



Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Karl Hansback  
0171-62 74 25  
karl.hansback@enkoping.se

Tekniska nämnden

## Omprövning av tomträttsavgälder 2024

### Förslag till beslut

#### Förslag till nämnden

Tekniska nämnden beslutar att:

1. Överenskommelse om nya tomträttsavgälder träffas med tomträttsinnehavarna till berörda fastigheter enligt bilaga 1.
2. Om en överenskommelse inte har träffats senast 14 dagar innan omprövningstidpunkten 2024-11-01 kan talan väckas om omprövning av tomträttsavgälderna i enlighet med bestämmelserna i Jordabalken 13 kap-11§.

#### Beskrivning av ärendet

Enligt gällande tomträttsavtal får tomträttsavgälden omräknas vart 10:e eller vart 20:e år, beroende på vad som står i respektive tomträttsavtal. I år är det totalt 6 stycken tomträtter vars avgälder ska omprövas. Avgälderna omprövades senast för 10 år sedan (2015).

Vid beräkning av ny tomträttsavgäld har princip om avgäldsunderlag och avgäldsränta tillämpats, se bilaga 2.

#### Industri

Av de 6 tomträtter vars avgäld ska omprövas är 2 tomträtter industrifastigheter i området Kryddgården. Vid omräkningen har avgälden, i enlighet med gällande princip, uppräknats proportionellt med förändringen i taxeringsvärde mellan omprövningarna. Kryddgården 15:3 får en ny avgäld om 129 517 kronor/år. Kryddgården 8:4 får en ny avgäld om 34 639 kronor/år.

#### Övriga

Utöver industrifastigheterna ska omprövning av avgäld ske för 2 stycken parkeringsfastigheter, 1 stycken fastighet med flerbostadshus samt 1 stycken skolfastighet. Vid omprövningen av parkering-och flerbostadsfastigheterna har samma princip som för industritomtätter tillämpats. Avgälden uppräknas proportionellt med förändringen i taxeringsvärde mellan omprövningarna. Lillsidan

8:4 får en ny avgäld om 9250 kronor/år. Lillsidan 8:10 får en ny avgäld om 45 731 kronor/år. Gånsta 2:106 får en ny avgäld om 569 695 kronor/år.

Bredsand 1:282 är taxerad som specialenhet, skolbyggnad. Denna typ av fastigheter saknar generellt ett taxeringsvärde. När tomträten upprättades år 2015 användes värdet 1297 kronor/BTA (bruttototalarea) för att fastställa avgälden. För omprövningen har samma värde uppräknats med Fastighetsprisindex för östra mellansverige (FASTPI), perioden 2015–2023, till 1849,6 kronor/BTA. Bredsand 1:282 får en ny avgäld om 57 032 kronor/år.

En överenskommelse om ny avgäld måste träffas senast ett år innan nuvarande avgäldperiod löper ut. Nuvarande avgäldperiod löper ut 2025-10-31. Om en överenskommelse inte träffas mellan parterna har fastighetsägaren möjlighet att väcka talan i domstol, Jordabalken 13:e kap. 11§.

#### **Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning**

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att en överenskommelse om ny avgäld för fastigheterna i bilaga 1 beviljas.

Bilaga 1: Förteckning över tomträtter.

Bilaga 2: Princip om beräkning av tomträttsavgäld, TF2011/206.

Anna Ahrling  
Mark- och exploateringschef  
Enköpings kommun

Karl Hansback  
Markförvaltare  
Enköpings kommun

# Bilaga 1

## Förteckning över tomträtter

Omprovning av tomträttsavgälder 2024.

### Industri 10 år

<b>Fastighet</b>	<b>Area</b>	<b>Nuvarande avgäld</b>	<b>Ny avgäld 2025-11-01</b>
Kryddgården 15:3	4318	93 267	129 517
Kryddgården 8:4	1144	24 829	34 639

### Övriga 10 år

<b>Fastighet</b>	<b>Area</b>	<b>Nuvarande avgäld</b>	<b>Ny avgäld 2025-11-01</b>
Lillsidan 8:4	1103	4525	9250
Lillsidan 8:10	5324	25 684	45 731
Gånsta 2:106	8023	326 625	569 695
Bredsand 1:282	4485 (881 BTA)	37 145	57 032

Mark och Exploatering  
Jessica Olsson  
e-post [jessica.olsson@enkoping.se](mailto:jessica.olsson@enkoping.se)

Tekniska nämnden

## Princip om beräkning av tomträttsavgäld för bostäder och uppräknning av tomträttsavgäld för industri

### Bakgrund

Enligt gällande tomträttsavtal får tomträttsavgälden omräknas vart 10:e eller vart 20:e år beroende på avtal. För att den nya tomträttsavgälden ska gälla måste ny överenskommelse mellan fastighetsägaren och tomträtthavaren undertecknas minst ett år innan den nya avtalsperiodens början. Vid omräkning av tomträttsavgäld har man använt sig av samma princip som tidigare år. Principen som använts tidigare önskar Teknikförvaltningen förtydliga genom ett beslut för att lättare kunna hänvisa till hur omräkning av tomträttsavgälder görs. Detta då avgälderna under de senast 10 åren har stigit i takt med höjda fastighetstaxeringar.

### Avgäldsberäkning för bostäder

Vid beräkning av ny avgäld används gällande marktaxeringsvärde för samtliga av de fastigheter som ska omförhandlas. Marktaxeringsvärdet omräknas till marknadsvärde vilket innebär en uppräknning med 1,33. Från marknadsvärdet görs avdrag för trädgårdsanläggning, gatukostnad och med årets anläggningsavgift för VA. Tomträttsavgälden baseras på avgäldsräntan 3,5 % av marknadsvärdet med de ovan beskrivna avdragen.

### Uppräkning av tomträttsavgäld för industrier

Vid omräkning av industritomträtter uppräknas avgälden proportionellt med förändringen i taxeringsvärdena mellan omförhandlingarna.

### Förslag till beslut

- Att godkänna beräkning enligt förslag för bostadstomträtter.
- Att godkänna uppräkningsmodell för industritomträtter.

TEKNIKFÖRVALTNINGEN



Kent Gullberg



Jessica Olsson