



Tjänsteskrivelse

Datum

2024-11-28

Vår referens

Julia Källquist
Exploateringsingenjör
julia.kallquist@malmö.se

Förlängning av byggnadsskyldighet för Guldstekeln 4 i Valdemarsro, projekt 6600

TN-2022-463

Sammanfattning

Förlängning av byggnadsskyldigheten avseende Guldstekeln 4 som ägs av Stefan Rosengren Fastighet 2 AB och som avser bygga ett kontor.

Förslag till beslut

Tekniska nämnden föreslås besluta att godkänna förlängning av byggnadsskyldighet för fastigheten Guldstekeln 4 i Malmö, med utförda tak- och väggar till och med 2025-12-31 samt att tilläggsköpeskilling om 7 700 kr ska tas ut varje månad från 2025-01-01 så länge byggnadsskyldigheten inte är uppfylld.

Beslutsunderlag

- Guldstekeln 4, nämndskarta
- G-Tjänsteskrivelse TN241212 Förlängning byggnadsskyldighet för Guldstekeln 4 i Valdemarsro, projekt 6600
- Skrivelse begäran om förlängd tidsfrist

Beslutsplanering

Tekniska nämnden 2022-04-26

Tekniska nämnden 2024-03-21

Tekniska nämnden 2024-12-12

Ärendet

Tekniska nämnden godkände 2020-01-28 försäljningen av Guldstekeln 4 i Valdemarsro inom projekt 6600. Fastigheten förvärvades av Stefan Rosengren Fastighet 2 AB, Bolaget, som avsåg bygga kontors- och lagerlokaler för deras verksamhet.



Bolaget tillträdde fastigheten 2020-03-01 med en byggnadsskyldighet som innebar ”att senast två år från Tillträdesdagen ha uppfört tak och ytterväggar inom Fastigheten till ett produktionsvärde, inklusive kostnaden för markförvärvet, om sammanlagt minst 7 746 000 kronor” d.v.s. senast 2022-03-01. Byggnadsskyldigheten under denna punkt i avtalet 5.1, hade inte uppfyllts.

I köpeavtalet anges i punkt 5.4 att kommunen (Tekniska nämnden) kan besluta om skäligen förlängning av tidsfristen, om Bolaget hindras att färdigställa byggnationen på grund av hinder utanför Bolagets kontroll. Hinder anges exempelvis som försenad detaljplan, försening som berör annat kommunalt beslut/avtal, att Bolaget inte beviljas bygglov i enlighet med lagakraftvunnen detaljplan och detta inte beror på Bolaget, eller att beviljade bygglov överklagas. I punkt 5.5 anges att om Bolaget medges förlängning av tidsfristen ska inte tilläggsköpeskillning utgå, ifall Bolaget kan påvisa hinder utanför Bolagets kontroll, enligt punkt 5.4 ovan. Vidare står det i punkt 5.6 att om Bolaget medges förlängning av andra orsaker ska Bolaget varje månad erlægga en tilläggsköpeskillning om 7 700 kr så länge byggnadsskyldigheten enligt vad som sägs i detta avtal inte är uppfyllt.

En första förlängning av byggnadsskyldigheten var uppe för beslut i Tekniska nämnden den 2022-04-26. Fastighetsägaren framförde att pandemin och osäkerheten kring hur Bolaget och deras verksamhet skulle påverkas under denna tid. Bolaget redogjorde för den ökade sjukfrånvaro de drabbades av under 2021 och 2022. Bolaget önskade därför en förlängd byggnadsskyldighet till 2023-12-31. Tekniska nämnden beviljade förlängningen och en tilläggsköpeskillning om 7 700 kronor har tagits ut varje månad sedan 2022-03-01.

Fastighets- och gatukontoret hade under slutet av 2023 en dialog med Bolaget gällande ytterligare en önskan om att förlänga byggnadsskyldigheten. Bolaget framförde att anledningen till förlängningen berodde på lågkonjunkturen som gjorde att de inte hade någon hyresgäst de avsåg bygga för. Byggnadsskyldigheten beviljades och förlängdes till 2024-12-31.

Under 2024 har PJ CH Fastigheter AB (559261-3748) förvärvat samtliga aktier i Stefan Rosengren Fastighet 2 AB (559209-2703) från Stefan Rosengren AB (559073-5055). Tidigare ägare har inte uppfyllt sin byggnadsskyldighet enligt ovan redogörelse och valde därför att sälja.

Den nya ägaren i bolaget ska uppföra en kontorsbyggnad åt AKEA, Anläggning & Kabel Entreprenad i Malmö AB (556764-3498). Bygglovet är beviljat och beräknad byggstart är 2024-12-15 och ska vara färdigställt senast 2025-12-31.

Fastighets- och gatukontoret har gjort bedömningen att anledningen till en förlängning är acceptabel. Bolaget har hittat en ny hyresgäst, bygglov för verksamheten är beviljat och en ny tidplan är redovisad. Fastighets- och gatukontoret föreslår därmed med anledning ovan att byggnadsskyldigheten för Guldstekeln 4 förlängs till 2025-12-31.



Fastighets- och gatukontoret föreslår samtidigt att tilläggsköpeskillingen om 7 700 kronor ska tas ut varje månad från 2025-01-01 så länge byggnadsskyldigheten inte är uppfylld i enlighet med punkt 5.6.

Beträffande övriga villkor hänvisas till bilagt avtal.

Ansvariga

Sven Gustafsson Enhetschef

Anna Modig Avdelningschef

Tobias Nilsson Direktör