


# Friköp tomträtt -Björnö







Styrelsen i Brf Björnö har under det senaste året undersökt möjligheten att friköpa tomträten dvs marken som våra hus står på.

Beslutet att friköpa tomträten kräver ett stämmobeslut varför styrelsen tar upp frågan på en extra stämma.

Denna skrift ska försöka förklara vad en tomträtt är och varför styrelsen föreslår ett friköp.

Styrelsen  
Brf Björnö


## Vad är tomträtt ?

Tomträtt är en form av nyttjanderätt som har funnits sedan 1907.

Det är bara stat och kommun som får upplåta en tomträtt. Den som har rätt att använda marken kallas tomträttshavare.

Tomträttshavaren har rätt att använda marken på i princip evig tid.

För rätten att använda marken betalar tomträttshavaren en årlig avgift som kallas tomträttsavgäld till staden.



De villkor som gäller för tomträten framgår av det tomträttsavtal som är tecknat mellan staden och tomträttshavaren.

I Stockholm finns ungefär 11 000 tomträtter. De allra flesta används för bostäder.

Många tomträttshavare vill äga marken istället för att ha en tomträtt och är därför intresserade av att köpa fastigheten av staden. Detta kallas att man friköper sin tomträtt eller gör ett friköp.

## Tomträttsavgäld

2017 beslutade Stockholm stad att höja tomträttsavgälden.

Det innebär en 56% höjning av avgiften för Brf Björnö.

I samband med den kraftiga höjningen av tomträttsavgälden beslöt den dåvarande majoriteten i Stockholm stad att de som ville kunde få friköpa sin tomträtt.

## Friköp tomträtt

Att friköpa tomträtten innebär att äganderätten för tomten övergår till köparen dvs bostadsrättsföreningen.

Att friköpa tomträtten är frivilligt. Det är exploateringsnämnden som fattar beslut om att sälja mark

## Hur beräknas priset?

Friköpspriset är i normala fall kopplat till det marktaxeringsvärde som gäller vid ansökningstidpunkten.

Det finns undantag från detta, t.ex. om tomten går att dela, om det finns outnyttjad byggrätt, lokaler eller sjöutsikt.

I normalfallet ska friköpspriset beräknas på följande sätt:

### **Småhus**

friköpspriset är 50 % av marktaxeringsvärdet

### **Fritidshus**

friköpspriset är 85 % av marktaxeringsvärdet

### **Flerbostadshus**

friköpspriset är 100 % av marktaxeringsvärdet

## Friköp – Så här går det till

1. Tomträttshavaren lämnar en intresseanmälan till exploateringskontoret.
2. Exploateringskontoret gör en bedömning om marken är lämplig att sälja eller inte
3. Priset beräknas
4. Ett prisförslag lämnas till tomträttshavaren
5. Behov av servitut för befintliga ledningar undersöks
6. Köpeavtal upprättas
7. Exploateringskontoret fattar beslut om försäljning
8. Köpeskillingen betalas och ev avgäld betalas tillbaka
9. Ansökning om lagfart och dödning av tomträtt



## Vad har gjorts hittills?

Intresseanmälan skickades in till exploateringskontoret 2017

Exploateringskontoret har återkommit med ett pris och besked att vi får köpa fastigheterna Helsingör 3,4,5.

Vi får inte köpa Själland 2 (fd dagiset Rödbby)

Exploateringskontoret har samrått med Fortum och Stockholm vatten angående servitut för ledningsdragning.

# Förutsättningar

Förutsättningar för fastigheterna Helsingör 3,4 & 5

Ytor

28 843 kvm BTA bostäder

992 kvm BTA lokaler

Markriktvärde vid FFT -16

1 500 kr/kvm BTA bostäder

1 300 kr/kvm BTA lokaler

BTA= kvm bruttoarea

## Pris för friköp av tomträtt

Priset (markriktvärdet) på tomträten är baserat på de ytor BTA (kvm bruttoarea) som vi har i tomträttsavtalet. Ytorna har olika värde beroende på om ytan är avsedd för bostad eller lokal.

Brf Björnös friköpspris är

44 461 000 kr

För tomträttsfastigheterna Helsingör 3,4 &5.

## Beräkningar

Följande beräkningar gäller endast Helsingör  
3,4, & 5.  
Kostnader för tomträttsavgäld

År	Tomträttsavgäld	Avgäld per år *
2017	44,80 kr/kvm BTA	1 333 382 kr/år
2027	70,00 kr/kvm BTA	2 083 410 kr/år

\* Beräknat på 29 763 kvm BTA

Ränta	0,6 %	1 %	2 %	3 %	4 %
Årlig räntekostnad	266 766 kr	444 610 kr	889 220 kr	1 333 830 kr	2 000 745 kr

Beräknat på lånebeloppet 44 461 000 kr

## Varför friköpa?

- Idag betalar vi stora summor varje år i tomträttsavgäld. Avgälden höjs vart 10:e år, ofta ganska kraftigt vilket innebär att vi har svårt att planera våra kostnader.
- Vi vet att vi kommer att få en relativt stor höjning (56%) nästa gång vårt avtal justeras
- Vi kommer att få en lägre kostnad om vi friköper marken jämfört med den kostnad vi har idag för tomträtt.
- Vi vet inte om vi kommer att få möjlighet att friköpa tomträtten vid ett senare tillfälle då staden har haft olika policy under de senaste åren.
- Priset vid friköp av tomträtten kommer förmodligen att ändras längre fram eftersom priset är baserat på marknadsvärdet av marken

## Övrigt

I Kista har Brf Tunö, Brf Samsö och Brf Fanö valt att friköpa sina tomträtter.



Egna anteckningar



Hemsida:

[www.hsb.se/stockholm/bjorno](http://www.hsb.se/stockholm/bjorno)

Facebook:

Brf Björnö

Vi som bor på BrfBjörnö (sluten grupp)