

InstanceName

§199

Dnr KS 2020-1675

Beslut om försäljning av Tingshuset i Norrtälje AB

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår:

1. Kommunfullmäktige fullmäktige beslutar godkänna aktieöverlåtelseavtalet avseende försäljning av aktierna i Tingshuset i Norrtälje AB för en köpeskilling om totalt 30 500 000:-, bilaga 1.
2. Kommunfullmäktige antar ny bolagsordning enligt bilaga 2 att gälla fr.o.m. överlåtelsedagen.

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsen har tidigare beslutat att Tingshuset i Norrtälje AB inkluderat fastigheten Vasa 1 skall försäljas på öppna marknaden. Försäljningen påbörjades 24/6-2020 och budgivningen avslutades 15/9-2020. Aktieöverlåtelseavtal undertecknades av Riflex Vårdfastigheter AB (köpare) och Tingshuset i Norrtälje AB (säljare) den 13/10-2020. Tillträde är beräknat till 1/3-2021. Köparen (Riflex Vårdfastigheter AB) har redan en hyresgäst (Freinetskolan Mimer) för objektet som idag bedriver skol- och förskoleverksamhet i kommunen. I och med denna försäljning kommer kommunen kunna erbjuda fler högstadieplatser samt fler grundskole- och förskoleplatser. Aktieöverlåtelseavtalet villkoras med att kommunfullmäktige godkänner försäljningen.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande avseende Beslut om försäljning av Tingshuset i Norrtälje AB

Bilaga 1 Aktieöverlåtelseavtal

Bilaga 2 Ny bolagsordning

Bilaga 3 Presentation Riflex Vårdfastigheter AB, Budgivare 1

Bilaga 4 Presentation Freinetskolan Mimer

Beslutande sammanträde

Protokollsanteckningar

Ulrika Falk (S) lämnar in följande protokollsanteckning:

"När Tingshuset köptes av Norrtälje kommun 2018 så var det för att det behövdes fler lokaler för barn-, utbildnings- och kulturverksamhet i centrala Norrtälje. Vi socialdemokrater välkomnar därför att en uppskattad skolverksamhet nu kommer att fylla Tingshusets lokaler. Däremot beklagar vi att det moderatledda styret i Norrtälje kommun inte har visat vilja att fylla lokalerna med en kommunal verksamhet. Att flera aktörer har visat intresse av att förvärva lokalerna, till bud som är långt högre än vad kommunen betalade vid köpet 2018, visar med all tydlighet att det är möjligt att bedriva barn- och utbildningsverksamhet i lokalerna – just det syfte lokalerna köptes för 2018.

*För Socialdemokraterna i kommunstyrelsen,**Ulrika Falk (S)."***Camilla Rydstrand (MP) lämnar in följande protokollsanteckning:**

"Miljöpartiet yrkar bifall till försäljningen. Det är glädjande att Tingshuset köps av en aktör i syfte att bedriva skolverksamhet i lokalerna, dvs verksamhet av samma karaktär som kommunen en gång



köpt fastigheten för. Det kan konstateras att andra aktörer ser möjligheter där det moderatledda styret sett hinder. Samtidigt som det är synd att Tingshuset aldrig kom till användning för någon form av kommunal barn-, skol- eller ungdomsverksamhet är det positivt att det ändå kommer till användning för sådan verksamhet i annans regi."

Yrkanden

Staffan Tjörnhammar (M), Camilla Rydstrand (MP) och Sören Karlsson (SD) yrkar bifall till kommunstyrelsens tjänsteutlåtandes förslag.

Beslutsgång

Ordföranden frågar om kommunstyrelsen kan besluta i enlighet med kommunstyrelsens tjänsteutlåtandes förslag, som bifalls av Staffan Tjörnhammar (M), Camilla Rydstrand (MP) och Sören Karlsson (SD), och finner att kommunstyrelsen beslutar i enlighet med förslaget.

Beslutet ska skickas till

Näringsliv och etablering



Förvaltning och avdelning

Handläggare: Benjamin Råd Vaher
Titel: Näringsliv och etableringschef
E-post: Benjamin.rad-vaher@norrtalje.se

Till:
Kommunstyrelsen

Beslut om försäljning av Tingshuset i Norrtälje AB

även känt som Tingshuset, fastighet Vasa 1

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår:

1. Kommunfullmäktige fullmäktige beslutar godkänna aktieöverlåtelseavtalet avseende försäljning av aktierna i Tingshuset i Norrtälje AB för en köpeskilling om totalt 30 500 000:-, bilaga 1.
2. Kommunfullmäktige antar ny bolagsordning enligt bilaga 2 att gälla fr.o.m. överlåttedagen.

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Kommunstyrelsen har tidigare beslutat att Tingshuset i Norrtälje AB inkluderat fastigheten Vasa 1 skall försälas på öppna marknaden. Försäljningen påbörjades 24/6-2020 och budgivningen avslutades 15/9-2020. Aktieöverlåtelseavtal undertecknades av Riflex Vårdfastigheter AB (köpare) och Tingshuset i Norrtälje AB (säljare) den 13/10-2020. Tillträde är beräknat till 1/3-2021. Köparen (Riflex Vårdfastigheter AB) har redan en hyresgäst (Freinetskolan Mimer) för objektet som idag bedriver skol- och förskoleverksamhet i kommunen. I och med denna försäljning kommer kommunen kunna erbjuda fler högstadieplatser samt fler grundskole- och förskoleplatser. Aktieöverlåtelseavtalet villkoras med att kommunfullmäktige godkänner försäljningen.

Ärendet

Beskrivning

Efter politisk avstämning har kommunstyrelsekontorets försäljningsgrupp beslutat att Tingshuset i Norrtälje AB inkluderat fastigheten Vasa 1 skall läggas ut till öppen försäljning.

Efter detta beslut påbörjades försäljningen av Tingshuset i Norrtälje AB och fastigheten Vasa 1 annonserades ut till försäljning via Mäklarhuset i Norrtälje onsdagen den 3/7-2020 på Hemnet.se, Maklarhuset.se, Booli.se samt Blocket.se. Visningar har skett löpande under hela sommaren för att samla på sig så många intressenter som möjligt.

Budgivningen startades torsdagen den 10/9-2020 och stannade 16/9-2020 på 31 000 000:- totalt var det 3 st budgivare med i budgivningen. Näst högsta bud var 30 000 000:-. Samtliga budgivare hade för avsikt att hyra ut fastigheten till skolaktörer.

Efter genomgång av samtliga bud förespråkade kommunstyrelsekontoret att Tingshuset i Norrtälje AB skulle försälas till budgivare 1 (Riflex Vårdfastigheter AB, se presentation i bilaga 3) Bud 31 000 000:-. I enlighet med Lokalförsörjningsplanen 2019-2030 (KS 2019-12-02 §159) där största möjliga ekonomiska värde för kommuninvånarna skall iaktas.

Förespråkad köpare har redan en hyresgäst (Freinetskolan Mimer) för objektet som idag bedriver skol- och förskoleverksamhet i kommunen. I och med denna försäljning kommer kommunen kunna erbjuda fler högstadieplatser samt fler grundskole- och förskoleplatser. Se bilaga 4, presentation av Freinetskolan Mimer.

Sammanställning av inkomna bud:

Budgivare 1, Riflex Vårdfastigheter AB, bud 31 000 000:-

Budgivare 2, bud 30 000 000:-

Budgivare 3, bud 23 000 000:-

Besiktning av fastighetens byggnad har genomfört och i samband med besiktningen upptäcktes fel och brister som tilltänkt köpare ej kunnat räkna med utan en utförlig besiktning. Ett prisavdrag har diskuterats med köparen och beretts inom Kommunstyrelsekontret. Ett avdrag om 500 000:- samt utrensning av bråte har överenskommits.

Lagkrav

Aktiebolagslagen (2005:551) Då fastigheten Vasa 1 ingår i Tingshuset i Norrtälje AB tillämpas Aktiebolagslagen.

Jordabalken (1970:994) Då fastigheten Vasa 1 ingår i Tingshuset i Norrtälje AB tillämpas även Jordabalken.

Koppling till gällande styrdokument

Norrtälje kommuns lokalförsörjningsplan. KS 2019-12-02 §159

Lokalförsörjningsplan 2019-2030 (KS 2019-12-02 §159), sida 7, andra stycket, sista meningen, står att läsa:

"Sedermera ska fastigheter som bedöms sakna strategiskt värde avyttras till största möjliga ekonomiska värde för kommuninvånarna."

Mål & budget 2020-2022

Ekonomiska konsekvenser och riskanalys

En försäljning av bolaget ger en intäkt för kommunen med avdrag för omkostnader kopplade till försäljningen. I omkostnader ingår mäklararvode på 1,25% av köpeskillingen om 30 500 000:- = 381 250:-

Nedanstående tabell visar försäljningsintäkt för kommunen för samtliga inkomna bud.

	Erlagt bud	Omkostnader	Bokfört värde	Resultateffekt
<i>Budgivare 1</i>	30 500 000	381 250	19 042 000	11 076 750
<i>Budgivare 2</i>	30 000 000	375 000	19 042 000	10 583 000
<i>Budgivare 3</i>	23 000 000	287 500	19 042 000	3 670 500

Fastigheten har sedan köpet haft årliga driftkostnader på cirka 260 000:- för fastighetsskötsel, uppvärmning, el ekonomisk förvaltning och dylikt samt fastighetsskatt om ca 74 000:-. Utöver det tillkommer kapitalkostnader (avskrivning och ränta) på cirka 25 000:- per år, vilket ger en faktisk årlig totalkostnad om cirka 359 000:-. De budgeterade kostnaderna för fastigheten år 2020 är däremot knappt 424 000:-, vilket finansieras genom lokalbanken. Bland de budgeterade kostnaderna återfinns högre belopp, för till exempel snöröjning, halkbekämpning, el och värme, än vad som beräknas nyttjas så länge som fastigheten fortsätter vara outnyttjad. Den totala kostnaden för 2019 var 1 549 000:- och lokalbanken belastades med 1 444 000:-

Förvaltningens analys och slutsatser

Förvaltningen har sedan köpet 2018 undersökt möjliga användningsområden för fastigheten. I samband med detta har man kommit fram till att byggnadens skick och standard ej är lämplig för utredda ändamål samt att verksamhetsanpassningarna kräver omfattande ombyggnationer vilket skulle leda till för höga kostnader för ändamålet. Då förvaltningen ej har funnit något lämpligt ändamål och ägandet årligen endast skapar kostnader för förvaltningen så har kommunstyrelsekontoret beslutat att Tingshuset i Norrtälje AB inkluderat fastigheten Vasa 1 skall försälja på öppna marknaden till högstbjudande enligt Lokalförsörjningsplan 2019-2030 (KS 2019-12-02 §159), sida 7, andra stycket, sista meningen, står att läsa:

"Sedermera ska fastigheter som bedöms sakna strategiskt värde avyttras till största möjliga ekonomiska värde för kommuninvånarna."

Tidplaner

Budgivningen avslutades 2020-09-15

Aktieöverlåtelseavtal 2020-10-13

Ärendet lyfts i arbetsutskottet 2020-10-14

Ärendet lyfts i KS 2020-11-02

Ärendet lyfts i KF 2020-11-16

Tillträde/överlämning beräknas till 2021-03-01

Anette Madsen
Kommundirektör
Kommunstyrelsekontoret

Benjamin Råd Vaheer
Näringsliv och etableringschef
Kommunstyrelsekontoret

Bilagor

Bilaga 1, Aktieöverlåtelseavtal

Bilaga 2, Ny bolagsorning

Bilaga 3, Presentation Reflex Vårdfastigheter AB, Budgivare 1

Bilaga 4, Presentation Freinetskolan Mimer

Beslut skickas till

Näringsliv och etablering

AKTIEÖVERLÅTELSEAVTAL

Mellan å ena sidan

Riflex Vårdfastigheter AB, 556414-1934

och å andra sidan

Norrtälje kommun, 212000-0217

Avseende aktierna i Tingshuset i Norrtälje AB, 559068-7868

GP
luh

Detta aktieöverlåtelseavtal med bilagor är daterat den 13 oktober 2020 och har ingåtts mellan:

Riflex Vårdfastigheter AB, 556414-1934 med adress Vallbyvägen 20, 762 51 Rimbo, ("Köparen") å ena sidan

och

Norrtälje kommun, 212000-0217 med adress Box 800, 761 28 Norrtälje ("Säljaren") å andra sidan.

Köparen och Säljaren benämns gemensamt ("Parterna").

Bilagor

Avtalet består av detta huvuddokument samt följande bilagor:

- Bilaga 1 Aktiebok
- Bilaga 2 Fastighetsutdrag från lantmäteriet
- Bilaga 3 Sammanställning nedsättning
- Bilaga 4 Proformabalansräkning
- Bilaga 5 Säljarens kontouppgifter
- Bilaga 6 Avtal med särskilda överenskommelser
- Bilaga 7 Sammanställning åtgärds punkter
- Bilaga 8 Registreringsbevis från Bolagsverket
- Bilaga 9 Karta utvisande servitutsreglering
- Bilaga 10 Besiktningsprotokoll

1 Bakgrund

- 1.1 Säljaren äger samtliga aktier ("Aktierna") i Tingshuset i Norrtälje AB, org. nr 559068-7868, ("Bolaget"). Bolaget har ett aktiekapital om 50 000 kronor fördelat på 1000 aktier enligt aktieboken, bilaga 1.
- 1.2 Bolaget är lagfaren ägare till fastigheten Vasa 1 ("Fastigheten") enligt utdrag från fastighetsregistret, bilaga 2.
- 1.3 Köparen önskar förvärva och Säljaren önskar överlåta Aktierna i dess helhet och därmed också Fastigheten.
- 1.4 Parterna har vid sidan av detta avtal träffat ett avtal om särskilda överenskommelser för reglering av parternas gemensamma vilja beträffande fastighetens framtida användning, bilaga 6

2 Föremål för överlåtelsen

- 2.1 Säljaren överlåter härmed Aktierna till Köparen och Köparen förvärvar härmed Aktierna från säljaren på de villkor som anges i detta Avtal. Överlåtelsen omfattar samtliga aktier i Bolaget.
- 2.2 Köparen ska tillträda Aktierna den 1 mars 2021 eller den tidigare dag Parterna kommer överens om ("Tillträdesdagen") varvid äganderätten till Aktierna övergår från Säljaren till Köparen.
- 2.3 En förutsättning för överlåtelsen är att Fastigheten alltså ägs av Bolaget med full föfoganderätt på Tillträdesdagen.

3 Köpeskilling

3.1 Den preliminära Köpeskillingen

- 3.1.1 Den preliminära köpeskillingen (den "Preliminära Köpeskillingen") för Aktierna uppgår till 30 850 036 kronor och motsvarar:
 - (i) det i budgivning överenskomna fastighetsvärdet om 31 000 000 kronor, minus
 - (ii) överenskommen nedsättning av fastighetsvärdet om 500 000 kronor motsvarande upptäckta fel och brister i fastigheten Vasa 1 i enlighet med vad



som anmärkts vid Köparens besiktning av Fastigheten den 30 september 2020; och vad som nedtecknats i bilaga 3, minus

- (iii) Fastighetens uppskattade bokförda värde per Tillträdesdagen enligt Proformabalansräkning, bilaga 4, plus
- (iv) uppskattat eget kapital enligt Proformabalansräkningen, bilaga 4.

3.1.2 Köparen ska på Tillträdesdagen erlagga den Preliminära Köpeskillingen till Säljaren genom insättning på ett av Säljaren anvisat konto, bilaga 5.

3.2 Den slutliga Köpeskillingen

3.2.1 Den slutliga köpeskillingen ("den Slutliga Köpeskillingen") för Aktierna ska beräknas enligt följande:

- (i) det överenskomna fastighetsvärdet, minus
- (ii) överenskommen nedsättning av fastighetsvärdet om 500 000 kronor motsvarande upptäckta fel och brister i fastigheten Vasa 1 i enlighet med vad som anmärkts vid Köparens besiktning av Fastigheten den 30 september 2020; och som nedtecknats i bilaga 3, minus
- (iii) fastighetens bokförda värde per Tillträdesdagen enligt överlåtelsebokslutet ("Överlåtelsebokslutet"), plus
- (iv) Eget kapital enligt Överlåtelsebokslutet.

4 Tiden mellan Avtalsdagen och tillträdesdagen

4.1 Om inte annat framgår av detta Avtal förbinder sig Säljaren att under tiden mellan Avtalsdagen och Tillträdesdagen förvalta Bolaget och Fastigheten Vasa 1 på sedvanligt sätt och inte utan Köparens skriftliga godkännande ingå avtal eller fatta viktigare beslut angående Bolaget.

5 Skada före tillträdesdagen

- 5.1 Risken för Bolaget och därmed även indirekt Fastigheten, ska övergå på Köparen på Tillträdesdagen. Säljaren förbinder sig att tillse att Fastigheten är försäkrad till och med Tillträdesdagen.
- 5.2 Om försäkringsfall beträffande fastigheten inträffar före Tillträdesdagen ska Köparen ändå tillträda Aktierna och erlagga köpeskillingen. Bolagets kostnad för

GD Ap
MH

självrisk och för eventuell skada som åsamkas Bolaget eller Köparen och som inte täcks av försäkringsersättningen ska slutligen bäras av Säljaren genom avdrag på köpeskillingen.

6 Tillträde

- 6.1 Köparen ska tillträda Aktierna på Tillträdesdagen varmed äganderätten till Aktierna övergår till Köparen. Tillträde ska äga rum på Tillträdesdagen med start klockan 10, hos Köparens bank.
- 6.2 På Tillträdesdagen ska Köparen erlægga den Preliminära Köpeskillingen enligt punkt 3.1).
- 6.3 På tillträdesdagen ska Säljaren:
 - (a) till Köparen överlämna Bolagets aktiebok i vilken Köparen har antecknats som ägare till Aktierna,
 - (b) tillse att datapantbrev i fastigheten finns tillgängliga och obelånade i lantmäteriets ägararkiv.
 - (c) överlämna fullmakt för av Köparen anvisad person att företräda Bolaget intill dess att ny firmateckningsrätt har blivit registrerad hos Bolagsverket, och
 - (d) hålla samtliga bolagshandlingar beträffande Bolaget och samtliga handlingar beträffande Fastigheten som Säljaren har i sin besittning och som kan vara av betydelse för Köparen i egenskap av indirekt ägare till Fastigheten och som Säljaren har i sin besittning tillgängliga vid en tid och plats som Parterna kommer överens om.
 - (e) tillse att fastighetens samtliga mätare avseende exempelvis el, vatten, värme läses av samt att Köparen tillhandahålls resultatet av dessa avläsningar senast fem (5) bankdagar efter tillträdesdagen.
- 6.4 På tillträdesdagen ska Köparen snarast efter att Säljaren uppfyllt vad som anges i punkterna ovan hålla extra bolagsstämma i Bolaget, vid vilken Köparen ska utse ny styrelse och firmatecknare samt omedelbart efter bolagsstämman anmäla förändringarna för registrering hos Bolagsverket.
- 6.5 Säljaren svarar för att Bolagets nuvarande styrelseledamöter och suppleant utan ersättningsanspråk ställer sina platser till förfogande och att de inte använder sin formella rätt att företräda Bolaget intill dess att de nya styrelseledamöterna och firmatecknarna har blivit registrerade.

SD He
KH

7 Åtaganden efter Tillträdesdagen

- 7.1 I den mån så erfordras ansvarar Säljaren för att Bolaget inom sextio (60) dagar från Tillträdesdagen upprätta och ger in en skalbolagsdeklaration, samt till deklarationen foga ett särskilt bokslut enligt 25 a kap. 11 § p. 2 inkomstskattelagen (1999:1229), som ska ligga till grund för beräkningen av Bolagets resultat. Köparen åtar sig att snarast underteckna skalbolagsdeklarationen genom behörig firmatecknare. Säljaren ska, efter eget val, ersätta Köparen för det fall Bolaget blir skyldigt att ställa säkerhet med anledning av ingiven skalbolagsdeklaration eller på egen bekostnad tillse att sådan säkerhet ställs.
- 7.2 Köparen åtar sig att tillse att avgående styrelseledamöter i Bolaget på årsstämma beviljas ansvarsfrihet för sin förvaltning.

8 Överlåtelsebokslut

8.1 Upprättande av Överlåtelsebokslut

- 8.1.1 Säljaren ska senast sextio (60) bankdagar efter Tillträdesdagen till Köparen överlämna ett Överlåtelsebokslut för Bolaget utvisande Bolagets förhållanden på Tillträdesdagen före överlåtelsen av Aktierna enligt detta avtal. Till Överlåtelsebokslutet ska fogas en beräkning av den Slutliga Köpeskillingen.
- 8.1.2 Överlåtelsebokslutet och den Slutliga Köpeskillingen är bindande mellan Parterna efter att (i) Parterna överenskommit om Överlåtelsebokslutet, (ii) Köparen inte skriftligen invänt mot Överlåtelsebokslutet inom fyrtiofem (45) bankdagar från det att Överlåtelsebokslutet överlämnades till Köparen eller (iii) en oberoende auktoriserad revisor fastställt Överlåtelsebokslutet med anledning av att Parterna inte kunnat enas om dess utformning.

8.2 Reglering av den Slutliga Köpeskillingen

- 8.2.1 Om den Slutliga Köpeskillingen skulle överstiga den Preliminära Köpeskillingen ska Köparen erlægga skillnadsbeloppet till Säljaren. På motsvarande sätt ska Säljaren återbetala skillnadsbeloppet till Köparen om den Slutliga Köpeskillingen skulle understiga den Preliminära Köpeskillingen. Erläggande av Skillnadsbelopp ska ske kontant till det konto som den Part som äger rätt till skillnadsbeloppet meddelar.

9 Säljarens garantier

Säljaren lämnar följande garantier till förmån för Köparen. Garantierna avser förhållandena per Avtalsdagen och per Tillträdesdagen om inte annat särskilt anges nedan.



9.1 Bolaget och Aktierna

- 9.1.1 Bolaget är ett svenskt aktiebolag vederbörligen bildat och registrerat enligt svensk lag och uppgifterna i Bolagets registreringsbevis och bolagsordning är korrekta, fullständiga och aktuella på Avtalsdagen. Det har inte fattats beslut om någon ändring av sådana uppgifter för Bolaget före Tillträdesdagen.
- 9.1.2 Säljaren har full och oinskränkt äganderätt till Aktierna, vilka utgör samtliga av Bolagets utgivna aktier. Aktierna är på Tillträdesdagen fria från panträtt och andra begränsande sakrätter och i Bolagets bolagsordning föreligger ingen inskränkning vad avser Säljarens rätt att överlåta Aktierna. Inga konvertibler, kapital- eller vinstandelsbevis, teckningsoptioner eller dylikt är per Tillträdesdagen utestående i Bolaget.
- 9.1.3 Bolagets aktiekapital uppgår till 50 000 kr och är fördelat på 1000 aktier och representerar Bolagets hela aktiekapital.
- 9.1.4 Bolaget har sedan dess bildande inte bedrivit någon annan verksamhet än att förvärva Fastigheten och förvalta denna.
- 9.1.5 Bolaget har varken ansökt om eller begärts i likvidation, företagsrekonstruktion eller konkurs, har inte inlett förhandlingar med någon borgenär om ackord, och är inte insolvent.
- 9.1.6 Bolaget har inte några andra skulder än vad som framkommer i Överlåtelseboks slutet.
- 9.1.7 Bolaget har inte ingått eller är bundet av några ansvarsförbindelser eller borgens- eller garantiåtaganden.
- 9.1.8 Bolaget har inte erhållit något villkorat aktieägartillskott eller annat tillskott som innefattar någon form av återbetalningsskyldighet utöver eventuella skulder som Säljaren ska lösa på Tillträdesdagen.
- 9.1.9 Bolaget innehar samtliga bolagshandlingar, registreringshandlingar, stämмо- och styrelsemötesprotokoll, årsredovisningar och övrigt bokföringsmaterial för Bolagets verksamhet, samt att Bolaget innehar alla övriga handlingar som är nödvändiga för att driva Bolagets verksamhet.

9.2 Fastigheten och avtal

- 9.2.1 Bolaget är civilrättslig och lagfaren ägare av Fastigheten.
- 9.2.2 Fastigheten besväras inte av andra sökta eller beviljade inteckningar, inskrivningar, servitut eller nyttjanderätter och har inte andel i andra



gemensamhetsanläggningar utöver vad som framgår av utdrag ur fastighetsregistret, bilaga 2. Säljaren garanterar att de intecknar som finns är obelånade.

- 9.2.3 Inga förelägganden hänförliga till Fastigheten eller Bolaget har per Avtalsdagen mottagits från domstol eller annan myndighet och något sådant föreläggande förväntas inte heller på grund av omständighet som inträffat under perioden fram till Tillträdesdagen.
- 9.2.4 Varken Säljaren eller Bolaget har genom avtal åtagit sig ansvar för sanering av förorenad mark inom Fastigheten och inga krav på sådan sanering eller ersättning grundad på krav enligt miljöbalken har per Avtalsdagen framställts till Säljaren eller Bolaget avseende Fastigheten, och såvitt Säljaren känner till saknas anledning att befara att något sådant föreläggande utfärdas på grund av omständighet som inträffat under perioden fram till Tillträdesdagen.
- 9.2.5 Bolaget har inte några anställda och det finns inte någon tidigare anställd personal eller några andra personer som kan göra anspråk på anställnings- och/eller företrädesrätt till återanställning eller som har några som helst anspråk gentemot Bolaget.
- 9.2.6 Bolaget är per Avtalsdagen inte part i eller berörs på annat sätt av rättegång, skiljeförfarande, skatte- eller avgiftsprocess eller annan tvist eller administrativt förfarande och såvitt Säljaren känner till saknas anledning att befara att Bolaget kommer att bli part i sådan rättegång, tvist eller förfarande på grund av omständighet hänförlig till tiden före Tillträdesdagen.
- 9.2.7 På fastigheten belöpande och förfallna anslutningsavgifter och andra offentliga avgifter har till fullo erlagts.
- 9.2.8 Det finns eller har inte funnits några hyresförhållanden eller andra nyttjanderätter med besittningsrätt som skulle kunna leda till ekonomiska anspråk gentemot Bolaget som ägare till Fastigheten. Några hyresavtal finns inte vid Tillträdesdagen.

9.3 Skatter och avgifter

- 9.3.1 Ingen skatt kommer att påföras Bolaget på grund av omständigheter hänförliga till tiden före Tillträdesdagen (med skatt avses alla direkta och indirekta skatter, källskatter och avgifter, inklusive men inte begränsat till, inkomstskatt, mervärdesskatt, sociala avgifter, källskatter och fastighetsskatt och eventuell ränta, skattetillägg eller straffavgift därpå). Eventuell latent skatt hänförlig till Fastigheten som kan belasta Bolaget efter Tillträdesdagen p.g.a. exempelvis



Köparens eventuella likvidation av Bolaget ska dock belasta Bolaget och indirekt Köparen.

- 9.3.2 Säljaren garanterar att Bolaget inte begärt uppskov med betalning av stämpelskatt.
- 9.3.3 Säljaren garanterar att någon jämkning av investeringsmoms inte har skett avseende Fastigheten.
- 9.3.4 Bolaget har fullgjort sina skyldigheter med avseende på skatteavdrag, redovisning av och inbetalning av skatter. Bolaget har även fullgjort sina skyldigheter att erlægga avgifter m.m. fram till och med Tillträdesdagen.
- 9.3.5 På Avtalsdagen pågår inte några skatterevisioner avseende Bolaget och det finns ingen anledning att anta att sådan revision kommer att genomföras på grund av omständighet hänförlig till tiden innan Tillträdesdagen.
- 9.3.6 Säljaren ska så snart som möjligt efter tillträdet upprätta årsredovisning för Bolagets räkning samt skattedeklarationer avseende räkenskapsåret och beskattningsåret 2019-07-01- 2020-12-31 så att dessa kan undertecknas och ges in av Köparen. Säljaren ska tillhandahålla tillräckligt underlag för kontroll av respektive handlingar före ingivandet.

9.4 Information

Den information Säljaren har lämnat om Bolaget och fastigheten är i allt väsentligt fullständig och korrekt. Säljaren har inte medvetet undanhållit någon information om Bolaget och Fastigheten som Säljaren förstått eller rimligen borde förstått sannolikt skulle påverkat en köpares beslut att förvärva Aktierna på de villkor som följer av detta Avtal.

10 Bristande garantiuppfyllelse, reklamation och ansvarsbegränsningar

Avseende eventuella brister ("Brist") i förhållande till utfäst förhållande i avsnitt 9, *Säljarens garantier* ska följande gälla:

- 10.1 Den påföljd som kan göras gällande i anledning av Brist ska vara reduktion av den Slutliga Köpeskillingen alternativt skadestånd med ett belopp motsvarande den Skada som Köparen förorsakas på grund av Bristen.
- 10.2 Krav som grundar sig på Brist ska framföras skriftligen tillsammans med specifikation av arten av Bristen och, så långt det är möjligt, vilket belopp som krävs med anledning därav. Med utan dröjsmål ska inte avses mer än sextio (60)



bankdagar från den tidpunkt Köparen upptäckte den omständighet som låg till grund för Bristen

- 10.3 Vid Brist har Säljaren i första hand rätt att avhjälpa eller låta avhjälpa Bristen på egen bekostnad om det kan ske utan kostnad och väsentligt hinder för Köparen eller Bolaget och inom nittio (90) dagar från mottagandet av Köparens reklamation. Ett fullständigt avhjälpande ska anses utgöra full kompensation för Bristen. I andra hand ska Köparen ha rätt till nedsättning av köpeskillingen med ett belopp som krona för krona motsvarar förlusten med beaktande av vad som i övrigt anges i denna punkt.
- 10.4 Vid beräkning av ersättning i anledning av Brist ska hänsyn tas till vad Köparen eller Bolaget erhållit, eller har rätt att erhålla, som ersättning från försäkringsbolag och som är hänförligt till Bristen.

11 Fastighetens skick m.m.

- 11.1 Säljaren friskriver sig från eventuella fel och brister i Fastigheten.

12 Särskilda åtaganden

12.1 Servitut

Säljaren åtar sig att reglera det i Fastigheten inskrivna avtalsservitutet 75/10101, med inskrivningsdag 1975-09-10 genom att senast 15 december 2020 ansöka om borttag av inskrivet servitut samt inskrivning av nytt avtalsservitut. Regleringen ska innebära att markerat servitutsområde i fastighetens nordöstra gräns upphör samt att nuvarande servitutsområde i fastighetens sydvästra gräns skrivs in på nytt i fastighetsregistret, bilaga 9.

12.2 Ny bolagsordning

Säljaren åtar sig att tillse att en ny bolagsordning med giltighet fr.o.m. Tillträdesdagen antas i Norrtälje kommuns fullmäktige. Köparen åtar sig att senast 15 oktober 2020 tillhandahålla Säljaren förslag till ny bolagsordningen.

12.3 Bygglov för skolverksamhet

Köparen åtar sig att under perioden mellan Avtalsdagen och Tillträdesdagen, efter bästa förmåga, ta fram underlag och skicka in ansökan till bygg- och miljönämnden i Norrtälje kommun för bygglov i syfte att ändra verksamheten på Fastigheten till skolverksamhet. Säljaren åtar sig att tillse att Bolaget medverkar i bygglovsprocessen i nödvändig utsträckning.

GP
14/11

12.4 Arbeten och återställanden

Säljaren åtar sig att ombesörja och bekosta de av Köparen framförda åtgärds punkter rörande Fastigheten enligt bilaga 7 senast på Tillträdesdagen.

13 Villkor för överlåtelsen m.m.

- 13.1 Överlåtelsen av Aktierna enligt detta Avtal är villkorad av att
- i) Kommunfullmäktige beslutar om försäljning i enlighet med Avtalet senast vid kommunfullmäktiges sammanträde i december 2020 genom beslut som därefter vinner laga kraft.
- 13.2 För det fall ovanstående villkor i 13.1 inte är uppfyllt senast detta datum eller annan dag Parterna skriftligen kommer överens om ska överlåtelsen enligt detta Avtal gå åter och Avtalet upphöra utan att någondera Part har något anspråk på ersättning från den andra Parten.
- 13.3 För det fall att servitut inte tas bort respektive skrivs in i enlighet med punkten 12.1, ny bolagsordning inte antas i enlighet med punkten 12.2 eller bygglov inte meddelas i enlighet med punkten 12.3 senast på Tillträdesdagen äger Köparen rätt att häva detta Avtal. Rätt att häva om bygglov inte meddelats enligt punkten 12.3 förutsätter att en komplett bygglovsansökan inkommit till bygg- och miljönämnden senast den 18 december 2020. För det fall att Avtalet hävs i enlighet med denna punkt 13.3 ska överlåtelsen enligt detta Avtal gå åter och Avtalet upphöra utan att någondera Part har något anspråk på ersättning från den andra Parten.

14 Övriga bestämmelser

14.1 Fullständig reglering och ändringar

Detta Avtal tillsammans med den särskilda överenskommelse som anges i punkt 1.4 utgör Parternas fullständiga reglering av samtliga de frågor som Avtalet berör och detta Avtal ersätter samtliga skriftliga eller muntliga åtaganden och utfästelser som föregått detsamma. Ändringar av och tillägg till detta Avtal ska för att vara bindande vara skriftligen avfattade och undertecknade av Parterna.

14.2 Kostnader

Vardera Part ska svara för samtliga sina kostnader hänförliga till överlåtelsen av Aktierna enligt detta Avtal.

14.3 Överlåtelse

Part ska inte äga rätt att utan den andre Partens skriftliga medgivande överlåta sina rättigheter eller skyldigheter enligt detta avtal.

15 Tillämplig lag och tvist

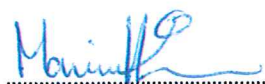
15.1 Tvist

Tvist i anledning av detta avtal ska avgöras av svensk allmän domstol med Norrtälje tingsrätt som första instans.

Avtalet har upprättats i två (2) likalydande exemplar, av vilka Parterna tagit var sitt.

Norrtälje, 2020-10-13

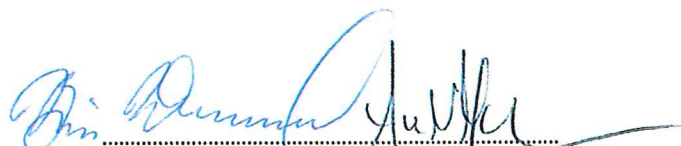
Riflex Vårdfastigheter AB



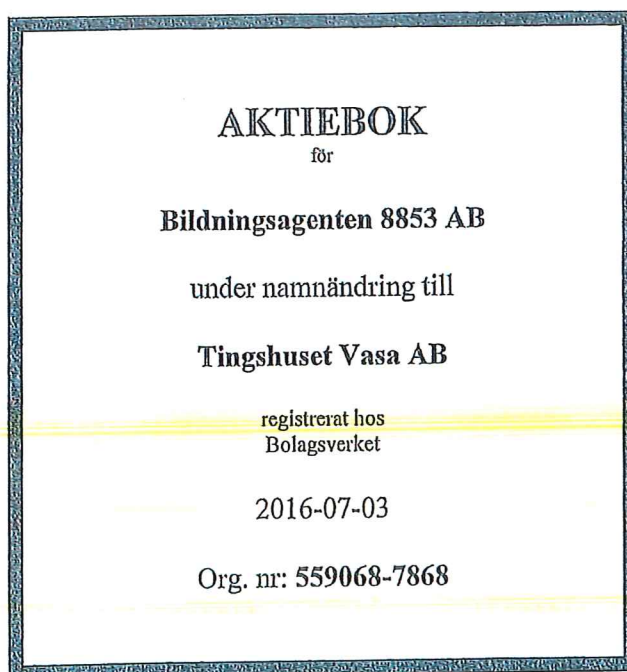
Martin Hagman

Norrtälje, 2020-10-

Norrtälje kommun



Bino Drummond Anette Madsen



GD
HCH

Aktie- nummer	Införingsdatum År Mån Dag	Namn, person-/ organisationsnummer, postadress	Anteckningar
1-1000	2016-06-03	METIST Konsult AB, org.nr. 556536-2075 Flottiljvägen 2 146 37 Tullinge Aktierna har den 2016-11-21 överlåtits, se nedan.	Aktiebrev har ej utfärdats.
Antal aktier: 1000			

Aktie- nummer	Införingsdatum År Mån Dag	Namn, person-/ organisationsnummer, postadress	Anteckningar
1-1000	2016-11-21	Hamre hus AB Org.nr.:556486-8312 Trädgårdsgatan 15 64531 Strängnäs	Aktiebrev har ej utfärdats
Antal aktier: 1000			

Aktie- nummer	Införingsdatum År Mån Dag	Namn, person-/ organisationsnummer, postadress	Anteckningar
1-1000	18 07 27	Norrtälje Kommun 212000-0017 Box 800 76128 Norrtälje	Aktiebrev har ej utfärdats
Antal aktier:			

Aktie- nummer	Införingsdatum År Mån Dag	Namn, person-/ organisationsnummer, postadress	Anteckningar
Antal aktier:			

LANTMÄTERIET



Allmän fastighetsinformation, Taxeringsinformation

2 oktober 2020

Fastighet

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Norrtälje Vas 1 Nyckel: 010050232	1986-06-13	2017-03-14 12:39	2020-10-01

Adress

Adress	
Valhallagatan 1 761 31 Norrtälje	Vasagatan 2 761 31 Norrtälje

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	3570 kvm	3570 kvm	

Läge, karta

Område	N, E (SWEREF 99 TM)	N, E (SWEREF 99 18 00)
1	6630547.6 707904.9	6627601.7 189450.6

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
559068-7868 Tingshuset i Norrtälje AB C/O Norrtälje Kommun Box 800 761 28 Norrtälje	1/1	2017-03-06	D-2017-00097611:1

Köp: 2017-02-06

Köpeskilling: 1.210.000 SEK

Avser hela fastigheten

Överlåten från akt: 97/11897

Tidigare lagfarna ägare

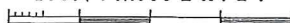
Tidigare ägare	Inskrivningsdag	Akt
556486-8312 Hamre Hus AB Trädgårdsgatan 15 645 31 Strängnäs	1997-08-21	97/11897

Köp: 1996-11-27 Andel: 1/1

Överlåten från akt: 94/10678

Överlåten andel: 1/1 Förvärvad av akt: D-2017-00097611:1

LANTMÄTERIET



Allmän fastighetsinformation, Taxeringsinformation

2 oktober 2020

Tidigare ägare

556474-0123

Vasakronan Fastigheter AB

C/O Vasakronan (publ)

Box 30074

104 25 Stockholm

Inskrivningsdag

1994-07-06

Akt

94/10678

Köp: 1994-06-09 Andel: 1/1

Överlåten från akt: 11/9

Överlåten andel: 1/1 Förvärvad av akt: 97/11897

Staten Byggnadsstyrelsen

11/9

Köp: 1911-03-07 Andel: 1/1

Överlåten andel: 1/1 Förvärvad av akt: 94/10678

Lagfartsanmärkning: Anmärkning 71/1094

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1

Totalt belopp: 2.325.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	2.325.000 SEK	1997-08-21	97/11898

Avtalsrättigheter

Nr Avtalsrättighet	Inskrivningsdag	Akt
1 Avtalsservitut: Område	1975-09-10	75/10101

Anteckningar

Fastigheten besvärar ej av sökt eller beviljad anteckning.

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig.

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
Område	Last	Avtalsservitut		01-IM1-75/10101.1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Kv vasa	1947-12-05	0188-B30
	Senast ajourföring: 1986-04-24	
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning: Vasa	1949-07-14	0188-C198

Handwritten signature and initials.

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet		Taxeringsår
Hyreshusenhet, lokaler (325) 272222-2		2019
Omfattar hel registerfastighet.		
Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
7.384.000 SEK	5.400.000 SEK	1.984.000 SEK
Taxerad ägare	Andel	Juridisk form
Tingshuset i Norrtälje AB	1/1	Övriga aktiebolag
c/o NORRTÄLJE KOMMUN		
Box 800		
761 28 Norrtälje		

Värderingsenhet lokaler	100673028	
Byggnadsvärde	Riktvärdeområde	
5.400.000 SEK	188010	
Lokalyta	Hyra	Under Byggnad
949 kvm	1.415.000 SEK/år	Nej
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
1900		1929

Värderingsenhet lokalmark	100674028	
Markvärde	Riktvärdeområde	
1.984.000 SEK	188010	
Byggrätt ovan mark		
1 240 kvm		

Tidigare beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Norrtälje Vasa 1	1979-10-01	01-BJÖ-836

Myndighetsadresser

Fastighetsbildning	
www.lantmateriet.se/hittakontor	
Fastighetsinskrivning	Telefon
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning	0771-63 63 63
761 80 Norrtälje	

Handwritten signature and initials

Sammanställning av anmärkningar vid besiktning som ligger till grund för nedsättning av fastighetsvärdet.

- Fasaderna har renoverats på flera ställen. Dessa renoveringar har dock inte utförts korrekt då putsen sitter bort på flertal ställen och både färg och puts spricker och släpper från underlaget. Fasaderna kommer att behöva renoveras inom kort.
- Flera fönster är i stort renoveringsbehov och ett flertal på övervåningen behöver bytas ut helt.

lp
Mh

TINGSHUSET I NORRTÄLJE AB
PROFORMABALANSRÄKNING (KR)

559068-7868
2020-09-30

TILLGÅNGAR

<i>Anläggningstillgångar</i>	
Fastigheter (byggnad och mark)	1 451 708
Summa anläggningstillgångar	1 451 708

<i>Övriga kortfristiga fordringar</i>	
Skattekonto	1 083

<i>Omsättningstillgångar</i>	
Skattefordring	0
Momsfordring	0
Kassa och bank	929 411
Summa kortfristiga fordringar	929 411

SUMMA TILLGÅNGAR **2 382 202**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<i>Eget kapital</i>	
Aktiekapital	50 000
Reservfond	0
P-fond efter skatt (22%)	187 200
Balanserad vinst/förlust	571 237
Perioden resultatefter skatt 21,4%	993 307
Summa eget kapital	1 801 744

SUMMA EGET KAPITAL **1 801 744**

<i>Skulder</i>	
Kortfristiga skulder	257 216
Skatt på p-fond och årets resultat	323 242
Summa skulder	580 458

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER **2 382 202**

BERÄKNING PRELIMINÄR KÖPESKILLING

Överenskommet Fastighetsvärde	30 500 000
Bokfört värde Fastigheten	-1 451 708
Eget kapital	1 801 744
Summa preliminär köpeskillning	30 850 036

Handwritten signature

Bilaga 5
aktieöverlåtelseavtal mellan
Riflex Vårdfastigheter AB
och Norrtälje kommun

Säljarens kontouppgifter för erläggande av Preliminär Köpeskilling enligt pkt 3.1.2 i avtalet mellan Parterna:

Säljarens bank; Nordea
Kontonr 1803 17 01296

SP
x/p
K41

Avtal med särskilda överenskommelser avseende Tingshusets framtida användning

Parter

Norrtälje kommun, 212000-0217
Box 800
761 28 Norrtälje

Riflex Vårdfastigheter AB, 556414-1934
Vallbyvägen 20
762 51 Rimbo

1. Bakgrund

Norrtälje kommun (Kommunen) är ägare av Tingshuset i Norrtälje AB (Bolaget), 559068-7868. Bolaget har till föremål för sin verksamhet att förvalta och utveckla bolagets fastighet och därmed förenlig verksamhet. Bolaget är ägare av fastigheten Norrtälje Vasa 1 (Fastigheten). Kommunen och Riflex Vårdfastigheter AB (Köparen) har den 13 oktober 2020 avtalat om köp av samtliga aktier i Bolaget.

På fastigheten är Norrtälje tingshus beläget. Tingshuset uppfördes år 1912 som tingshus för Mellersta Roslags domsaga och fungerade som domstolsbyggnad fram till 2017. Tingshuset är byggt i jugendstil och är en av Norrtälje stads mest anrika och historiska byggnader. Byggnaden har allt sedan den uppfördes spelat en viktig roll för Norrtälje och har karaktär av ett landmärke. Förutom de rent arkitektoniska värden som byggnaden besitter, har byggnaden både genom sin centrala belägenhet och funktion, starka kulturhistoriska värden.

I samband med ovannämnda överlåtelse har parterna diskuterat Fastighetens framtida användning och vikten av att bevara de kulturhistoriska värden som Fastigheten och dess byggnader representerar, vilket Köparen är införstådd med och förklarar sig villig att göra. I anledning av detta har parterna träffat följande avtal.

2. Syfte

Detta avtal reglerar parternas gemensamma vilja beträffande Fastighetens framtida användning, genom kompletterande åtaganden beträffande Fastigheten, vid sidan av överlåtelsen av aktierna i Bolaget.

GP
slp
HLL

3. Framtida användning av fastigheten

Köparen åtar sig att varken genom uppförande av byggnad eller på annat sätt, bebygga den del av Fastigheten som är belägen söder om huvudbyggnaden (Tingshuset) och mot Fastighetens gräns vid Bangårdsgatan, enligt vad som framgår av bilaga 1 till detta avtal.

Åtagandet enligt första stycket omfattar inte byggnation av lekplats, rekreationsyta eller motsvarande, anläggande av trädgårdsanläggningar, staket, bilplats, flaggstång samt nödvändiga reparations och renoveringsarbeten under förutsättning att detta inte väsentligen förändrar fastighetens eller huvudbyggnadens ursprungliga karaktär.

Åtagandet enligt första stycket omfattar inte heller annan åtgärd i syfte att kunna bedriva skolverksamhet på fastigheten utan att detta kommer i konflikt med vad som föreskrivs i första stycket, samt under förutsättning att detta inte väsentligen förändrar fastighetens eller huvudbyggnadens ursprungliga karaktär.

Marken öster och väster om huvudbyggnaden, enligt bilaga 1 får bebyggas, under förutsättning att utformningen sker på ett sätt som är förenligt med samt bevarar fastighetens och huvudbyggnadens ursprungliga karaktär.

Åtagandena i första till fjärde stycket ovan gäller oaktat att sådan byggnation kan vara tillåten enligt annan reglering i och för sig.

4. Vite

För det fall Köparen handlar i strid mot vad som sägs i punkt 3 ovan, beträffande Fastighetens framtida användning, ska köparen till Kommunen utge vite om 20 000 000 (tjugo miljoner) kronor.

5. Förändrade av ägarförhållanden

Vid en eventuell framtida överlåtelse av Fastigheten eller del därav, är Köparen skyldig att överföra rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal till den nya ägaren. Detta gäller oavsett formen för överlåtelse, exempelvis om det sker genom överlåtelse av aktier i bolag som äger Fastigheten, genom fastighetsöverlåtelse eller annan fastighetsbildningsåtgärd. Om Köparen inte fullgör denna förpliktelse ansvarar Köparen alltfjämt gentemot kommunen enligt detta avtal.

6. Ändring av avtal

Ändring eller tillägg till detta avtal får endast ske genom mellan parterna träffad skriftlig överenskommelse.

7. Information

Parterna är ömsesidigt skyldiga att inom skälig tid underrätta varandra, för det fall en part får kännedom om omständigheter som är av betydelse för tillämpningen av detta avtal.

8. Tvist

Tvist i anledning av tolkningen eller tillämpningen av detta avtal ska avgöras av svensk allmän domstol, med Norrtälje tingsrätt som första instans.

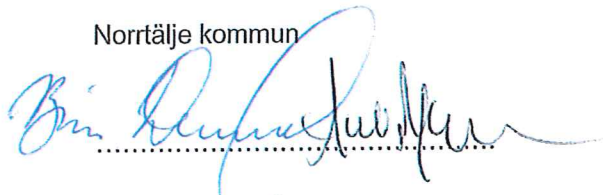
Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna erhållit varsitt.

Norrtälje, 2020-10-13

Norrtälje, 2020-10-

Riflex Vårdfastigheter AB

Norrtälje kommun

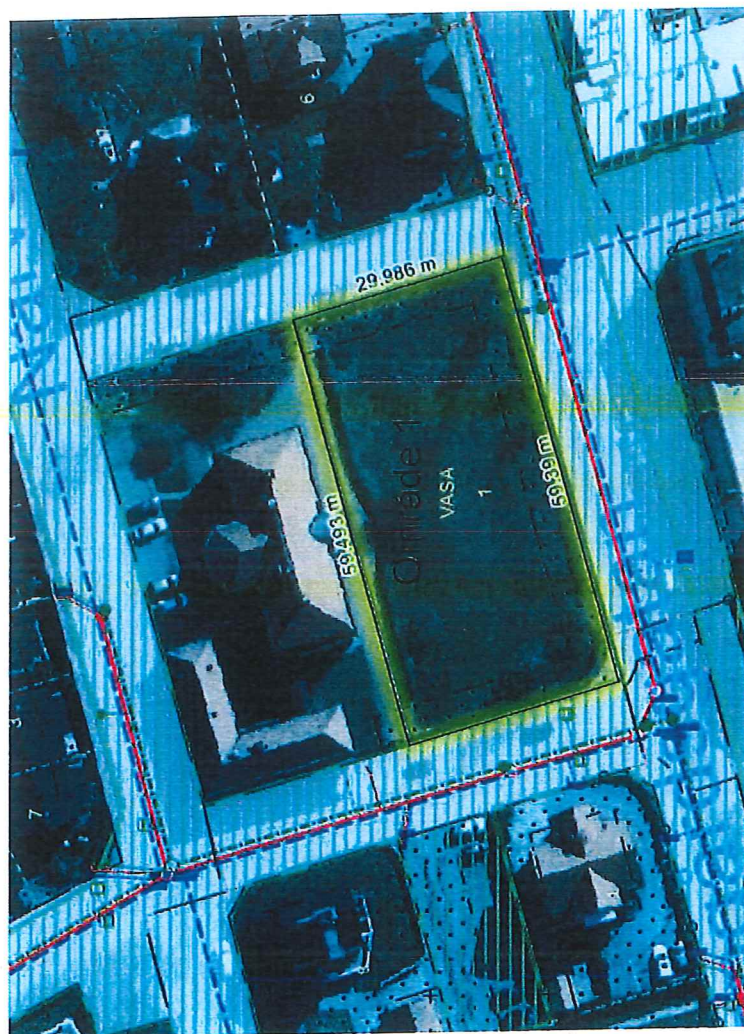


Martin Hagman

Bino Drummond

Anette Madsen

Bilaga 1



Q
X
K

Sammanställning åtgärds punkter

- Kommunen tar bort all bråte i som ligger i en grunden (bakom arkivet) samt sanerar bort jorden som det har börjat växa svamp i,
- Kommunen tar bort all bråte som ligger i grunden under huvudbyggnaden (Bakom oljetanken),
- Kommunen tar bort grushögen som ligger bredvid oljetanken i huvudbyggnaden,
- Kommunen städar av källaren under huvudbyggnaden,
- Kommunen byter omgående ut de takpannor som är trasiga. Det är en del trasiga takpannor där det kommer in fukt och det kommer ta ännu mer skada när snön kommer.
- Kommunen ser till så att avfuktaren i källardelen i utbyggnaden fungerar så att källardelen som idag är väldigt fuktig börjar ventileras
- Kommunen rensar grusgångar, tar bort klotter på trappen m.m. "Nollar det utvändiga",
- Kommunen byter ut de avloppsrör under huvudbyggnaden i den outgrävda grunden samt det rör som är trasigt i det rum där gödningen ligger som har stora sprickor och även stora hål i sig. I dagsläget rinner det ut avloppsvatten i grunden om någon spolat i toaletterna.

②
H
K

**e-REGISTRERINGSBEVIS**
AKTIEBOLAG

Organisationsnummer 559068-7868	
Objektets registreringsdatum 2016-07-03	Företagsnamnets registreringsdatum 2017-01-24
Dokumentet skapat 2020-09-25 10:06	Sida 1 (3)

Försättsblad

559068-7868 Tingshuset i Norrtälje AB

Inneliggande anmälningar vilka ännu ej lett till registrering:

Diarienummer 522923/20 handläggs på enhet 6 och avser:
- företrädare/firmateckning

Organisationsnummer 559068-7868	
Objektets registreringsdatum 2016-07-03	Företagsnamnets registreringsdatum 2017-01-24
Dokumentet skapat 2020-09-25 10:06	Sida 2 (3)

Org.nummer: 559068-7868

Företagsnamn: Tingshuset i Norrtälje AB

Adress: Norrtälje kommun
Box 800
761 28 NORRTÄLJE

Säte: Stockholms län, Norrtälje kommun

Registreringslän:

Anmärkning:

Detta är ett privat aktiebolag.

BILDAT DATUM
2016-06-03

SAMMANSTÄLLNING AV AKTIEKAPITAL

Aktiekapital: 50.000 SEK
Lägst.....: 50.000 SEK
Högst.....: 200.000 SEK

Antal aktier: 1.000
Lägst.....: 1.000
Högst.....: 4.000

STYRELSELEDAMOT, ORDFÖRANDE

531101-0093 Hultström, Carl Göran, Wittstocksgatan 2 Lgh 1202,
115 24 STOCKHOLM

STYRELSELEDAMÖTER

830426-1442 Almesjö, Lisa Frida Margareta, Varvsgatan 4 C,
761 32 NORRTÄLJE

800504-0020 Bombas, Sandra Erika, Sundstavägen 23, 761 91 NORRTÄLJE

REVISOR (ER)

556053-5873 Ernst & Young Aktiebolag, Box 7850, 103 99 STOCKHOLM
Representeras av: 731117-8938

REVISORSSUPPLEANT (ER)

711024-0251 Hävrén, Conny Fredric, Byleslingan 18, 186 52 VALLENTUNA

HUVUDANSVARIG REVISOR



Organisationsnummer	
559068-7868	
Objektets registreringsdatum	Företagsnamns registreringsdatum
2016-07-03	2017-01-24
Dokumentet skapat	Sida
2020-09-25 10:06	3 (3)

731117-8938 Sjölander, Mikael, Augustendalsvägen 27 Lgh 1502,
131 52 NACKA STRAND

FIRMA TECKNING

Firman tecknas av styrelsen

FÖRESKRIFT OM ANTAL STYRELSELEDAMÖTER/STYRELSESUPPLEANTER

Styrelsen skall bestå av lägst 1 och högst 7 ledamöter
med högst 7 suppleanter.

BOLAGSORDNING

Datum för senaste ändringen: 2019-12-18

VERKSAMHET

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att förvalta och
utveckla bolagets fastighet och därmed förenlig verksamhet.
Bolaget är skyldigt att utföra de uppdrag som bolaget tilldelas
av sin ägare. Verksamheten ska bedrivas i ägarens ställe.

RÄKENSKAPSÅR

0101 - 1231

KALLELSE

Kallelse ska ske genom e-post , brev eller med posten.

TIDIGARE FÖRETAGSNAMN

2016-07-03 Bildningsagenten 8853 AB

****Registreringsbeviset är utfärdat av Bolagsverket****

Bolagsverket
851 81 Sundsvall
0771-670 670
bolagsverket@bolagsverket.se
www.bolagsverket.se

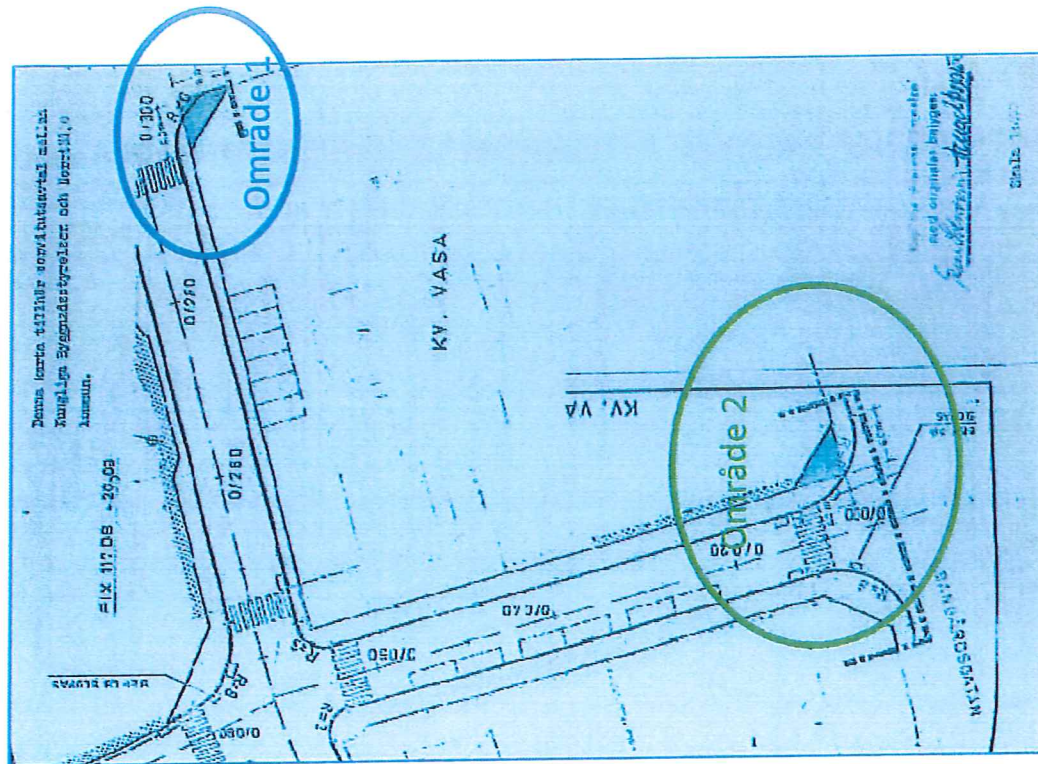


Bilaga 9

Servitut med Aktnummer 75/10101

Område 1 skall lyftas ur servitutet.

Område 2 skall vara kvar och eller återinskrivas med ett nytt servitut.





Besiktning av f.d. Tingshuset i Norrtälje

Objekt: Norrtälje Vasa 1
f.d. Tingshuset

Beställare: Riflex AB
Vallbyvägen 20
762 51 Rimbo
Martin Hagman

Fastighetsägare: Norrtälje Kommun

Besiktningsman: Jörgen Örneholm
Örneholm Bygg & Miljö AB
Skogsfruvägen 53
762 61 Rimbo
Tel: 070-553 95 25
Mail: jorgen@orneholm.se

Närvarande: Martin Hagman
Mats Nyström
Johan Gotthardsson (del av tid)
Jörgen Örneholm

Besiktningsdatum: 2020-09-30

Uppdrag:

Utföra en besiktning av byggnaden för att lokalisera fel och skador som påverkar och kan påverka byggnaden på sikt.

Besiktning

Utvändigt

- Det finns flertalet trasiga takpannor på huset, framförallt längs med snörasskydden mot västra sidorna där pannorna är mycket trasiga. Finns läckage in i vindarna (se notering under vind) samt ner i takfot mot väster på tillbyggnaden, detta betyder att läkt och takpapp troligen också är dålig i de områdena. Finns även trasiga takpannor längs med rännalplåtar på både huvudbyggnaden och tillbyggnaden. Mycket viktigt taket åtgärdas omgående för att inte riskera mer läckage och fuktskador.

Adress
Skogsfruvägen 53
762 61 RIMBO

Telefon 070-553 95 25

Hemsida
www.orneholm.se

E-mail
jorgen@orneholm.se

Org.nr
556301-7242

- Plåtar (ränndalar och gesimsrännor m.m.) är slitna och behöver renoveras.
- Fönster är i stort behov av underhåll, det finns även flera fönster på överplan som har rötangrepp och som behöver bytas ut.
- Fasader har renoverats på flera ställen, dessa renoveringar har dock inte utförts korrekt då putsen sitter bomt på flertal ställen och både färg och puts spricker och släpper från underlaget. Fasaderna kommer att behöva renoveras inom kort.
- Generellt att underhåll utvändigt är eftersatt t.ex. på gångar och klotter som finns på entrétrappa

Källarutrymmen

Huvudbyggnaden

- I både källaren och framförallt i kryppgrunderna finns spruckna och rostiga avloppsrör, dessa rör behöver bytas ut i sin helhet.
- Källarutrymmet är dåligt avstädat, ligger bl.a. en sandfyllning i rum till oljetank som binder fukt och det finns gödsel i ett av rummen som orsakar kraftig lukt i utrymmet.

Tillbyggnaden

- Källarutrymmet under hela tillbyggnaden upplevs mycket fuktig och det luktar mycket unket. Noterade att avfuktaren som finns installerad inte fungerar. Mycket viktigt att avfuktaren fungerar för att hålla denna del av byggnaden så torr som möjligt.

Krypgrund

Huvudbyggnaden

- Ligger organiskt material på marken i kryppgrunderna, detta orsakar angrepp av mögel i material och svampangrepp i marken. Mycket viktigt att rensa rent utrymmena och sanera marken.
- I både källaren och framförallt i kryppgrunderna finns spruckna och rostiga avloppsrör, dessa rör behöver bytas ut i sin helhet.

Tillbyggnaden

- Ligger organiskt material på marken i kryppgrunden, detta orsakar angrepp av mögel i material och svampangrepp i marken. Mycket viktigt att rensa rent utrymmet och sanera marken.

Vindsutrymmen

Huvudbyggnad

- Finns äldre fuktfläckar i undertaket på flera ställen samt det finns en pågående fuktskada i gavel mot västra sidan. Uppenbart att det tränger in fukt genom taket på grund av trasiga takpannor m.m. som noterades utvändigt längs med snörasskydden.



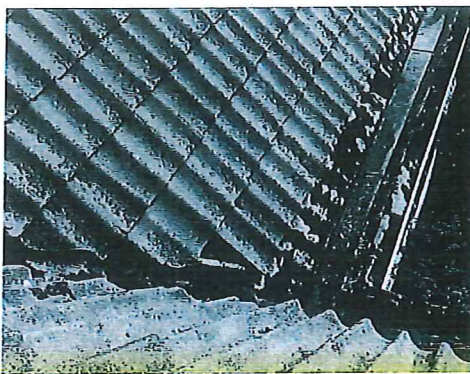
Tillbyggnaden

- Finns fuktfläckar i undertaket runt takkupa och höger om takkupa. Uppenbart att det kan tränga in fukt genom yttertaket på grund av det trasiga takpannor m.m. som noterades utvändigt längs med snörasskydden.

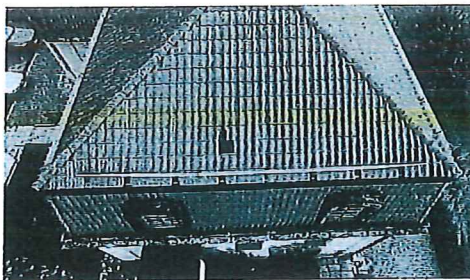
Bilder tagna under besiktningen



Trasiga takpannor vid rännalar



Trasiga takpannor längs snörasskydd



Fuktskada i takfot (under snörasskydd)



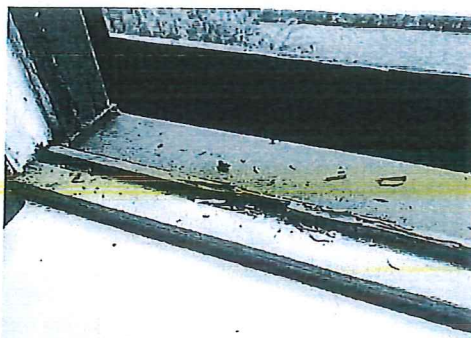
Puts släpper på fasader



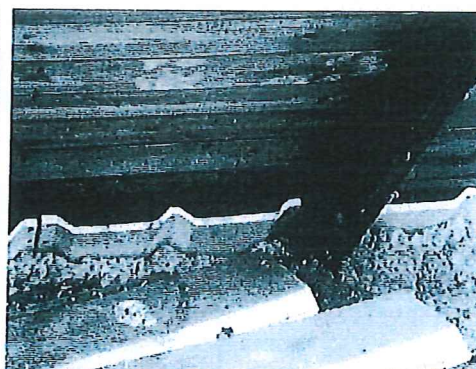
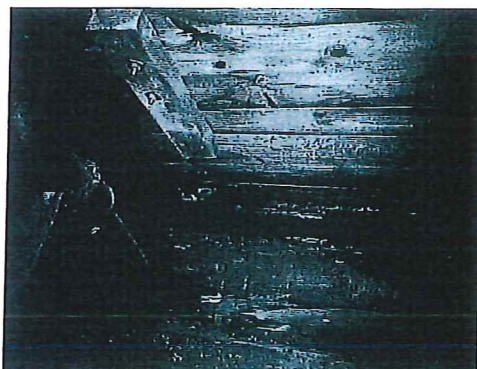
Puts släpper från fasader



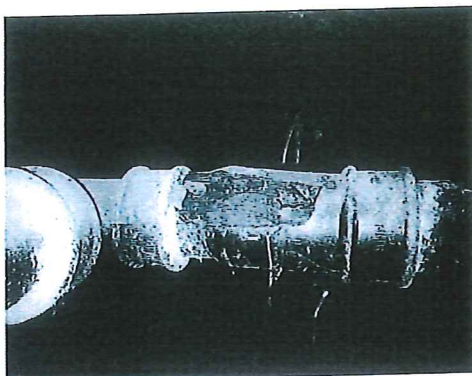
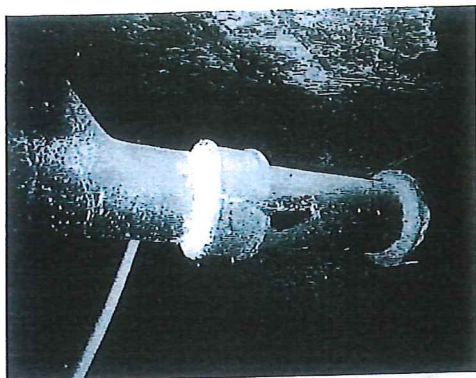
Ej rengjort/avstädat utvändigt



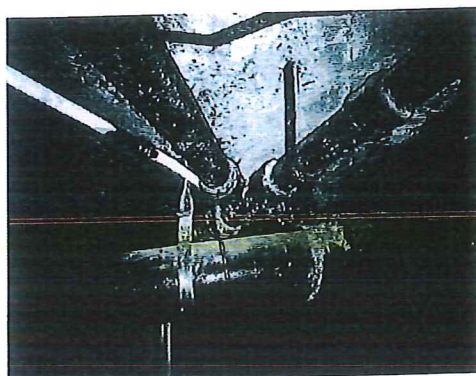
Rötangrepp i flera fönster på överplan



Fuktskador i undertak på vindsutrymmen, orsakas av inträngande fukt vid snörasskydd



Avloppsledningar i dåligt skick i källare och krypgrund



Avloppsledningar i dåligt skick i källare och krypgrund



Organiskt material i kryputrymmen som orsakar angrepp och lukter

Rimbo 2020-10-09
Örneholm Bygg & Miljö AB

Jörgen Örneholm

BOLAGSORDNING FÖR TINGSHUSET I NORRTÄLJE AB

Org.nr 556068-7868

Antagen på bolagsstämma den [datum].

§ 1

Bolagets företagsnamn är Tingshuset i Norrtälje AB.

§ 2

Styrelsen har sitt säte i Norrtälje kommun.

§ 3

Bolaget ska bestå i att hyra ut, förvalta och utveckla bolagets fastighet och därmed förenlig verksamhet.

§ 4

Aktiekapitalet utgör lägst 50 000 kronor och högst 200 000 kronor. Antalet aktier ska vara lägst 1 000 stycken och högst 4 000 stycken.

§ 5

Antalet aktier ska vara lägst 1 000 stycken och högst 4 000 stycken.

§ 6

Styrelsen ska bestå av 1–5 ledamöter med högst 5 suppleanter. Består styrelsen av 1–2 ledamöter ska minst 1 suppleant utses.

§ 7

Bolaget ska ha 1–2 revisorer med högst 2 revisorssuppleanter eller ett registrerat revisionsbolag.

§ 8

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom brev med posten eller genom e-post.

Kallelse till bolagsstämma ska ske tidigast sex och senast två veckor före stämman.

§ 9

Styrelsens ordförande eller den styrelsen därtill utser öppnar bolagsstämman och leder förhandlingarna till dess ordförande vid stämman valts.

§ 10

Årsstämma hålls årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

På årsstämma ska följande ärenden förekomma.

1. Val av ordförande vid stämman,
2. Upprättande och godkännande av röstlängd,
3. Godkännande av dagordning,
4. I förekommande fall, val av en eller två justeringspersoner,
5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad,
6. Föredragning av framlagd årsredovisning och revisionsberättelse samt, i förekommande fall, koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse,
7. Beslut om
 - (a) fastställande av resultaträkning och balansräkning, samt, i förekommande fall, koncernresultaträkning och koncernbalansräkning,
 - (b) dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,
 - (c) ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktör när sådan förekommer,
8. Fastställande av styrelse- och revisorsarvoden,
9. Val av styrelse och revisionsbolag eller revisorer,
10. Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen.

§ 11

Bolagets räkenskapsår ska omfatta tiden den 1 januari – den 31 december.



Presentation av budgivare för Tingshuset i Norrtälje

Företag: Riflex Vårdfastigheter AB
 Adress: Vallbyvägen 20, 762 51 Rimbo
 Kontakt: Martin Hagman, Mail: martin.hagman@riflex.se Tel: 0708-771316

Riflexkoncernen med sitt huvudkontor i Rimbo har erfarenhet sedan 1974 att bygga, äga och förvalta fastigheter. Idag äger vi ca 90 000 kvm fastigheter som vi förvaltar i egen regi med egen personal. En stor del av beståndet är samhällsfastigheter där det ingår ett flertal skolor som hyrs ut till kommuner och privata skol- och förskoleverksamheter. Vi har ett mycket gott rykte inom branschen och får löpande förfrågningar om förvärv och nyetableringar av skolfastigheter.

Vår idé med Tingshusets lokaler är att förvärva objektet och sedan anpassa fastigheten invändigt för skola enligt Freinetskolans Mimers bifogade presentation. Vi ser även en tillfredsställelse i att få underhålla och förvalta en så pass anrik fastighet som gamla tingshuset faktiskt är, precis som vi gör med bl.a. Rånäs Slott, Gustavslund i Norrtälje och gamla lokstallarna i Rimbo.

Referensprojekt:

Fastighet: Större Pan 1, Kyrkogatan 11, Norrtälje
Hyresgäst: Norrtäljepedagogerna
Typ av verksamhet: Förskola
Övrigt: Fastigheten köptes av Norrtälje Kommun och byggdes om till förskola

Fastighet: Större Pan 2, Lilla Brogatan 10, Norrtälje
Hyresgäst: Freinetskolans Hugin
Typ av verksamhet: Förskola samt skola F-9
Övrigt: Fastigheten köptes av Norrtälje kommun och anpassades från komvux till skola F-9

Fastighet: Gustavslund 1, Stockholmsvägen 18, Norrtälje
Hyresgäst: Montessoriskolan i Norrtälje
Typ av verksamhet: Skola 7-9
Övrigt: Fastigheten köptes av Norrtälje kommun och byggdes om till skola

Fastighet: Hjalmen 1, Drottning Kristinas väg 70, Norrtälje
Hyresgäst: TioHundra
Typ av verksamhet: Öppen förskola
Övrigt: Förskolan byggdes i samarbete med TioHundra

Fastighet: Rimbo-Vallby 5:102, Vallby gårdsväg 3, Rimbo
Hyresgäst: TP Förskolor
Typ av verksamhet: Förskola
Övrigt: Fastigheten byggdes i samarbete med Norrtälje kommun som var hyresgäst och verksamhetsutövare för förskolan under de första 10 åren.



Freinetskolan Mimers plan för att flytta delar av verksamheten till Tingshuset

Freinetskolan Mimer är en väletablerad f-9 skola och förskola på Utvägen 25 i Norrtälje med 230 skolelever och 31 förskolebarn och cirka 40 fast anställda personal. Enheten startades 1997 och har sedan dess haft ett grundmurat gott rykte, en ständig tillströmning av elever och långa köer till skol- och förskoleplatser. År 2007 utvecklades enheten genom att starta en avdelning till, som så småningom blev en egen skolenhet lika stor som Mimer: Freinetskolan Hugin på Lilla Brogatan.

Freinetskolan Mimer drivs av ett personalkooperativ i en ekonomisk förening och är en idéburen, icke-vinstutdelande fristående skola. Freinetskolan Mimer ligger på pedagogisk framkant och driver ett antal utvecklingsarbeten, som spridit sig och sprider sig till andra skolenheter både inom och utom Sveriges gränser, t ex sokratiska samtal, elevledda utvecklingssamtal och tematiskt arbetssätt. Skolan tar emot studiebesök och skolans personal håller i föreläsningar och författar artiklar och pedagogisk litteratur.

Freinetskolan Mimers lokaler på Utvägen 25 inrymmer alla verksamhet från förskola till årskurs 9 samt Mimers storkök. Lokalerna är trångbodda och en expansion av skolan är utifrån det perspektivet omöjligt. Mimer har sedan flera år sökt efter lokallösningar för att kunna expandera och ta in fler elever i skolan och fler barn på förskolan, då efterfrågan på platser är stor. Vi har även varit i kontakt med kommunen, som varit positiva till expansion av vår skola.

Freinetskolan Mimer avser med Tingshusets lokaler att utveckla och utöka verksamheten. Planen ser ut så här: Hela Mimers nuvarande högstadium med 75 elever flyttas från ht -21 till Tingshuset. Högstadieklasserna ökas från nuvarande 25 till 28 elever, eftersom det finns plats för större klasser i Tingshusets lokaler. Samtidigt, från ht -21, startar Mimer på Tingshuset upp ytterligare ett högstadiespår med plats för 28 elever per årskurs. Ht -21 sker intag i årskurs 7 för att stegvis bygga ut till två-parallelligt årskurs 7-9, som är färdigställt ht -23.

För att utveckla verksamheten i årskurs f-6 och förskolan, som är kvar på Utvägen, utökar Mimer från ht -21 förskolan med ytterligare 31 platser. Mimers förskola har mycket stor efterfrågan, kön är lång och vi har många förfrågningar om plats och har i dagsläget knappt möjlighet att ta in syskon. Samtidigt fylls alla klasser i årskurs f-6 upp så att det sammanlagt blir en ökning av antalet skolplatser f-6 med cirka 20 barn utspritt på de åldrarna. Även i årskurs f-6 har vi många förfrågningar.



Att Freinetskolan Mimer skulle husera i Tingshusets lokaler ser vi på Mimer också som en möjlighet för kommunen att kunna marknadsföra kommunen som en lockande skolkommun, genom att tydligt kunna erbjuda en mångfald av pedagogiska inriktningar i Norrtälje, något som är mycket lockande för inflyttande och befintliga barnfamiljer. Vi anser att det i Norrtälje ska finnas både storskaliga och småskaliga alternativ, både aktiebolagsdrivna och idéburna icke vinstdrivande fristående skolor. Tingshusets vackra och historiska fasad är synlig för var och en som besöker eller bor i Norrtälje, något som vi vill medverka till att bevara och ta hand om på bästa sätt genom att där ha en fin och kvalitativ verksamhet sprudlande av aktivitet och liv. Vi har ett stort intresse och engagemang för det lokala och en stark förankring i Norrtälje. Redan idag har Mimer kontakt med många familjer från andra kommuner, som frågar om Mimer kan erbjuda skol- och förskoleplatser för deras barn – de har hört talas om skolan och fått tips av andra. I dagsläget kan Mimer oftast inte erbjuda dem platser, men med Tingshusets lokaler skulle helt andra möjligheter finnas från förskoleåldrar till årkurs 9.

Med vänlig hälsning

Personalen på Freinetskolan Mimer via:

Anneli Vossman Strömberg, rektor

Anneli Frohm, ordförande Freinetskolan Mimer ek. förening