

Fastighetsförsäljning Diskusen 1,  
Stinsgårdens förskola, Kävlinge  
Ärende 8  
KS 2018/109

Kommunstyrelsen

# Fastighetsförsäljning Diskusen 1, Stinsgårdens förskola

## Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

Kommunfullmäktige beslutar att godkänna upprättat köpeavtal och markupplåtelseavtal för VA-ledningar jämte bilagor mellan Kävlinge kommun och KKL Fastigheter AB avseende fastigheten Diskusen 1

Kommunfullmäktige godkänner bilagda tillskottshandling genom vilken kommunen tillskjuter ett ovillkorat aktieägartillskott till Kävlinge kommunala Holding AB via kommunens rörelsekapital.

Kommunfullmäktige ger Kävlinge kommunala holding i uppdrag att upprätta motsvarande avtal om ovillkorat aktieägartillskott till KKL Fastigheter AB.

## Ärendebeskrivning

Den 4 april 2016 togs beslut om bildandet av en kommunal samordnad fastighetsorganisation i bolagsform.

Kävlinge kommunala Holding AB äger bolagen KKB Fastigheter AB och KKL Fastigheter AB. KKL Fastigheter AB (nedan kallat KKL) har som uppdrag att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler till kommunens verksamheter både genom att äga fastigheter och hyra in lokaler. De fastigheter som kommunen äger idag ska därmed säljas över till KKL. För att genomföra det på ett så kostnadseffektivt sätt som möjligt kommer flera fastigheter styckas av och sen regleras in i KKL. För några fastigheter är det dock inte möjligt utan fastigheterna får säljas in på sedvanligt sätt.

Processen delas in i tre steg.

### Steg 1

Fastigheten Diskusen 1 (Stinsgårdens förskola) säljs för bokfört värde uppgående till 8 358 tkr. Hyresavtal med samma hyra och villkor som nu gällande internt upptäckas med 3-månaders löptid.

Under 2018 kommer en process pågå där vi gemensamt identifierar en detaljerad modell för gränsdragningar och incitament i hyresavtalet. Inriktningen är att det ska utgå en självkostnadshyra med fastighetens bokförda värde som bas för hyresberäkningen.

Hyresavtal med ny inriktning och ny löptid tecknas fr o m 1 jan 2019.

### Steg 2

För resterande fastigheter som ska säljas tas underlag fram för ett samlat beslut och för att lämna delegation till kommunkansliet för genomförandet. Ärendet ska behandlas senast i maj månad.

### Steg 3

Ett antal fastigheter står under utredning avseende framtida användning och därför inväntas beslut för att avgöra om de ska säljas till KKL eller ej.

### Aktieägartillskott

KKLs aktiekapital uppgår 316 tkr per 171231 och inriktningen var att i takt med försäljningar konsolidera bolaget. Ägardirektiven har en inriktning på en soliditet mellan 10 och 20 procent. I förslag till avtal om ovillkorat aktieägartillskott föreslås att ca 20 procent av köpeskillingen, 1 600 tkr, tillförs KKL via Kävlings kommunala Holding AB. Tillskottet sker via kommunens likvida medel och upptas som en tillgångspost i kommunens balansräkning.

KKL Fastigheter AB: s styrelse bereder frågan och fattar beslut avseende fastighetsförvärv av Diskusen 1 senast under maj månad.

## Beslutsunderlag

- Köpeavtal Diskusen 1
- Bilaga 1, karta VA-ledningar
- Avtal markupplåtelse för VA-ledningar
- Bilaga 2 avtal ovillkorat aktieägartillskott

## Kommunkansliet

## Kommunkansliet

Mikael Persson  
Kommundirektör

Victoria Galbe  
Ekonomichef

### **Beslutet ska skickas till**

#### **För kännedom**

**För verkställighet**  
**Kävlings kommunala holding AB**  
**KKL Fastigheter AB**

## KÖPEAVTAL

SÄLJARE	KÄVLINGE KOMMUN (212000-1058) Box 501 244 80 KÄVLINGE
KÖPARE	KKL FASTIGHETER AB (559053-5125) Mårtensgatan 25 B 244 30 Kävlinge
FASTIGHET	Kävlinge Diskusen 1, nedan kallad Fastigheten.
§ 1 ÖVERLÅTELSE- FÖRKLARING	Säljaren överlåter och försäljer härmed till Köparen Fastigheten, på nedan angivna villkor.
§ 2 KÖPESKILLING, KÖPEBREV M.M.	Köpeskillingen är <i>åttamiljonertrehundrafemtioåttatusen (8 358 000) kronor</i> och ska erläggas den 1 juni 2018. Köpeskillingen ska sättas in på Säljarens bankgiro 603-8657. Erläggs inte köpeskillingen inom föreskriven tid äger Säljaren rätt att häva köpet.  Sedan den totala köpeskillingen för Fastigheten blivit till fullo erlagd ska Säljaren utfärda köpebrev till Köparen, varvid äganderätten till Fastigheten övergår på Köparen.
§ 3 TILLTRÄDESDAG	Tillträde sker då köpeskillingen har erlagts samt köpebrev upprättats och undertecknats (kallas nedan Tillträdesdagen).
§ 4 DETALJPLAN	För fastigheten gäller Detaljplan för Kävlinge 35:3, Förskola på Bogesholm, Kävlinge kommun, laga kraft 1989-01-19, nedan kallad Detaljplanen.
§ 5 FASTIGHETENS SKICK	Fastigheten överlåts i befintligt skick samt fri från inskrivningar och penninginteckningar. Med undantag för vad som sägs angående ledningsrätter nedan belastas inte Fastigheten av några kända oinskrivna upplåtelser.  Säljaren har inför köpeavtalets tecknande givit Köparen möjlighet att undersöka Fastigheten samt underrättat denna om sin omfattande undersökningsplikt.

§6  
LEDNINGSRÄTT

För Fastigheten har upprättats en överenskommelse om upplåtelse av ledningsrätt, se **bilaga 1**. Köparen förbinder sig att, utan ersättning, träda in i Säljarens ställe i överenskommelsen, i del delar som rör Fastigheten, och att godta upplåtelsen av ledningsrätt vid lantmäteriförrättning.

§7  
SKATTER M.M.

Skatter och andra avgifter samt inkomster för Fastigheten betalas respektive mottas av Säljaren för tiden fram till Tillträdesdagen och därefter av Köparen.

§8  
LAGFART

Köparen betalar samtliga lagfarts- och inteckningskostnader förenade med detta köp.

§9  
GILTIGHET

Detta avtal är för sin giltighet beroende av att kommunfullmäktige i Kävlinge kommun, senast sex månader från det att detta avtal har undertecknats av båda parter, godkänner detta avtal genom beslut som vinner laga Kraft.

Om avtalet förfaller på denna grund ska ingendera part till följd därav äga rätt till ersättning från den andre parten av vad slag det vara må.

§10  
PARTSBYTE

Köparen äger inte utan Säljarens skriftliga godkännande överlåta sina rättigheter eller skyldigheter enligt detta avtal eller på annat sätt sätta annan i sitt ställe.

§ 11  
ÄNDRING AV AVTALET

Tillägg eller förändringar av detta köpeavtal kräver för sin giltighet att de skall vara skriftliga och undertecknade av parterna.

§ 12  
TVIST

Tvister rörande detta köpeavtal, dess tillkomst, tolkning, tillämpning eller annat ur köpeavtalet härrörande förhållande som parterna inte kan lösa genom förhandling ska avgöras av allmän domstol.

## AVTALSEXEMPLAR

Detta köpeavtal är upprättat i två likalydande exemplar, ett för vardera parten.

Kävlinge 2018-

För Kävlinge kommun

För Kävlinge kommun

.....  
Mikael Persson, kommundirektör

.....  
Mats Svedberg, kanslichef

Kävlinge kommuns egenhändiga namnteckningar bevittnas:

.....

.....

.....  
*Namnförtydligande, telefon*

.....  
*Namnförtydligande, telefon*

.....  
Ort och datum

Kävlinge 2018-

För KKL Fastigheter AB

För KKL Fastigheter AB

.....  
Christian Lindblom, styrelseordförande

.....  
Mats Åsemo, VD



KÄVLINGE KOMMUN  
MILJÖ & TEKNIK  
VA-VÄRNET

RITAD AV: KONSTRERAD AV:  
EK

Kävlinge 180325

CADRITNING

VA-ledningar  
Diskusen 1  
Kävlinge kommun

SKALA  
1:500 A3

RITINGSNUMMER

ANDR BET

## OVILLKORAT KAPITALTILLSKOTT

**Till:**

559053-5117, Kävlinge kommunala Holding AB

Undertecknade, Kävlinge Kommun, org.nr 212000-1058, ("**Kommunen**") ägare av samtliga aktier i Kävlinge kommunala Holding AB, org.nr 559053-5117 (nedan "**Bolaget**") lämnar härmed ett ovillkorat kapitaltillskott om enmiljonsekhundratusen (1 600 000) kronor till Bolaget. Det ovillkorade kapitaltillskottet ska lämnas vidare till KKL Fastigheter AB, org.nr 559053-5125. Tillskottet lämnas genom att Kommunen erlägger beloppet kontant i samband med att KKL Fastigheter AB förvärvar fastigheten Diskusen 1 av Kävlinge kommun den 1 juni 2018.

Denna förbindelse är oåterkallelig och ska vara underkastad svensk lag.

---

Datum:

Ort:

**Kävlinge kommun**

---

Namn

---

Namnförtydligande

Att ovannämnda tillskott mottagits denna dag under angivna villkor bekräftas härmed av Bolaget.

Datum:

Ort:

**Kävlinge kommunala Holding AB**

---

Namn

---

Namnförtydligande



Mellan Kävlinge kommun, 212000-1058, 244 80 KÄVLINGE, fortsättningsvis benämnd **Kommunen**, och nedan angivna/angiven fastighetsägare, fortsättningsvis (gemensamt) benämnd **Fastighetsägaren**, har denna dag träffats följande:

## AVTAL OM MARKUPPLÅTELSE FÖR VA-LEDNING M. M.

**Fastighetsägare:** Kävlinge kommun (212000-1058)

Box 501  
244 80 Kävlinge

**Berörd fastighet:** Diskusen 1

### 1. Bakgrund och definitioner

Fastighetsägaren äger idag Diskusen 1, kallas nedan **Fastigheten**.

I Fastigheten har Kommunen VA-ledningar inom det område som utmärks med magentafärgad heldragen avgränsningslinje på bifogad karta, **Bilaga 1**. Området, med eventuella justeringar enligt andra stycket nedan, benämns fortsättningsvis **Markområdet**. Kommunens vatten- och avloppsledningar med därtill hörande anordningar som erfordras för ledningarnas ändamål benämns nedan **Anläggningen**. Till ledningarna hörande anordningar utgörs exempelvis av brunnar, ventiler, pumpstationer, el- och signalkablar. Uppräkningen är endast exemplifierande och således inte uttömmande.

Parterna godtar utan tillkommande ersättningskrav de mindre justeringar av Anläggningen och Markområdets utsträckning som parterna, eller Lantmäteriverket vid en förrättning, finner erforderliga för att åstadkomma en ändamålsenlig lösning till minsta möjliga olägenhet.

### 2. Markupplåtelse

Fastighetsägaren upplåter härmed för all framtid rätt åt Kommunen:

- a. att inom Markområdet anlägga, underhålla, bibehålla, förnya och utöva tillsyn över Anläggningen,
- b. att ta väg över Fastigheten för utövandet av i punkt a. angivna rättigheter och
- c. att ta bort träd, buskar och annan växtlighet som är till hinder eller kan komma att utgöra en fara för Anläggningens funktion eller ett hinder för Kommunens utövande av i punkterna a-b. angivna rättigheter.

### 3. Inskränkning i markanvändningen

Anläggningen skall hållas lätt åtkomlig för service, underhåll och eventuell förnyelse.

Fastighetsägaren äger därför inte utan Kommunens föregående skriftliga medgivande ändra markanvändningen eller i något avseende disponera över Markområdet så att Kommunens utövande av sina rättigheter enligt detta avtal försvåras eller fördyras. Således äger

Fastighetsägaren inte rätt att förändra marknivån, spränga, schakta, borra eller plantera olämpliga träd som exempelvis pil, poppel eller björk.

Vid brott mot denna bestämmelse är Fastighetsägaren ersättningskyldig för uppkomna skador på Anläggningen och för de merkostnader som Kommunen i anledning därav åsamkas. Om markanvändningen har ändrats utan medgivande enligt ovan är Fastighetsägaren skyldig att efter uppmaning återställa marken till tidigare markanvändning.

#### **4. Samråd vid arbeten, skogsavverkning, återställande m. m.**

Det åligger part att i god tid underrätta den andra parten innan arbeten inom Markområdet utförs. Sådana arbeten skall, till undvikande av skador och olägenheter, utföras varsamt och skyndsamt. Kommunen skall, i den mån det kan ske utan avsevärd olägenhet, följa Fastighetsägarens anvisningar av väg.

Kommunen skall kostnadsfritt ge råd om lämpliga skyddsåtgärder när Fastighetsägaren avser utföra arbeten inom Fastigheten som kan antas beröra Anläggningen.

Fastighetsägaren skall i första hand ges möjlighet att själv avverka sin skog om det uppkommer behov för Kommunen att avverka träd inom Markområdet. Äganderätten till fällda träd och buskar tillkommer Fastighetsägaren och dessa skall, på Kommunens bekostnad, läggas upp intill närliggande körbar väg som Fastighetsägaren anvisar. Apterling av träd skall ske i samråd med Fastighetsägaren.

Efter utförda arbeten skall Kommunen i möjligaste mån och med beaktande av skäliga kostnader återställa marken.

#### **5. Oförutsedda skador**

Oförutsedda skador som uppkommer vid Kommunens utövande av sina rättigheter enligt detta avtal och som orsakats av Kommunen skall i varje enskilt fall regleras särskilt.

#### **6. Ledningsrätt/servitut och överlåtelse eller upplåtelse**

Fastighetsägare ger Kommunen rätt att när som helst i framtiden säkerställa detta avtal genom ledningsrätt, varför Fastighetsägare härmed biträder Kommunens ansökan därom. För det fall Kommunen skulle välja att, till förmån för en av för ändamålet vald kommunägd fastighet, ansöka om inskrivning av detta avtal såsom servitut biträder Fastighetsägaren likaledes en sådan ansökan.

Innan upplåtelse av ledningsrätt eller inskrivning av servitut enligt ovan har kommit till stånd åligger det Fastighetsägaren att vid överlåtelse av Fastigheten eller del därav, utan kostnad för Kommunen, tillse att Kommunens bibehållande av sina rättigheter enligt detta avtal gentemot en eller flera nya ägare till Fastigheten och/eller Markområdet säkerställs. Motsvarande gäller i förhållande till tillkommande nyttjanderättshavare.

Fastighetsägaren medger att Kommunen äger sätta annan i sitt ställe för det fall att äganderätten till Anläggningen skulle övergå på annan.

#### **7. Ersättningar**

Parterna har överenskommit om att ingen ersättning skall utgå för upplåtelsen. Kommunen står för alla kostnader förenade med tillskapandet av ledningsrätt eller inskrivning av servitut.

**8. Tvist och tillämplig lag**

Twister rörande detta avtal, dess tillkomst, tolkning, tillämpning eller annat ur avtalet härledande förhållande skall avgöras av allmän domstol eller för den aktuella tvisten behörig specialdomstol, varvid forumet skall bestämmas utifrån Markområdets geografiska belägenhet.

---

Detta avtal har upprättats i två exemplar, av vilka parterna har tagit var sitt.

Kävlinge,

Ort, datum

\_\_\_\_\_  
Ort, datum

För Kävlinge Kommun

För Kävlinge kommun

\_\_\_\_\_  
Fastighetsägarens namnteckning, obs samtliga ägare

Tom Nielsen

Namnförtydligande (text)

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande (text)