

Handläggare

## TJÄNSTESKRIVELSE

Datum  
2020-01-29

Ärendebeteckning  
KS 2020/0076

Kommunfullmäktige

# Försäljning av del av fastigheten Norrgård 1

## Förslag till beslut

Kommunfullmäktige godkänner att KIFAB i Kalmar AB får slutföra försäljningen av fastigheten Norrgård 1 till Glebes Fastighets AB (org.nr 556661-5000) för 50 000 000 kronor enligt upprättat köpeavtal.

## Bakgrund

Under våren 2019 inleddes en försäljningsprocess för del av fastigheten Norrgård 1 som ägs av KIFAB i Kalmar AB. Uppdraget gick till Svensk Fastighetsförmedling.

Del av fastigheten Norrgård 1 som säljs har en bruksarea på 5 514 m<sup>2</sup> och tomtarea på 6 472 m<sup>2</sup>. Delen som säljs bildar en ny fastighet, Norrgård 4. Vid KIFAB i Kalmar AB:s styrelsemöte i december beslutades att slutföra försäljningen till en köpeskilling om 50 000 000 kronor. Köpare är Glebes Fastighets AB (org.nr 556661-5000).

Glebes har arbetat fram ett förslag som innebär att bostäder skapas i fastigheten. Det blir enligt förslaget 70 hyreslägenheter (4 st 1 ROK, 38 st 2 ROK, 23 st 3 ROK och 5 st 4 ROK). De befintliga byggnaderna behålls och den bakre huskroppen höjs med en våning. Det kommer att skapas gemensamhetsutrymmen som kan nyttjas av alla hyresgäster, bland annat behålls den gamla pelarsalen och kompletteras med ett pentry för att kunna användas som samlingssal för de boende samt att befintlig relaxavdelningen i fastighetens källare fräschas upp och blir rekreationsyta för hyresgästerna.

Glebes har i sitt förslag även redovisat en parkeringslösning som uppfyller parkeringsnormen, d.v.s. 136 cykelparkeringar och 32 bilplatser på fastigheten. De förändringar som Glebes har gjort i sitt förslag ligger inom tillåtna höjder etc. i befintlig detaljplan, däremot måste en ny detaljplan arbetas fram som tillåter bostadsändamål då fastigheten idag endast får användas för skolverksamhet. Köpet är villkorat med att en förändring av ändamålet i nya detaljplan är genomförbart.



Ulrick Hultman  
verkställande direktör  
Kalmar Kommunbolag AB

Maria Björkman  
ekonomidirektör  
Kalmar kommun

Bilagor  
Protokollsutdrag Kalmar Kommunbolag AB  
Tjänsteskrivelse Kalmar Kommunbolag AB  
Köpeavtal  
Karta  
Bilder



Handläggare  
Ulrick Hultman

Datum  
2020-01-11

Styrelsen i Kalmar Kommunbolag AB

## Försäljning av del av fastigheten Norrgård 1

### Förslag till beslut

Styrelsen i Kalmar kommunbolag AB godkänner att KIFAB i Kalmar AB får slutföra försäljningen av del av fastigheten Norrgård 1 för en köpeskilling om 50 000 000 kr och lämnar ärendet vidare till Kalmar kommun.

### Bakgrund

Under våren 2019 inleddes en försäljningsprocess för del av fastigheten Norrgård 1 som ägs av KIFAB i Kalmar AB. Uppdraget gick till Svensk Fastighetsförmedling. Den 6 augusti 2019 skickades ett pressmeddelande ut om hur försäljningsprocessen skulle gå till och en pressträff hölls sedan den 7 augusti. Sista anbudsdag var 30 september.

Del av fastigheten Norrgård 1 som säljs har en bruksarea på 5514 m<sup>2</sup> och tomtarea på 6472 m<sup>2</sup>. Delen som säljs bildar en ny fastighet, Norrgård 4.

Två av anbuderna som kom in valde man att gå vidare med. Vid KIFAB i Kalmar ABs styrelsemöte i december beslutades att slutföra försäljningen till en köpeskilling om 50 000 000 kr. Köpare är Glebes Fastighets AB (org.nr 556661-5000).

Glebes har arbetat fram ett förslag som innebär att bostäder skapas i fastigheten. Det blir enligt förslaget 70 hyreslägenheter (4 st 1 ROK, 38 st 2 ROK, 23 st 3 ROK och 5 st 4 ROK). De befintliga byggnaderna behålls och den bakre huskroppen höjs med en våning. Det kommer att skapas gemensamhetsutrymmen som kan nyttjas av alla hyresgäster, bland annat behålls den gamla pelarsalen och kompletteras med ett pentry för att kunna användas som samlingsal för de boende samt att befintlig relaxavdelningen i fastighetens källare fräschas upp och blir rekreationsyta för hyresgästerna.

Glebes har i sitt förslag även redovisat en parkeringslösning som uppfyller parkeringsnormen, d.v.s. 136 cykelparkeringar och 32 bilplatser på fastigheten. De förändringar som Glebes har gjort i sitt förslag ligger inom tillåtna höjder etc. i befintlig detaljplan, däremot måste en ny detaljplan arbetas fram som tillåter bostadsändamål då fastigheten idag endast får användas för skolverksamhet. Köpet är villkorat med att en förändring av ändamålet i nya detaljplan är genomförbart.

Ulrick Hultman  
VD Kalmar kommunbolag AB

Linda Elmgren  
VD KIFAB i Kalmar AB

Bilaga:  
Kartbild  
Köpekontrakt



<b>Säljare</b>	KIFAB i Kalmar Aktiebolag Box 611, 39126 Kalmar	556019-9894	1/1-del
<b>Köpare</b>	Glebes Fastighets AB Skeppsbron 9, 39231 Kalmar E-post: peter@glebes.se	556661-5000	1/1-del
<b>Köpeobjekt</b>	Fastigheten Del av KALMAR NORRGÅRD 1 (KALMAR NORRGÅRD 4) med adressen Norra vägen 49, 39234 Kalmar, nedan kallad fastigheten		
<b>Överlåtelseförklaring</b>	Säljaren överlåter härmed fastigheten till köparen		
<b>Köpeskilling</b>	Överlåtelsen sker mot en överenskommen köpeskilling av		
	FEMTIO MILJONER KRONOR		50 000 000 SEK
<b>Tillträdesdag</b>	Fastigheten ska tillträdas efter överenskommelse mellan parterna, dock senast 1 månad efter att ny detaljplan enligt §15 har vunnit laga kraft.		
<b>§1 Betalning av köpeskilling</b>	Köparen betalar köpeskillingen till säljaren på följande sätt:		
	1. Köparen skall betala handpenning senast 5 dagar efter att Kalmar kommunfullmäktige godkänt försäljning av del av Norrgård 1 till köparen och beslutet har vunnit laga kraft. Betalning sker genom insättning på		
	Mäklarens klientmedelskonto SEB 5613 - 10 249 60. Handpenningen ska i enlighet med villkoren i bifogat depositionsavtal omhändertas och förvaltas av mäklaren med anledning av i detta köpekontrakt intaget villkor.		5 000 000 SEK
	2. Betalar kontant på tillträdesdagen		45 000 000 SEK
	Summa:		50 000 000 SEK
	På tillträdesdagen ska likvidavräkning upprättas. Om lån som ska övertas minskat på grund av amortering ska kontantlikviden ökas i motsvarande mån.		
<b>§2 Inteckningar och pantbrev</b>	Säljaren garanterar att		
	fastigheten på tillträdesdagen är intecknad till:		0 SEK
	fastigheten på tillträdesdagen inte är pantsatt		
<b>§3 Rättigheter och belastningar</b>	Säljaren garanterar att		
	fastigheten inte belastas av servitut, nyttjanderätter, ledningsrätter, utmätnings- eller kvarstadsantekningar.		

fastigheten har del i följande samfälligheter eller gemensamhetsanläggningar:  
080161425 (Kalmar Malmen Ga:2)

- §4 Fastighetens skick** Fastigheten överläts i det skick den är på kontraktsdagen om inte annat överenskommit.
- §5 Friskrivning** Köparen har beretts möjlighet att undersöka fastigheten. Köparen godtar fastighetens skick och avstår härmed med bindande verkan från alla anspråk mot säljaren på grund av fel eller brister i fastigheten.
- §6 Ansvar för skada** Skadas eller försämras fastigheten mellan kontraktsdagen och tillträdesdagen ansvarar säljaren för skadan eller försämringen om den beror på säljarens vanvård, på att säljaren orsakar denna eller om den beror på olyckshändelse som ingen av parterna kunnat råda över.
- Ansvaret övergår på köparen från och med den avtalade tillträdesdagen, även om köparen vid den tidpunkten på grund av köparens dröjsmål inte tillträder fastigheten.
- Säljaren förbinder sig att hålla fastigheten försäkrad till och med tillträdesdagen till minst köpeskillingen.
- §7 Äganderättens övergång samt fördelning av intäkter och kostnader** Parterna är överens om att äganderätten till fastigheten övergår på köparen på tillträdesdagen.
- Intäkter och kostnader (inklusive driftskostnader och övriga kostnader) hänförliga till fastigheten för tiden före tillträdesdagen svarar säljaren för medan köparen svarar för intäkter och kostnader som uppkommer från och med tillträdesdagen.
- Avräkning av intäkter och kostnader ska ske på tillträdesdagen och justeras mellan parterna.
- Vad avser fastighetsskatt är parterna införstådda med att betalningsskyldigheten belastar den av dem som är ägare av fastigheten den 1 januari respektive år. Parterna är överens om att avräkning och fördelning av fastighetsavgiften/fastighetsskatten ska ske parterna emellan på tillträdesdagen på sätt som angivits ovan.
- §8 Myndighets beslut, rådighetsinskränkning, anslutningsavgifter** Om inget annat anges i detta kontrakt med bilagor garanterar säljaren, att på fastigheten belöpande
- gatukostnadsersättning
  - el-anslutningsavgifter
  - VA-anslutningsavgifter
  - anslutningsavgifter för fjärrvärme och gas
- erlagts, om sådan ersättningsskyldighet inträtt.
- Säljaren garanterar även att annat åläggande från miljö- och hälsoskyddsnämnd eller annan myndighet inte föreligger än vad som angivits i detta kontrakt.
- §9 Lagfarts- och lånekostnader** Köparen ska betala alla lagfarts- och in-teckningskostnader i anledning av köpet. Kostnader vid lösen av säljarens lån, som inte ska övertas av köparen, ska betalas av säljaren.

8 P.9 ad 1x

### §10 Kontraktsbrott

Skulle någon part inte fullgöra sina skyldigheter enligt detta kontrakt, har motparten rätt till skälig ersättning. Är kontraktsbrottet av väsentlig betydelse för part har denne dessutom rätt att häva köpet. Omedelbar hävningsrätt föreligger inte om köparen är privatperson och kan hänvisa till sådana extraordinära omständigheter som inte skulle ha kunnat undvikas även om alla rimliga åtgärder hade vidtagits.

Vid köparens kontraktsbrott, som leder till hävning av köpet, ska ersättning i första hand regleras ur betald handpenning. Överstiger säljarens skada handpenningen ska köparen snarast betala mellanskillnaden. Är säljarens skada mindre än handpenningen ska säljaren återbetala mellanskillnaden till köparen. Vid köparens kontraktsbrott ska ersättningen till säljaren även innefatta säljarens kostnad för mäklarprovision i samband med försäljningen av fastigheten.

### §11 Momsregistrering

Säljaren är vid undertecknandet av detta köpekontrakt frivilligt skattskyldig för moms för lokaluthyrning.

Säljaren har till köparen överlämnat en handling som avses i 8a kap 15 § mervärdesskattelagen (1994:200). Handlingen ska innehålla sådana uppgifter att förvärvaren kan utnyttja sina rättigheter och skyldigheter för framtida jämkning av moms. Säljaren garanterar att uppgifterna i handlingen är riktiga och att säljarens redovisning av moms skett korrekt. För det fall säljarens uppgifter är felaktiga och köparen på grund härav åläggs jämkningsskyldighet ska säljaren ersätta köparen i motsvarande mån.

### §12 Säljarens garanti

Säljaren garanterar att:

- utan köparens medgivande intet nu gällande avtal, av vad slag det vara må, förändras eller nya avtal träffas rörande fastigheten,
- samtliga lokaler är godkända i nuvarande skick med nuvarande nyttjande,
- åläggande från miljö- och hälsoskyddsmyndighet eller annan myndighet inte föreligger än vad som angivits i detta kontrakt,
- godkänd OVK-besiktning finns inte.

### §13 Säljarens skyldighet

Från och med tillträdesdagen överlåter säljaren på köparen sina rättigheter och skyldigheter förenade med innehavet av fastigheten.

### §14 Köparens skyldighet

Från och med tillträdesdagen övertar köparen säljarens rättigheter och skyldigheter enligt alla för fastighetens behöriga skötsel träffade avtal, vilka köparen tagit del av, såsom rörande renhållning, leverans av vatten och el, allt i den mån dessa avtal inte kan sägas upp att upphöra på tillträdesdagen.

### §15 Detaljplan

Köparen och Säljaren ska tillsammans verka för att en ny detaljplan för fastigheten tas fram. Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten för bostäder.

Köparen svarar för under detaljplansarbetet ta fram erforderliga underlag såsom skisser, illustrationsplan och projektering.

Köparen svarar för de kostnader som uppkommer för parternas räkning i samband med att detaljplanen förändras till att boende tillåts på fastigheten.

Säljaren lämnar inga garantier avseende byggrätter eller lagakraftvunnen detaljplan.

Ger ny detaljplan inte köparen rätt till utbyggnad av lägenheter i plan 5 skall köparens ersättning till säljaren minskas med 1 000 000 kr.

Justeringen av köpeskillingen görs på tillträdesdagen.

Har avstyckning av fastigheten och detaljplan för bostäder inte vunnit laga kraft senast 2021-12-12 återgår köpekontraktet att gälla. Återgår köpet, på grund av denna paragraf utgår ingen skadeståndsskyldighet för någon av parterna.

### §16 Parkering

Köparen har tagit del av Kalmar kommuns "Riktlinjer för parkering – detaljplan och bygglov", antagen i kommunfullmäktige 20 juni 2016. All parkering ska ske inom kvartersmark.

### §17 Städning

Köparen övertar byggnaden på fastigheten i befintligt städat skick. Detta gäller även tomten samt övriga byggnader på fastigheten.

### §18 Överlämnande av handlingar samt nycklar

Sedan köpeskillning betalats enligt de i 1 § angivna villkoren, ska säljaren till köparen överlämna bevittnat kvitterat köpebrev avseende fastigheten och övriga handlingar som behövs för att köparen ska få lagfart. Säljaren ska även till köparen överlämna de nycklar säljaren har samt aktuellt utdrag ur fastighetsregistret, obelånade pantbrev, gällande tomtkarta om sådan finns och andra handlingar rörande fastigheten, vilka är av betydelse för köparen som ägare av denna.

### §19 Avstyckning

Enligt Jordabalken är det en förutsättning för detta köp att beslut om avstyckning i enlighet med ansökan om lantmäteriförrättning vinner laga kraft. Parterna förbinder sig att acceptera mindre avvikelser utan vidare ersättningsanspråk från någondera part.

Säljaren ansvarar för avstyckning görs samt tar ansvar för alla kostnader för avstyckningen. Föreligger inte lagakraftvunnet beslut om avstyckning ska köpet återgå om någon av parterna senast 2020-06-30 begär att köpet ska återgå.

Begäran om återgång ska inom ovan angiven tid framställas skriftligen till motparten. Återgår köpet, ska betald handpenning återbetalas till köparen utan skadeståndsskyldighet för någon av parterna.

### §20 Förbindelse/gångbro

Efter att tillträde skett skall förbindelse/gångbron mellan byggnaderna tas bort. Säljaren kommer inte ta bort den förrän köpekontraktet har vunnit laga kraft och tillträde har skett. Borttagandet skall dock ske senast 12 månader efter tillträde. Säljare och Köpare skall i samförstånd plocka bort den och fasaden skall återställas i skick som var innan gångbron byggdes. Säljaren skall stå för alla kostnader för borttagandet samt återställning av fasad.



**§21 Godkännande av kommunfullmäktige**

Köpekontraktet måste godkännas av Kalmar kommunfullmäktige och vinna laga kraft senast 2020-05-31. Vinner inte beslutet laga kraft senast 2020-05-31 återgår köpekontraktet att gälla. Återgår köpet, på grund av denna paragraf utgår ingen skadeståndsskyldighet för någon av parterna.

**§22 Skriftliga meddelanden**

Skriftliga meddelanden med anledning av detta kontrakt ska ske genom personligt överlämnande/överlämnande genom bud, brev, rekommenderat brev, e-post eller telefax till den/det adress/telefaxnr som angetts för motparten på kontraktets första sida samt med kännedomskopia till ansvarig mäklare.

Meddelande ska anses ha kommit mottagaren tillhanda:

- a) om avlämnats personligen/bud: vid överlämnandet;
- b) om avsänt med brev: vid mottagandet;
- c) om avsänt med e-post: vid avsändande;
- d) om avsänt med telefax: vid avsändande.
- e) om avsänt med rekommenderat brev: tre arbetsdagar efter avlämnande för postbefordran.

**Utväxling av kontraktet**

Detta kontrakt är upprättat i tre likalydande exemplar, varav vilka säljare och köpare tagit var sitt och det tredje exemplaret utgör fastighetsmäklarens arkivexemplar.

**Säljarens underskrift**

För KIFAB i Kalmar Aktiebolag  
Kalmar



Gunnel Marianne Dahlberg

För KIFAB i Kalmar Aktiebolag  
Kalmar



Linda Elmgren

**Köparens underskrift**

För Glebes Fastighets AB  
Kalmar



Carl-Johan Glebe

För Glebes Fastighets AB  
Kalmar



Peter Glebe

**Bilagor**

Objektsbeskrivning.

Depositionsavtal.

Köparens anbud.

Förslag på område som styckas av från Norrgård 1 (Norrgård 4).

Jämkningshandling avseende mervärdesskatt.

<b>Säljare</b>	KIFAB i Kalmar Aktiebolag	556019-9894
<b>Köpare</b>	Glebes Fastighets AB	556661-5000
<b>Fastighetsmäklare</b>	Håkan Hellström Telefon: 0705-49 49 63, 0480-42 53 36 E-post: hakan.hellstrom@svenskfast.se	
<b>Fastighetsmäklarens klientmedelskonto</b>	SEB 5613 - 10 249 60.	
<b>Referens att ange vid inbetalning</b>	G03-1332	
<b>Överlåtelseobjekt</b>	Fastigheten Del av KALMAR NORRGÅRD 1 (KALMAR NORRGÅRD 4) med adressen Norra vägen 49, 39234 Kalmar	
<b>Handpenning</b>	5 000 000 SEK	
<b>Tidpunkt för betalning av handpenning</b>	Köparen skall betala handpenning senast 5 dagar efter att Kalmar kommunfullmäktige godkänt försäljning av del av Norrgård 1 (KALMAR NORRGÅRD 4) till köparen och beslutet har vunnit laga kraft.	
<b>Kontraktsdag</b>	2019.12.19	
<b>Tillträdesdag</b>	Fastigheten ska tillträdas efter överenskommelse mellan parterna, dock senast 1 månad efter att ny detaljplan enligt §15 har vunnit laga kraft.	
<b>Uppdrag</b>	<p>Säljare och köpare uppdrar härmed åt undertecknad fastighetsmäklare att för deras räkning omhänderta och förvalta ett belopp utgörande i köpekontraktet föreskriven handpenning.</p> <p>Depositionen sker med anledning av att köpets fullbordan eller bestånd har gjorts beroende av ett eller flera s.k. svävarvillkor i köpekontraktet. Ett svävarvillkor innebär att avtalet ännu inte är definitivt bindande utan kan återgå under vissa förhållanden.</p> <p>Det deponerade beloppet ska sättas in på fastighetsmäklarens klientmedelskonto och hållas åtskilt från fastighetsmäklarens egna medel.</p> <p>Redovisning av det deponerade beloppet jämte upplupen ränta ska ske så snart det klarlagts vem av köparen eller säljaren som har rätt till beloppet.</p> <p>Om köpets fullbordan eller bestånd i köpekontraktet har gjorts beroende av om köpeskillingen erläggs (s.k. köpebrevsvillkor), får dock redovisning ske trots att köpebrevsvillkoret ännu inte har uppfyllts.</p> <p>Skulle tvist mellan köpare och säljare avseende redovisningen uppstå, får redovisning ske först sedan tvisten lösts genom förlikning eller dom som vunnit laga kraft. Redovisning kan dock alltid ske på och i enlighet med köparens och säljares gemensamma skriftliga begäran.</p> <p>Ska medlen redovisas och utbetalas till fastighetsmäklarens uppdragsgivare får</p>	



fastighetsmäklaren - efter överenskommelse med uppdragsgivaren - tillgodogöra sig avtalad provision ur de redovisade medlen.

Parterna förbinder sig, om det skulle framkomma felaktigheter i in- eller utbetalningar, att genast vidta åtgärder för reglering av dessa felaktigheter.

**Redovisning av ränta**

Parterna överenskommer att handläggande fastighetsmäklare i samband med utbetalning av deponerade medel ej behöver redovisa ränta understigande 100 kronor.

**Säljarens underskrift**

För KIFAB i Kalmar Aktiebolag

För Kifab I Kalmar Ab

Kalmar 20191218

Ort och datum

Kalmar 20191218

Ort och datum

Linda Elmgren

Linda Elmgren

Gunnel Marianne Dahlberg

Gunnel Marianne Dahlberg

**Köparens underskrift**

För Glebes Fastighets AB

För Glebes Fastighets AB

KALMAR, 20191213

Ort och datum

KALMAR 20191213

Ort och datum

Peter Glebe

Peter Glebe

Carl-Johan Glebe

Carl-Johan Glebe

**Fastighetsmäklarens underskrift**

Kalmar 2019-12-13

Ort och datum

Håkan Hellström

Håkan Hellström



GLEBES

Bygg, fastighet & förvaltning  
Besök: Skeppsbron 9  
Post: Box 126, 391 21 Kalmar  
Tfn: 0480-44 44 90  
www.glebe.se

Svensk Fastighetsförmedling  
Larmgatan 28  
392 32 Kalmar

Håkan Hellström  
Mats Arnesson

PG/av

2019-09-30

**Anbudshandlingar del av Norrgård 1 Kalmar.**

Vi redovisar följande handlingar som ingår i vårt anbud på rubricerad fastighet.

- Registreringsbevis för ev köpare Bilaga 1
- Anbudshandling Bilaga 2
- Anbudsgivarens tankar/beskrivning Bilaga 3
- Vår arkitekt Mats Dahlströms förslag på utnyttjande av fastigheten med kommentarer och förklarande text Bilaga 4 (2 exemplar)

Med vänlig hälsning  
Glebes Fastighets AB

Peter Glebe



8 P.G.

**e-Certificate of registration**  
**LIMITED COMPANY**

Registration number 556661-5000	
Date of registration of the company 2004-04-24	Date of registration of current name 2005-02-02
Document created on 2019-04-15 13:15	Page 1 (2)

Registration number: 556661-5000

Business name: Glebes Fastighets AB

Address:  
Box 126  
391 21 KALMAR

Registered office: Kalmar

Note:

The company is registered as a private limited liability company.

**THE COMPANY WAS FORMED**

2004-02-25

**SHARE CAPITAL**

Share capital...: SEK 100,000  
 Min.....: SEK 100,000  
 Max.....: SEK 400,000

Number of shares: 1,000  
 Min.....: 1,000  
 Max.....: 4,000

**BOARD MEMBER, CHAIR OF THE BOARD**

Glebe, Peter Olof Fredrik, A,  
 392 30 KALMAR

**BOARD MEMBERS**

Glebe, Carl-Johan Fredrik,

**DEPUTY BOARD MEMBERS**

Gustafsson, Kristina Elisabeth,  
 554 59

Lindström, Franz Robert Nicholas, c/o Ernst & Young,

Skeppsbron 5, 392 31 KALMAR

**DEPUTY AUDITORS**

Persson, Hanna Karolina, c/o Ernst & Young, Skeppsbron 5,  
 392 31 KALMAR





**GLEBES**

Bygg, fastighet & förvaltning  
Besök: Skeppsbron 9  
Post: Box 126, 391 21 Kalmar  
Tfn: 0480-44 44 90  
www.glebe.se

Svensk Fastighetsförmedling  
Larmgatan 28  
392 32 Kalmar

Håkan Hellström  
Mats Arnesson

PG/av

2019-09-30

**Anbud del av Norrgård 1 Kalmar kommun.**

Undertecknad firma Glebes Fastighets AB med org.nr 556661-5000 erbjuder sig härmed betala

Kronor Fyrtiofemmiljoner /45.000.000:--/  
för rubricerad fastighet i befintligt skick.

För de tillkommande lägenheterna på plan 4, 6 st i gamla delen och 6 st i den nyare delen, som kan bli möjliga vid en planändring betalar vi ytterligare kronor tvåmiljoner /2.000.000:--/.

Som underlag till detta anbud den objektsbeskrivning som ni upprättat, besök på plats och underhandskontakt med er.

Vi friskriver säljaren från alla fel och brister i fastigheten.

Vi förutsätter att vid eventuellt köp 10 % av anbudssumman i handpenning samt slutreglering vid lagakraftfunnen detaljplan och bygglov.

Eventuella förfrågningar beträffande detta anbud besvaras av Peter Glebe tel 0707-134470, mail [peter@glebe.se](mailto:peter@glebe.se)

Med vänlig hälsning  
Glebes Fastighets AB

Peter Glebe



8 7.9 108  
10



GLEBES

Bygg, fastighet & förvaltning  
Besök: Skeppsbron 9  
Post: Box 126, 391 21 Kalmar  
Tfn: 0480-44 44 90  
www.glebe.se

#### Anbudsgivarens tankar/beskrivning.

Vårt förslag avser totalt 68 lägenheter på en total boa på ca 4094 m<sup>2</sup>, ger snittyta per lägenhet på 60 m<sup>2</sup>, upplåtelseform hyresrätt.

Av ovan lägenheter avser 12 st de "extra" som byggs genom inredning av vind på den äldre byggnaden (6 st) och genom höjning av taket på den tillbyggda delen (6 st).

Vår bedömning av bostadsmarknaden i Kalmar framledes är följande.

Bostadsrättsmarknaden har gått lite i "stå", CA Fastigheter har ca 200 bostadsrätter på Varvsholmen som ska produceras, Fredrikskans ca 200 st, Riksbyggen har gamla Liljastomten och en pågående försäljning på Erik Dahlbergs väg, Bonum, P&E Rifatomten, samt ett flertal på Karlssons äng mm. Detta gör sammantaget, även om kommunen växer, att utbudet är stort och även om detta projekt start kan beräknas höst 2021 med färdigställande vår 2023 så kommer den marknaden att vara mättad ett bra tag. Detta tillsammans med bankernas allt tuffare krav på finansiering av bostadsrätter gör att vi väljer upplåtelseform hyresrätt som vi är vana att hantera även om det påverkar anbudspriset att bli lägre.

Byggnadens centrala läge i kombination med detta förslags lägenhetsstorlekar borde tilltala den äldre generationen och om vi får förvärva fastigheten kommer vi att kontakta kommunen för diskussion om typ av seniorboende i valda delar.

Tillsammans med arkitekt Mats Dahlström har vi gjort ett eget förslag i avsikt att anpassa detta mer till befintliga planlösningar och att minimera rivningsarbeten. Förslaget innebär nyinstallation av två hissar.

Vårt förslag är anpassat till de krav som gäller p-lösningar för bil och cykel, se specifikation i bilaga 4.

Befintligt hus för sopor och deponi är tillräckliga och befintlig källare klarar alla erforderliga lägenhetsförråd.

I bottenvåningen tillbyggda delen placeras två större tvättstugor (i hörnen) och på plan 2, 2-4 övernattninglägenheter som de boende kan boka för anhöriga/släktingar.

Uteplatser på bottenvåning (plan 1), balkonger till de flesta av lägenheterna i förslaget.

Det erbjudande/förslag till möjlighet att samnyttja ca 10 p-platser på Kifabs parkering behövs inte om vårt förslag vinner gehör i detaljplane- och bygglovsprocessen.

Vi hoppas självklart på ett positivt mottagande på detta anbud och kan garantera ett mycket bra boende för de hyresgäster som flyttar in och samtidigt ett iögonfallande slutresultat som både vi och kommunen, i detta fall Kifab, kan vara stolta över.

Med vänlig hälsning

GLEBES FASTIGHETS AB

8 79

Svensk Fastighetsförmedling  
Larmgatan 28  
392 32 Kalmar



**GLEBES**

Bygg, fastighet & förvaltning  
Besök: Skeppsbron 9  
Post: Box 126, 391 21 Kalmar  
Tfn: 0480-44 44 90  
www.glebe.se

Håkan Hellström  
Mats Arnesson

PG/av

2019-11-18

### **KOMPLETTERANDE ANBUD PÅ DEL AV NORRGÅRD 1 KALMAR.**

Refererande till mötet hos er den 12 november med genomgång av vårt anbud daterat 2019-09-30 på rubricerad fastighet återkommer vi med följande kompletteringar och justering av tidigare lämnade anbuds nivåer.

Vår arkitekt Mats Dahlström har "hittat" möjlighet att inom nuvarande detaljplan inreda vinden på fastighetens västra del, detta tillsammans med att vi förmodar att detaljplanearbetet för att ändra bokstaven "S" till "B" torde bli enklare än vad vi förmodat, gör att vi kan justera tidigare anbud. Vårt nya förslag innebär att vi helt inom nuvarande detaljplan klarar byggvolymerna, håller oss inom nuvarande fastighetsgränser och uppvisar tillräckligt antal p-platser och platser för cyklar.

Detta föranleder oss att justera våra tidigare lämnade priser enligt följande:

För fastigheten i befintligt skick	46.000.000:--
För tillkommande lägenheter i plan 4	3.000.000:--
För möjlighet att inreda vind plan 5	1.000.000:--
<b>Totalt kronor</b>	<b>50.000.000:--</b>

I övrigt enligt text i tidigare anbud daterat 2019-09-30.

Vi bifogar till detta anbud enkel skissritning som visar hur vi tänkt oss den inredda vinden. För att inte lägenheterna ska bli för stora, med tanke på hyresnivån, ändrar vi planlösningen på plan IV från tidigare 6 st lägenheter till 8 st, alla med intertrappor i lägenheterna till plan V.

Detta innebär att vårt förslag innehåller 70 hyresrätter i följande storlekar.

1 rok - 4 st, 2 rok - 38 st, 3 rok - 23 st, 4 rok - 5 st

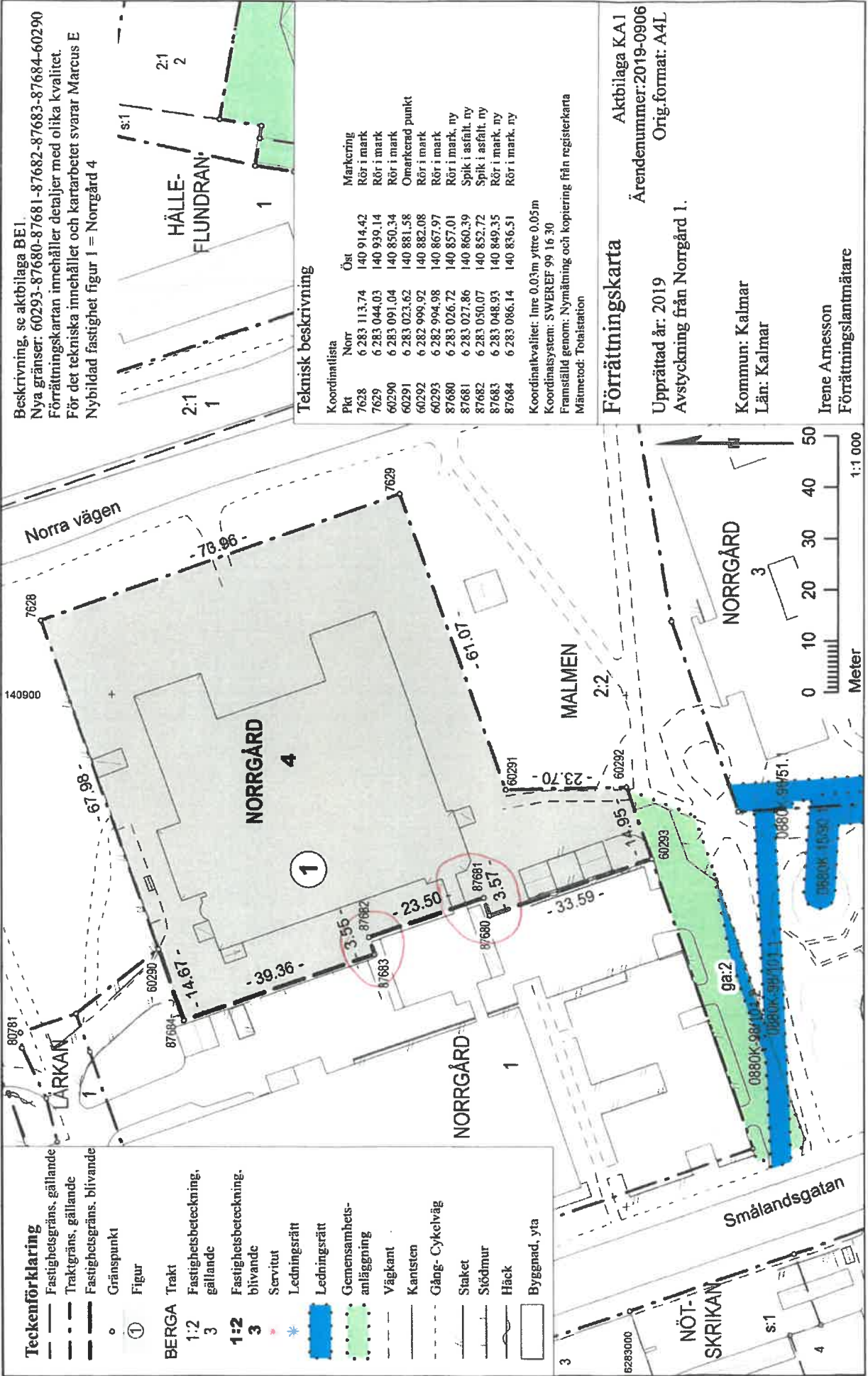
Vi hoppas på ert återhörande och svarar på eventuella frågor vid behov.

Med vänlig hälsning  
Byggnadsfirma Ivar Glebe AB

Peter Glebe

Bilaga: skissritning (2 ex)





**Teckenförklaring**  
 - - - Fastighetsgräns, gällande  
 - - - Trakgräns, gällande  
 - - - Fastighetsgräns, blivande  
 ○ Gränspunkt  
 ① Figur

**BERGA** Trakt  
 1:2 Fastighetsbeteckning, gällande  
 3 Fastighetsbeteckning, blivande

1:2 Fastighetsbeteckning, blivande  
 3 Servitut  
 \* Ledningsrätt

■ Ledningsrätt  
 ■ Gemensamhetsanläggning  
 --- Vägkant  
 --- Kantsten

--- Gång-Cykelväg  
 --- Staket  
 --- Stödmur  
 --- Häck

□ Byggnad, yta

**Teknisk beskrivning**

Koordinatlista	Öst	Markering
Pkt. 7628	6 283 113.74	Rör i mark
7629	6 283 044.03	Rör i mark
60290	6 283 091.04	Rör i mark
60291	6 283 023.62	Omarkerad punkt
60292	6 282 999.92	Rör i mark
60293	6 282 994.98	Rör i mark
87680	6 283 026.72	Rör i mark, ny
87681	6 283 027.86	Spik i asfalt, ny
87682	6 283 050.07	Spik i asfalt, ny
87683	6 283 048.93	Rör i mark, ny
87684	6 283 086.14	Rör i mark, ny

Koordinatkvalitet: linre 0,03m yttre 0,05m  
 Koordinatsystem: SWEREF 99 16 30  
 Framställt genom: Nymätning och kopiering från registerkarta  
 Mätmetod: Totalstation

**Förrättningskarta**

Ärendenummer: 2019-0906  
 Aktbilaga KA1  
 Orig.format: A4L

Upprättat år: 2019  
 Avstyckning från Norrgård 1.

Kommun: Kalmar  
 Län: Kalmar

Irene Arnesson  
 Förrättningslantmätare

*Handwritten signature or initials in blue ink.*

## Jämkningshandling avseende mervärdeskatt

Den 18 december skrevs ett köpekontrakt mellan säljaren KIFAB i Kalmar AB org nr 556019-9894 och köparen Glebes Fastighets AB org nr 556661-5000 gällande fastigheten del av Norrgård 1 i Kalmar Kommun.

I och med detta dokument intygar säljaren att det inte föreligger någon jämningskyldighet gällande mervärdeskatt för ovan nämnda fastighet.

Kalmar den 18 december 2019



Linda Elmgren  
KIFAB i Kalmar AB



### KIFAB i Kalmar AB

**VISITING ADDRESS**  
Varvgatan 20  
Kalmar

**POSTAL ADDRESS**  
Box 611  
SE-391 26 Kalmar

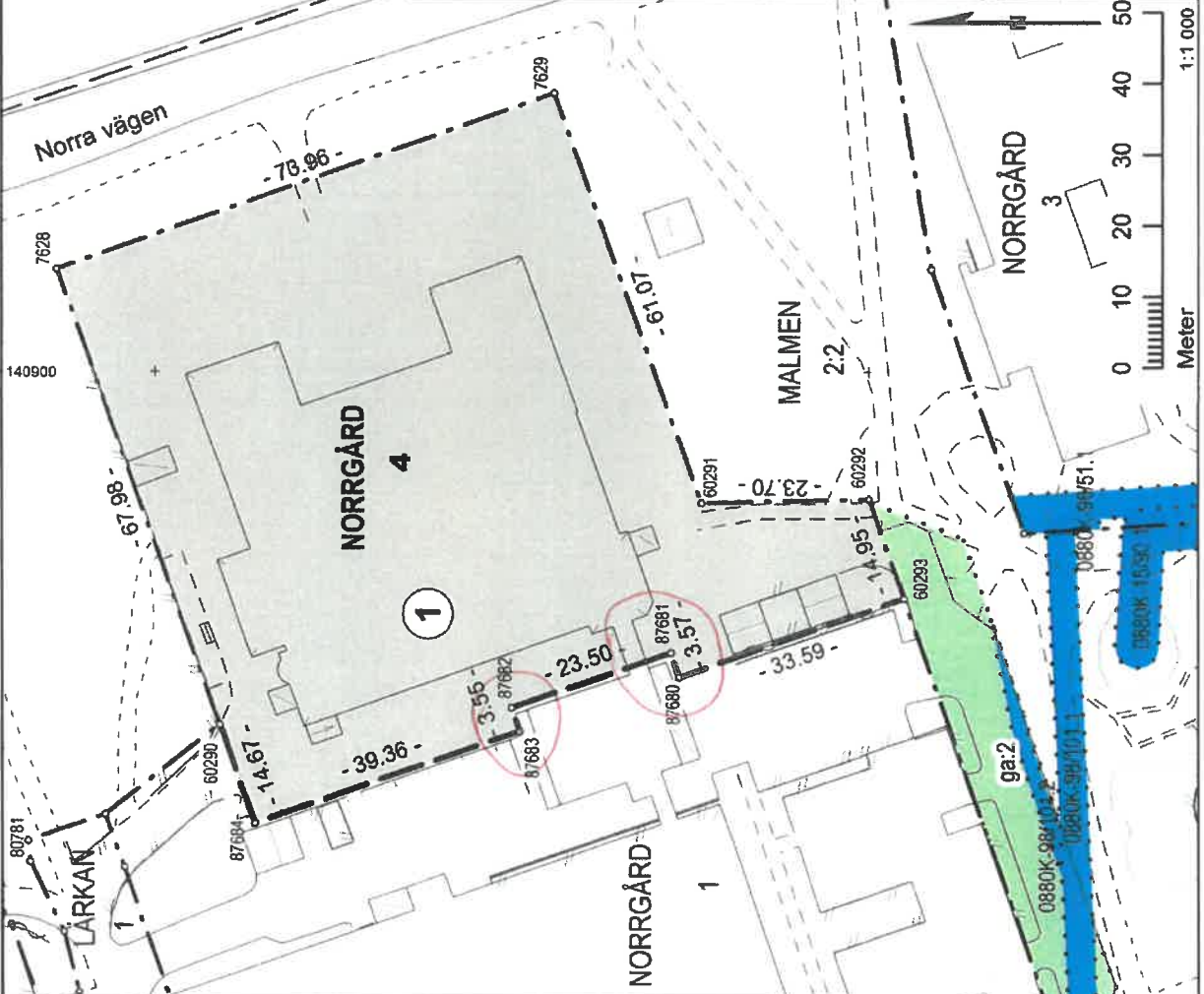
**TELEPHONE**  
+46(0)480 – 45 14 00

**WEB**  
[www.kifabikalmar.se](http://www.kifabikalmar.se)





- Teckenförklaring**
- Fastighetsgräns, gällande
  - - - Trakgräns, gällande
  - Fastighetsgräns, blivande
  - Gränspunkt
  - ① Figur
- BERGA** Trakt
- 1:2 Fastighetsbeteckning, gällande
  - 3 Fastighetsbeteckning, blivande
  - 1:2 Fastighetsbeteckning, blivande
  - 3 Servitut
  - \* Ledningsrätt
  - Ledningsrätt
  - Gemensamhetsanläggning
  - Vägkant
  - Kantsten
  - - - Gång- Cykelväg
  - Staket
  - Stödmur
  - Häck
  - Byggnad, yta



**Teknisk beskrivning**

Koordinatlista	Öst	Markering
Pkt. 7628	6 283 113.74	Rör i mark
7629	6 283 044.03	Rör i mark
60290	6 283 091.04	Rör i mark
60291	6 283 023.62	Omarkerad punkt
60292	6 282 999.92	Rör i mark
60293	6 282 994.98	Rör i mark
87680	6 283 026.72	Rör i mark, ny
87681	6 283 027.86	Spik i asfalt, ny
87682	6 283 050.07	Spik i asfalt, ny
87683	6 283 048.93	Rör i mark, ny
87684	6 283 086.14	Rör i mark, ny

Koordinatkvalitet: linre 0,03m yttre 0,05m  
 Koordinatsystem: SWEREF 99 16 30  
 Framställt genom: Nymätning och kopiering från registerkarta  
 Mätmetod: Totalstation

**Förrättningskarta**

Ärendenummer: 2019-0906  
 Aktbilaga KA1  
 Orig.format: A4L

Upprättat år: 2019  
 Avstyckning från Norrgård 1.

Kommun: Kalmar  
 Län: Kalmar

Irene Arnesson  
 Förrättningslantmätare

*Handwritten signature or initials in blue ink.*



KV NORRGÅRD SKISSER OMBYGGNAD TILL HYRESLÄGENHETER MATS DAHLSTRÖM 2019.09.25



