

Handläggare
Pär Svanfeldt

Datum
2015-12-04

Kommunfullmäktige

Köp av fastigheten Hagbytorp 10:187

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen får köpa fastigheten Hagbytorp 10:187 för 8 000 000 kronor i enlighet med de villkor som framgår av köpekontraktet.

Kommunens utgift på 8 000 000 kronor för köpet hanteras inom befintlig budgetram för investering/markförvärv.

Kalmarhem AB:s eventuella kostnader på grund av köpet ska ersättas av kommunen.

Bakgrund

Fram till 4 december har det ankommit 222 ensamkommande barn till Kalmar varav 173 varit anvisade av Migrationsverket. Rådande fördelningstal på 28 platser för Kalmars del byggde på prognosen att 8 000 barn skulle komma till Sverige. Idag är prognosen höjd till 33 000 barn.

Prognosen som gjordes i början på november 2015 är att det kommer 24 000 barn under 2016. Den 9 november meddelade Migrationsverket att 2 827 ensamkommande asylsökande barn kommit den senaste 7 dagarna, vilket är det högsta antalet på sju dagar hittills. Kalmar kommun har den senaste veckan tagit emot 13 anvisade barn och ungdomar och det finns inga tecken på att tillströmningen skulle avta.

Migrationsverket har utifrån sina senaste prognoser meddelat att de vill skriva avtal med Kalmar på 227 platser.

Det finns idag 6 egna hem för vård eller boende (HVB) som är planerade för totalt 77 antal platser. Med anledning av det ökande antalet är det överinskrivningar på de interna boendena och situationen är ohållbar.

Kommunledningskontorets projekt- och exploateringsenhet har tillsammans med socialförvaltningen hittat en fastighet som lämpar sig mycket väl till boende för ensamkommande flyktingbarn.



För att möjliggöra köpet med kort varsel har Kalmarhem AB förvärvat fastigheten för att efter årsskiftet 2015/2016 enligt överenskommelse sälja/transportera fastigheten vidare till kommunen. I den mån det uppstår några kostnader för köpet föreslås att bolaget ska få ersättning för dessa.

Pär Svanfeldt
exploateringschef

Bilaga:
Köpekontrakt

KÖPEKONTRAKT

Säljare

MÖBIL: 075-705 12 70

Köpare	Kalmarhem AB Box 305, 391 23 Kalmar	556526-5906	1/1-del
Överlåtelseobjekt	Fastigheten Kalmar Hagbytorp 10:187 Kolbodagatan 112, 388 96 Hagby		
	I det följande benämnd fastigheten.		
Överlåtelseförklaring	Säljaren överlåter och försäljer härmed ovannämnda fastighet till köparen.		
Köpeskillning	Överlåtelsen sker mot en överenskommen köpeskillning av kronor:		
	ÅTTA MILJONER KRONOR		8 000 000:-
Tillträdesdag	Enligt överenskommelse, dock senast 2015-12-29		
§ 1 Köpeskillningens erläggande	1. Betalar handpenning senast 2015-11-20 till Svensk Fastighetsförmedlings klientmedelskonto hos Nordea Bank 3022 22 17065 märkt 974633		800 000:-
	2. Betalar kontant på tillträdesdagen		7 200 000:-
		Summa	8 000 000:-
§ 2 Likvidavräkning	Likvidavräkning skall upprättas per tillträdesdagen.		

- § 3 Inteckningar, servitut och nyttjanderätter** Säljaren garanterar
- att fastigheten på tillträdesdagen är intecknad till:
7 000 000 kr
 - att fastigheten endast belastas av följande servitut eller nyttjanderätter, för vilka avtal köparen förbinder sig att övertaga ansvaret:
- Kalmar Hagbytorp 10:187:
Inga servitut eller nyttjanderätter belastar fastigheten.
Gemensamhetsanläggningar: Kalmar Hagbytorp GA:5
- § 4 Försäkringar** Säljaren förbinder sig att hålla fastigheten försäkrad till och med tillträdesdagen hos angivet försäkringsbolag och till följande värde:
Fullvärde hos Länsförsäkringar.
- § 5 Faran för fastigheten** Säljaren står faran om fastigheten skadas eller försämras mellan kontraktetsdag och tidpunkten för köparens tillträde. Faran övergår på köparen, om fastigheten ej tillträtts på grund av köparens dröjsmål.
- § 6 Äganderättens övergång** Parterna är överens om att äganderätten till fastigheten övergår först på tillträdesdagen.
- § 7 Fördelning av utgifter och inkomster m m** Intäkter från fastigheten skall tillfalla säljaren i den mån de avser tiden innan tillträdesdagen varefter intäkterna skall tillfalla köparen.
- Säljaren skall betala skatter, räntor och andra periodiska utgifter för fastigheten av vad slag de vara må, om de avser tiden före tillträdesdagen. Från och med tillträdesdagen övergår betalningsskyldigheten på köparen, som också får fastighetens avkastning.
- Vad avser kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt är parterna införstådda med att betalningsskyldigheten åvilar den av dem som är ägare av fastigheten den 1 januari respektive år. Dock har parterna enats om att avräkning och fördelning av fastighetsavgiften skall ske parterna emellan per tillträdesdagen på sätt som angivits ovan.
- Säljaren garanterar, att på fastigheten belöpande
- el-anslutningsavgifter
 - VA-anslutningsavgifter
- erlagts, därest sådan ersättningsskyldighet inträtt, såvida parterna ej avtalat annat i detta kontrakt.
- § 8 Rengöring m m** På tillträdesdagen skall säljaren tillse, att fastigheten, såväl mark som byggnader, är väl rengjord och utrymd.
- Säljaren skall senast på tillträdesdagen bortforsla lös egendom som inte ingår i köpet. Underlåter säljaren att göra detta, äger köparen - om ej annat avtalats - rätt att bortforsla egendomen på säljarens bekostnad alternativt tillgodogöra sig egendomen.
- § 9 Lagfarts- och lånekostnader** Med köpet förenade lagfarts- och inteckningskostnader betalas av köparen. Expeditions- och uppläggningskostnader för upptagande av nya lån betalas av köparen. Parterna är medvetna om att det normalt är förenat med kostnader att lösa lån som belastar fastigheten och att denna kostnad inte går att fastställa före lösensdagen.

- § 9 forts** Kostnader vid lösen av säljarens lån, vilka ej skall övertagas av köparen, betalas av säljaren.
- § 10 Överlämnande av handlingar** På tillträdesdagen skall säljaren till köparen för hans undertecknande överlämna kvitterat köpebrev avseende fastigheten och övriga handlingar som erfordras för att köparen skall få lagfart. Säljaren skall vidare till köparen överlämna aktuellt gravationsbevis eller motsvarande utdrag ur fastighetsregistret, obelånade pantbrev, hyreskontrakt, serviceavtal, anställningsavtal, gällande tomtkarta om sådan finnes och andra handlingar rörande fastigheten, vilka är av betydelse för köparen som ägare av denna.
- § 11 Pantförskrivning** Säljaren förbinder sig att, i samband med köpeskillingens erläggande, i det fall långivaren önskar, biträda köparens pantförskrivning av pantbrev avseende fastigheten innan köparen erhållit lagfart.
- § 12 Förmedlingsprovision** Förmedlingsprovision betalas av säljaren.
- Provisionen är förfallen till betalning, vid anfordran, så snart detta avtal undertecknats samt föreskrivna villkor för överlåtelsens fullbordande och bestånd uppfyllts. Mäklarens provisionsrätt är oberoende av parternas hävningsrätt enligt § 13.
- § 13 Skadestånd m m** Skulle köparen eller säljaren ej fullborda sina åtaganden enligt detta avtal, äger motparten rätt till skälig ersättning.
- Skulle åsidosatt åtagande vara av väsentlig betydelse för part har denne dessutom rätt att häva köpet. Omedelbar hävningsrätt föreligger dock inte om motparten är privatperson och kan hänvisa till sådana extraordinära omständigheter som han inte kan råda över.
- Vid köparens kontraktsbrott skall säljarens ersättning i första hand regleras ur erlagd handpenning. Överstiger säljarens skada handpenningen, är köparen skyldig att erlagga mellanskillnaden. Understiger skadan handpenningen, skall mellanskillnaden snarast återbetalas till köparen.
- Säljaren och köparen är införstådda med att säljaren har att erlagga full mäklarprovision, även om hävning sker enligt denna paragraf, och att provisionskostnaden vid köparens kontraktsbrott ingår i det skadestånd köparen blir skyldig att erlagga till säljaren.
- § 14 Fastighetens skick** Fastigheten överlåtes i det skick den är på köpekontraktsdagen om annat inte överenskommit.
- Köparen är informerad om att säljarna inte kommer färdigställa badrum i lägenhet nr 3. Brandlarm i varndrahemsbyggnaden inte är godkänd förutom i den del som Södermöre Kommunstyrelse har.
- Köpare och säljare är informerade om sin undersöknings- respektive upplysningsplikt. Säljaren har för köparen lämnat följande uppgifter om fel eller brister i fastigheten.
- § 15 Säljarens garanti** Säljaren garanterar
- att inga avtal träffats med enskilda hyresgäster utöver bifogade kontrakt och avtal, vilka köparen beretts taga del av,
 - att utan köparens medgivande intet nu gällande avtal, av slag det vara må, förändras eller nya avtal träffas rörande fastigheten,
 - att samtliga lokaler är godkända i nuvarande skick med nuvarande nyttjande,

- § 15 forts** -att åläggande från miljö- och hälsoskyddsnämnd eller annan myndighet inte föreligger än vad som angivits i detta kontrakt,
- att fastigheten för närvarande är helt eller delvis momsregistrerad,
 - att godkänd OVK-besiktning utförts.
 - att energideklaration inte finns.
- § 16 Säljarens skyldighet** Från och med tillträdesdagen överlåter säljaren på köparen sina rättigheter.
- § 17 Köparens skyldighet** Från och med tillträdesdagen övertar köparen säljarens skyldighet enligt alla för fastighetens behöriga skötsel träffade avtal, vilka köparen tagit del av, såsom rörande renhållning, leverans av vatten, elektricitet allt i den mån dessa avtal inte kan sägas upp att upphöra nämnda dag.
- § 18 Förhandlingsordning** Säljaren har upplyst köparen om att avtal om förhandlingsordning icke träffats mellan hyresvärderna och organisation av hyresgäster (hyresgästförening).
- § 19 Styrelsebeslut** Villkor för försäljningen är att Kalmarhems styrelse godkänner affären senast 2015-11-20.
- § 20 Friskrivning** Köparen har beretts tillfälle att före köpet låta besiktiga fastigheten. Köparen förklarar sig godta fastighetens skick och avstår härmed med bindande verkan från alla anspråk mot säljaren på grund av fel eller brister i fastigheten.
- Utväxling av kontraktet** Detta kontrakt är upprättat i tre likalydande exemplar, varav säljare och köpare tagit var sitt och det tredje exemplaret utgör fastighetsmäklarens arkivexemplar.




H.L.



Säljarens underskrift

Bevittning säljare

(Namn)

(Namn)

Köparens underskrift

Kalmar

2015-12-12

För Kalmarhem AB

Britt Johansson

För Kalmarhem AB

Roger Holmberg

Signatur

Parterna har, genom sina signaturer på tillhörande bilagor, tagit del av och godkänt innehållet.

SVENSK ■■■ FASTIGHETS FÖRMEDLING

Säljare

Köpare Kalmarhem AB 556526-5906 1/1-del
Box 305, 391 23 Kalmar

Överlåtelseobjekt Fastigheten Kalmar Hagbytorp 10:187
Kolbodagatan 114, 388 96 Hagby

Tillägg/ändring Till köpekontrakt ingånget 2015-11-16 avseende ovanstående överlåtelseobjekt avtalar härmed köpare och säljare om följande tillägg/ändring:
Köpare och säljare har efter köparens besiktning av fastigheten den 23/11-2015 utförd av Anticimex AB och enligt besiktningsprotokoll som båda parterna tagit del av överenskommit om en nedsättning av köpeskillingen med kr 100 000.
Köparen godtar därefter fastighetens skick och avstår härmed med bindande verkan från alla anspråk mot säljaren på grund av fel eller brister i fastigheten.

7

[Handwritten signatures]
M.L.
P.H.

Säljarens underskrift

Bevittning säljare

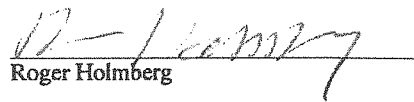
Köparens underskrift

Kalmar 2015-11-19
(Ort och datum)

För Kalmarhem AB


Britt Johansson

För Kalmarhem AB


Roger Holmberg

Signatur

Parterna har, genom sina signaturer på tillhörande bilagor, tagit del av och godkänt innehållet.

SVENSK ■■ FASTIGHETSFÖRMEDLING

AVTAL OM TILLÄGG/ÄNDRING

Säljare

Köpare	Kalmarhem AB Box 305, 391 23 Kalmar	556526-5906	1/1-del
Överlåtelseobjekt	Fastigheten Kalmar Hagbytorp 10:187 Kolbodagatan 114, 388 96 Hagby		
Tillägg/ändring	Till köpekontrakt ingånget 2015-11-10 avseende ovanstående överlåtelseobjekt avtalar härmed köpare och säljare om följande tillägg/ändring: § 1. Handpenning datum ändras till 27/11-2015. Säljaren förbinder sig att senast 2016-07-01 dragit om vattenledning samt elledning från ön till egna fastigheten. Återställa marken efter utfört arbete.		
Besiktning och friskrivning.	Köparen har rätt att genom sakkunnig person låta besiktiga fastigheten. Köpet ska återgå om köparen efter genomförd besiktning inte längre vill stå fast vid köpet och köparen senast 2015-11-27 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. Fullföljes köpet kommer nedstående friskrivning att gälla. Köparen godtar fastighetens skick och avstår härmed med bindande verkan från alla anspråk mot säljaren på grund av fel eller brister i fastigheten.		



Mik.



Säljarens underskrift

Bevittning säljare

IS

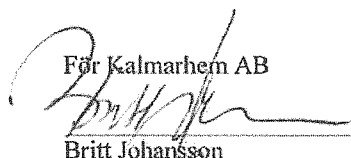
(Namn)

(Namn)

Köparens underskrift

Kalmar 2015-11-16

För Kalmarhem AB



Britt Johansson

För Kalmarhem AB




Roger Holmberg

Bevittning köpare

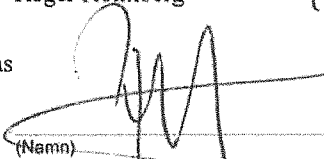
Ovanstående köpares namnteckning/ar bevittnas

(Namn)



(Namn)

(Namn)



(Namn)

Peter Svankvist

Bilaga

Till detta kontrakt har bifogats information om ansvaret för fastighetens skick samt utdrag ur Lantmäteriverkets fastighetsregister. Köparen har tagit emot av fastighetsmäklaren upprättad objektbeskrivning.

Övriga handlingar

Befintliga hyresavtal

Signatur

Parterna har, genom sina signaturer på tillhörande bilagor, tagit del av och godkänt innehållet.

IS