. Vid avsteg från detta skall försäkringsgivaren utan oskäligt dröjsmål upprätta en åtgärdsplan för genomgång med försäkringsförmedlaren och/eller kommunen.

Bilagor

- **Värdefördelningsbilaga: Strängnäs Fastighets AB 2023 Fastighetslista**
- **Värdefördelningsbilaga: Strängnäs kommun kultur och fritid 2023 Fastighetslista**
- **Värdefördelningsbilaga: Strängnäs kommun MEX 2023 Fastighetslista**
- **Värdefördelningsbilaga: Strängnäs kommun TSK 2023 Fastighetslista**

- **Maskinförsäkring specifikation (n/a)**

E 615641



N 6582501

E 615630



KF § 166

Dnr KS/2023:104 – 252

Köp av del av fastigheten Benninge 2

Beslut

Kommunfullmäktige beslutar att

1. genomföra fastighetsförsäljning gällande del av Benninge 2, i enlighet med beslut fattat av Strängnäs Fastighets AB,
2. godkänna Köpeavtal, del av Benninge 2 med tillhörande bilagor enligt förslag daterat 2023-03-30.

Yrkanden

David Aronsson (V) yrkar på att ärendet återremitteras med följande motivering:

Det behövs utökad underlag så att fullmäktige kan besluta om ett lämpligt skydd för att säkra allmänhetens fortsatta tillgång till Långbergsparken via gångvägen över skolområdet.

Maria Nerby (C), Marie Ericsson Drotte (STRP), Fredrik Bergsten Wrede (KD), Erik Wallenberg (L) och Ove Jansson (MP) yrkar bifall till David Aronssons (V) återremissyrkande.

Anders Härnbro (S) yrkar avslag till David Aronssons (V) återremissyrkande.

Jacob Högfeldt (M), Anders Härnbro (S) och Björn Karlsson (SD) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag.

David Aronsson (V) yrkar avslag till kommunstyrelsens förslag till beslut.

David Aronsson (V) yrkar på följande tillägg:

3. kommunstyrelsen får i uppdrag att säkerställa, exempelvis genom planläggning, servitut eller avtal, att gångstråket över skolområdet från Solstigen till Långbergsparken görs tillgänglig för allmänheten under överskådlig framtid.

Maria Nerby (C) yrkar på följande tillägg:

3. uppdra kommunstyrelsen att göra en konsekvensanalys av fördelar respektive nackdelar, med tomträtt alternativt försäljning av marken tillsammans med lokalerna, samt

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------



4. att ta fram fler alternativ till storlek och sträckning av berörd tomt i syfte att skydda och säkra tillgången och tillgängligheten till Långberget i ett långt framtidsperspektiv.

Marie Ericsson Drotte (STRP) yrkar bifall till Maria Nerbys (C) tilläggsyrkande.

Beslutsgång

Ordföranden frågar om det är kommunfullmäktiges mening att ärendet ska avgöras idag eller återremitteras och finner att ärendet ska avgöras idag.

Ordföranden ställer bifall mot avslag till Maria Nerbys (C) tilläggsyrkande och finner att kommunfullmäktige avslår förslaget.

Ordföranden ställer bifall mot avslag till David Aronssons (V) tilläggsyrkande och finner att kommunfullmäktige avslår förslaget.

Omröstning begärs gällande återremiss
Kommunfullmäktige godkänner följande proposition:

Ja röstar den som anser att ärendet ska avgöras idag, nej röstar den som anser att ärendet ska återremitteras.

JA röstar Jacob Högfeldt (M), Christine Blomqvist Gyllby (M), Magnus Stuart (M), Marie Larsson (M), Kenneth Larsson (M), Sixten Skullman (M), Mohamad Al Latif (M), Alice Landerholm (M), Jan Heiniö (M), Elinor Caruth (M), Ann-Charlotte Nilsson (M), Thore Berggren (M), Conny Edlund (M), Gunnar Boman (M), Ellinor Hogrell (M), Tomas Lönnqvist (M), Patrik Johansson (M), Anders Härnbro (S), Torbjörn Johansson (S), Jennie Larsson Tjernström (S), Mattias Askerstedt (S), Anna Jarl (S), Magnus Brandel (S), Bodil Mellgren (S), Ingrid Fäldt (S), Leif Lindström (S), Wailith Edstein (S), Niklas Strömberg (S), Maria Hammar (S), Leif Hård (S), Maj-Britt Magnusson (S), Björn Karlsson (SD), Haakon Hansen (SD), Anders Kroné (SD), Camilla Zetterström (SD), Christoffer Olsson (SD), Simon Simonsson (SD), Ingemar Bylund (SD), Sölve Carlsson Hed (SD).

NEJ röstar David Aronsson (V), Yvonne Knuutinen (V), Merja Kylmämaa (V), Maria Nerby (C), Hanna Lindahl (C), Gunilla Lundberg (C), Lars Larsson (STRP), Tomas Timan (STRP), Marie Ericsson Drotte (STRP), Fredrik Bergsten Wrede (KD), Sofia Könberg (L), Erik Wallenberg (L), Ove Jansson (MP).

EJ RÖSTAT Jan-Olof Eriksson (SD)

Med 39 röster för JA, 13 röster för NEJ och 1 EJ RÖSTAT finner ordföranden att kommunfullmäktige beslutat att ärendet ska avgöras idag.

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------



Beskrivning av ärendet

Strängnäs Fastighets AB är lagfaren ägare till fastigheten Benninge 2 i Strängnäs kommun i vilken det bedrivs grundskoleverksamhet för årskurs 4 till 9 inom del av fastigheten i regi av hyresgästen Lyktan Förvaltning AB. I verksamheten (Europaskolan Rogge) finns drygt 500 elever och ca 50 anställda personer. Då lokalerna inte är fullt ändamålsenliga, har ett omfattande upprustnings- och investeringsbehov samt inte tillhör Strängnäs Fastighets ABs kärnverksamhet är parterna överens om att byggnaderna i stället borde ägas av Lyktan Förvaltning AB.

Med anledning av att markområdet är centralt beläget i Strängnäs är det önskvärt från kommunens sida att fastigheten upplåts som tomträtt till Lyktan Förvaltning AB istället för att säljas.

En avsiktsförklaring har tecknats mellan Strängnäs kommun, Strängnäs Fastighets AB och Lyktan Förvaltning AB i syfte att arbeta vidare med planering och genomförandet av de olika steg som krävs för att nå det önskade slutresultatet. Det första steget är att Strängnäs kommun förvärvar fastigheten av Strängnäs Fastighets AB för att sedan upplåta denne som tomträtt till Lyktan Förvaltning AB. Fastighetsöverlåtelsen är nödvändig då upplåtande av fastighet som tomträtt endast kan göras av kommuner, staten eller vissa stiftelser.

Den totala förhyrda lokalytan enligt hyresavtalet är 4 327 kvadratmeter. För att tillgodose behovet av undervisningsyta har hyresgästen därtill ca 700 kvadratmeter paviljonger i egen regi med tidsbegränsat tillstånd, dessa ingår inte i överlåtelsen. För närmare beskrivning av byggnaderna, se bilaga 2. Överlåtelsen gäller med den areal som fastställs i kommande lantmäteriförrättning. Hyresavtalet medföljer vid överlåtelsen men hanteras mellan parterna i särskild ordning i enlighet med "Avsiktsförklaring avseende köp av fastighet överlåtelse av byggnader samt upplåtelse av tomträtt inom del av fastigheten Benninge 2", daterad 2023-03-03.

I föreslaget köpeavtal överläts fastigheten Benninge 2 till Strängnäs kommun för 20 mkr. En fullständig friskrivning görs av säljaren Strängnäs Fastighets AB på grund av fastighetens skick och beskaffenhet vad avser geoteknik, förekomst av radon, fel och brister i byggnaderna enligt 4 kap 19 § jordabalken. Friskrivningen kommer att föras vidare till Lyktan Förvaltning AB i det kommande tomträttsavtalet.

Köpeskillingen är baserad på två olika fastighetsvärderingar samt två olika underlag som bedömt den underhållsskuld som finns i byggnader och markanläggningar inom fastigheten. Markvärdet har åsatts ett värde om 10 mkr. Byggnadsvärden har varit mer svårbedömt med ett värdeintervall mellan ca 5-15 mkr efter avdrag gjorts av den bedömda underhållsskulden. Parterna har dock i avsiktsförklaringen enats i mitten om ett byggnadsvärde om 10 mkr.

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------



Köpeavtalet följer intentionerna i avsiktsförklaringen och sker på marknadsmässiga grunder. Fastighetsöverlåtelsen är nödvändig för att på sikt kunna frigöra byggnaderna från fastigheten som i kommande tomträttsavtal överläts till Lyktan Förvaltning AB.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen
Köpeskillingen om 20 mkr ska erläggas till Strängnäs Fastighets AB efter att nödvändig fastighetsbildning gjorts.

Byggnaderna och anläggningar avses i tomträttsavtalet överlåtas till Lyktan Förvaltning AB för 10 mkr. Kommunens kostnad för stämpelskatt och avstyckning om ca 370 tkr ska erläggas genom avbetalning som en särskild post i tomträttsavtalet under de första 10 åren. Tomträttsavgälden som Lyktan Förvaltning AB ska erlägga årligen uppgår till 3 % av marknadsvärdet på markvärdet om 10 mkr, d v s 300 tkr.

Övriga konsekvenser

Skolgården räknas inte som allmän plats. Detta innebär att skolans ledning har bestämmanderätten över vilka personer som får vistas på skolan. Detta förhållande gäller på alla skolgårdar i kommunen oavsett vem som bedriver verksamheten. Tillgängligheten till Långberget påverkas därför inte av beslutet. Oavsett om skolgården hålls öppen för allmänhetens passage eller inte är det endast en smärre omväg om ca 280 meter för att nå parken, se KARTA.

Uppföljning

Beslutet följs upp av mark- och exploateringsenheten.

Beslutsunderlag

Protokollsutdrag, KS § 109, 2023-05-31, Köp av del av fastigheten Benninge 2

Styrelseprotokoll Strängnäs Fastighets AB, nr 2/2023, § 20, 2023-02-28

Tjänsteutlåtande, Beslutsmissiv Strängnäs Fastighets AB gällande försäljning del av fastighet Benninge 2, 2023-03-21

Köpeavtal, del av Benninge 2, 2023-03-30

Bilaga 1 Köpeavtal, 2023-03-30

Bilaga 2 Köpeavtal, 2023-03-30

Bilaga 3 Köpeavtal, 2023-03-30

Avtal, Avsiktsförklaring mellan Strängnäs kommun, Strängnäs Fastighets AB och Lyktan Förvaltning AB angående köp av fastigheten Benninge 2, underskrivet av alla parter, 2023-02-16

Beslutet skickas till

Mark- och exploateringsenheten

Strängnäs Fastighets AB för kännedom

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------